

جامعة أكلي محند اولحاج-البويرة-



كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: عقود و مسؤولية

تحت إشراف الأستاذ:

بلعزوز رابح

من إعداد الطالبة:

بداوي ريمة

لجنة المناقشة:

رئيسا.

مشرفنا ومقررا.

ممتحنا.

جامعة أكلي محند اولحاج-البويرة-

أ/ بلعزوز رابح ، أستاذ، جامعة أكلي محند اولحاج-البويرة-

جامعة أكلي محند اولحاج-البويرة-

أ/

أ/

تاريخ المناقشة:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي وَ يَسِّرْ

لِي أَمْرِي وَ اَحْلُلْ عُقْدَةً مِّنْ

لِسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمِ

سورة طه الآية ٢٥

الاهداء

إلى روح والدي الطاهرة، أسأل الله العلي
العظيم أن يتغمده برحمته الواسعة و يسكنه
فسيح جناته.

إلى أمي أطال الله عمرها.

إلى زوجي و رفيق دربي.

إلى بنتاي ملاك و منى.

إلى هؤلاء جميعا أهدي هذا العمل المتواضع.

كهريمة

كلمة شكر وتقدير

أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق للأستاذ
المشرف بلعزوز رابح، الذي منحني ثقته
بإشرافه على إنجاز هذا البحث وعلى كل ما
قدمه لي من ملاحظات دقيقة وتوجيهات
مهمة وإرشادات قيمة وعلى تصويباته لكل
زلاتي وهفواتي.

"شكرا جزيلا أستاذي"

كهريمة

قائمة أهم المختصرات

باللغة العربية

- ج.ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص : الصفحة.
- ط : الطبعة.
- د.ط : دون طبعة.
- ص ص : من الصفحة الى الصفحة.
- ق.م.ج : القانون المدني الجزائري.
- د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

باللغة الفرنسية

- A.F.NOR : Association Française de Normalisation.
- D.T.U : Document Technique Unifiés.



مقدمة

استمر ميدان إقامة و تشييد المباني حكرا على الدولة أمدا طويلا من الزمن، تماشيا مع النظام الاشتراكي الذي انتهج آنذاك⁽¹⁾، غير أنه، مع نهاية الثمانينات، فتح هذا المجال أمام الخواص، و ذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 06-87 المؤرخ في 04/03/1986⁽²⁾، و الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01/03/1993⁽³⁾.

و يشمل النشاط العقاري المنظم بموجب أحكام هذا النص القانوني بموجب نص المادة 02 منه⁽⁴⁾، على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة و قد أطلقت تسمية "المتعامل في الترقية العقارية" على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري الموصوف بموجب هذا القانون، فالمشرع جاء في إطار هذا القانون بصيغة جديدة في مجال بيع البناءات المنجزة من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، تدخل ضمن إطار ما يسمى بالبيوع المستقبلية أطلق عليها تسمية "عقد البيع بناء على التصميم".

و يتسم هذا النوع من العقود بكون العقار محل التعاقد لم يتم تشييده بعد، رغم ذلك يلتزم المشتري بتسديد أقساط من الثمن قبل إنجاز العمل، أو دفعات تحت الحساب، تستحق في آجال يحددها الأطراف إما باعتبار الزمن، أو باعتبار ما يتم إنجازه من مراحل العمل،

(1) موهوبي محفوظ، "الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04-11 تشجيع أم تشييط"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 13.

(2) قانون رقم 07-86، مؤرخ في 4 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر عدد 10 لسنة 1986.

(3) مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14 لسنة 1993.

(4) حيث تنص في هذا الصدد المادة 2 من المرسوم التشريعي 03-93 بما يلي: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الاعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"

و هو ما ينطوي على مخاطر بالنسبة للمشتري الذي يلزم بتسديد أقساط من ثمن العقار المبيع قبل حتى البدء في أشغال تنفيذه.

و مراعاة لذلك، حاول المشرع إحاطة هذا النوع من العقود بمجموعة من الضمانات، منها ما يتعلق بتكوين عقد البيع بناء على التصميم في حد ذاته، و أخرى تمثلت في التزامات تقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية أثناء تسليم البناية.

غير أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي نظم عقد البيع على التصاميم لم يلم بكافة جوانبه و ما يحيط به من اشكالات، اذ تميزت نصوصه بالعمومية وانعدام الدقة في الصياغة مما جعل بعض مواده تنتسم بالغموض و أحيانا بالتعارض مع نصوص أخرى، و رغم أن عقد البيع على التصاميم يحقق مصالح البائع و المشتري على حد سواء، فهو يحقق من ناحية المصالح المادية للمشتري، الذي لا يستطيع عادة أن يدفع الثمن كاملا دفعة واحدة في سكن جاهز، كما يحقق من ناحية أخرى مصلحة البائع الذي لا يستطيع غالبا تمويل المشروع كاملا من أمواله الخاصة.

أظف الى ذلك، أن عقد بيع بناء على التصاميم، من الناحية الواقعية لم يعرف ممارسة واسعة في الجزائر، و هذا يرجع الى نقص الضمانات التي تحمي المشتري. فحداثة هذا العقد في المجتمع الجزائري تجعل المتعاملين في الترقية العقارية يرون فيه نشاطا تعثره بعض المخاطر، كما أن المستفيدين يتخوفون من ابرام هذا العقد لقلّة معرفتهم بحقوقهم في مواجهة المرقين العقاريين.

فخصوصية هذا العقد تجعله يثير العديد من الاشكالات النظرية و التطبيقية، بدء بتحديد طبيعته القانونية التي كانت محل جدل فقهي واسع، كما أن ارتباط بيع العقار على التصاميم بالترقية العقارية يجعله يخرج من اطار المعاملات المدنية ليدخل في اطار المعاملات التجارية، و ما تتميز به هي الاخرى من أحكام خاصة، كما أن الطبيعة

الخاصة لهذا العقد، باعتبار محله عبارة عن عقار غير موجود وقت التعاقد، تعد خروجاً عن القواعد العامة، مما أوجد عدة اشكالات خاصة فيما يتعلق بالمسائل المهمة في العقد و التي تجب فيها حماية المشتري من خلال توفير الضمانات الكافية لوفاء المرقى العقاري بالتزاماته.

و نظراً لتفاقم المشاكل السالف ذكرها، سن المشرع الجزائري القانون رقم 04/11⁽¹⁾، الذي رسم اجراءات قانونية صارمة لتحسين أنشطة الترقية العقارية من خلال تعبئة و ادارة مجموع المشاريع العقارية بشرط مطابقتها لمخططات التعمير مع الحفاظ على التوازنات الأيكولوجية و تطوير الاطار الحضري في المدن عن طريق تكييفه مع متطلبات السوق العقاري بهدف ترسيخ جميع القواعد و الترتيبات المتحكمة في تحسينه بما فيها من كفاءات و مهارات، كما نص هذا القانون الجديد على ضبط مضمون العلاقات بين المرقى العقاري و مقتني السكن، فأوجدت ضمانات لحماية حقوق المكتتب، وبمقابل ذلك حددت الشروط المهنية الجديدة للمرقى العقاري، و جسدت مخالفات عن كل التصرفات و التجاوزات التي قد يقترفها و اخضاعها لعقوبات ادارية و جزائية صارمة بهدف تطهير نشاط الترقية العقارية و تعزيز دور المرقى العقاري لضمان نجاح التنمية العمرانية في الجزائر.

لقد وسع المشرع الجزائري من مهام المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04/11⁽²⁾، اذ أصبح هذا الأخير يلعب دوراً مهماً في التهيئة العمرانية و اعادة الهيكلة و تدعيم البناءات المخصصة للبيع و الإيجار إضافة الى تهيئة الارضيات لاستقبال البناءات،

(1) قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 مؤرخ في 06 مارس 2011.

(2) اذ تنص المادة 17 من القانون رقم 04-11 على: "يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري."

و بالأحرى كل عمليات الانجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي و المعدة للبيع أو الايجار.

لكن و بالمقابل فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري التزامات تصب في مجملها في خانة حماية مقتني السكن أو المشتري باعتباره طرفا ضعيفا في عقد البيع على التصاميم، هذا الأخير ونظرا لحاجته الماسة الى اقتناء السكن، كان من الضروري توفير الحماية القانونية اللازمة لحقوقه في مواجهة المرقى العقاري بالدرجة الاولى الذي قد يتأخر في انجاز الاشغال مقابل مطالبته بالزيادة في الثمن، و المقاول و المهندس المعماري من جهة أخرى باعتبارهما فاعلان أساسيان في عملية الترقية العقارية، لذلك ارتأيت دراسة مسألة الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع بناء على التصاميم من خلال طرح الاشكالية التالية:

"الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في توفير الحماية اللازمة للمشتري

في عقد بيع بناء على التصاميم؟"

و سأحاول الاجابة على الاشكالية المطروحة وفق خطة من فصلين: أخصص الفصل الاول لدراسة ضمانات المشتري في عقد بيع بناء على التصاميم التي تقع على عاتق المرقى العقاري، و أتطرق في الفصل الثاني الى دراسة ضمانات عقد بيع بناء على التصاميم التي تقع على عاتق المقاول و المهندس المعماري.

الفصل الأول:

ضمانات المشتري في البيع على التاميمه

على ماتق المرقي العقاري

الفصل الأول:

ضمانات المشتري في بيع العقار بناء على التصاميم على مائق المرقى العقارى

لقد وسع المشرع الجزائري من مهام المرقى العقارى بموجب القانون رقم 11-04⁽¹⁾، اذ أصبح هذا الاخير يلعب دورا فعالا في التهيئة العمرانية و اعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و الايجار بما في ذلك تهيئة الارضيات لاستقبال البنايات، أي كل عمليات الانجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي المعدة للبيع أو الايجار، لذلك كان من الضروري أن يخضع المشرع الجزائري المرقى العقارى لجملة من القيود تصب في مجملها في حماية الطرف الآخر في عقد البيع بناء على التصاميم و هو المشتري، باعتباره الطرف الضعيف في العقد، و ذلك ما سنتعرض له من خلال دراسة ثلاث نقاط، تتمثل في: الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء ابرام عقد البيع على التصاميم (المبحث الاول)، الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء عملية التسليم (المبحث الثاني)، و جزاء اخلال المرقى العقارى بالتزاماته (المبحث الثالث).

المبحث الأول

الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء ابرام عقد البيع على التصاميم

خص المشرع الجزائري المشتري للعقار في عقد البيع بناء على التصاميم بنوع من الحماية القانونية أثناء ابرام العقد، فالى جانب الزامية توفر أركان عقد البيع (المطلب الأول)، ألزم المشرع الجزائري بوجوب احتواء عقد البيع على جملة من البيانات الالزامية و ضرورة ارفاقه بمجموعة من الوثائق المرجعية (المطلب الثاني).

(1) أنظر المادتان 14 و 15 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

المطلب الأول

و جوب توفر أركان عقد البيع

تنقسم الشروط الواجب توفرها لانعقاد بيع العقار بناء على التصميم كما هو الشأن في سائر العقود الأخرى التي ينظمها القانون إلى شروط موضوعية و أخرى شكلية، غير أن البيع على التصميم يختلف عن البيع العادي في شروطه، و إن كان الاختلاف ليس كلياً، إذ تبقى هذه الشروط منظمة في جانب منها بالقواعد العامة في القانون المدني، و إعمالاً بنص المادة الثامنة من المرسوم التشريعي رقم 03-93 التي تنص "تظل المعاملات التجارية التي تتعلق ببنائة أو جزء بنايات، خاضعة للتشريع المعمول به لا سيما أحكام القانون المدني في هذا المجال، مع مراعاة الاحكام المنصوص عليها أدناه و المتعلقة بالبيع اعتماداً على التصاميم"⁽¹⁾.

كما أن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم قد نص بخصوص النصوص السارية على العقد بما يلي: "يخضع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في بيع العقارات، التي تتممها أحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و البنود المتضمنة في هذا العقد و الوثائق المرجعية المبينة أدناه"⁽²⁾.

و طبقاً لذلك سنتطرق الى نقطتين أساسيتين و هما: وجوب توفر الاركان الموضوعية (الفرع الاول) من جهة، و من جهة أخرى الى وجوب توفر ركن الشكلية (الفرع الثاني).

(1) مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 58-94 مؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13 لسنة 1994.

الفرع الأول

وجوب توفر الاركان الموضوعية

إن الشروط الموضوعية لانعقاد بيع العقار بناء على التصاميم لا تخرج عن كونها ثلاثة شروط مألوفة في سائر العقود و هي: الرضا و المحل و السبب.

فبخصوص السبب في عقد البيع بناء على التصاميم لم يرد بشأنه أي حكم خاص، لذلك يجب الرجوع إلى النظرية العامة للعقد، فيبقى شرطي الرضا و المحل.

و المحل في بيع العقار بناء على التصاميم باعتباره عقدا ملزما لجانبين، مزدوج فهو بالنسبة للالتزامات البائع المبيع الذي يلتزم بتسليمه و نقل ملكيته، و بالنسبة لمشتري العقار هو الثمن الذي يلتزم بدفعه.

و سنتطرق الى كل من الرضا (أولاً) و المبيع (ثانياً) و الثمن (ثالثاً) كشروط موضوعية في عقد بيع العقار بناء على التصاميم.

أولاً: الرضا في بيع العقار بناء على التصاميم

الرضا شرط جوهري من شروط التعاقد، لا بد من تحققه حتى ينعقد العقد و يكون منتجا لآثاره و هو كما عرفه الفقهاء: اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب معين و قبول مطابق له، و اقتران الأخير بالأول أي وصوله إلى علم الموجب⁽¹⁾.

و المهم في دراسة الرضا كشرط لانعقاد عقد البيع بناء على التصاميم هو معرفة كيفية تحققه في هذا النوع من العقود، و الأمور التي ينصب عليها.

1- تحقق الرضا

(1) سليمان مرقص، العقود المسماة - عقد البيع، الطبعة الرابعة، 1980، عالم الكتاب، ص 46.

1.1- الايجاب و القبول في بيع العقار بناء على التصاميم

إن التعاقد بموجب عقد بيع العقار بناء على التصاميم غالبا ما يتم عن طريق إعلانات ينشرها المرقى العقارى في الصحف و الجرائد، و يتم ذلك عن طريق وضع إعلانات عن بيع محلات تجارية أو سكنات مع توضيح مساحة العقار و ثمن و كيفية التسديد⁽¹⁾.

و قد ساد الاختلاف حول ما إذا كان هذا الإعلان هو عبارة عن إيجاب أم لا و تحديد الطرف الموجب على ذلك.

فهناك من يرى أن الكثرة من الشركات المعلنة تستخدم ألفاظا لا تفيد أن إعلانها يعتبر إيجابا، بل هو في الواقع دعوة إلى التعاقد بحيث إذا تقدم لها شخص للشراء فإنه يعتبر هو الموجب الذي يقدم الإيجاب، و أن العقد لا ينعقد إلا بقبول من الشركة المعلنة، و أن يترتب على هذه الإعلانات أولوية معينة في الحصول على السلعة حين تعرض و هي العقار التي تقدمه الشركة المعلنة، و لا يعتبر استلام الطلب و لا حتى المقدم في ذاته دالا على قبول الإيجاب⁽²⁾.

و يرى الدكتور سليمان مرقس أن الإعلان عن السلع مع بيان أثمانها في الجرائد أو في نشرات توزع على الجمهور، يعتبر في الغالب إجابا صحيحا صالحا لأنه يقترن به القبول⁽³⁾.

(1) للمزيد أنظر مقال الأستاذة زرارة عواطف، "التزامات المرقى العقارى في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 11-04"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 91.

(2) سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، 2001، ص 14.

(3) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 59.

و يرى أيضا محمد المرسي زهرة بأن فتح باب الحجز للحصول على شقة مع بيان أوصافها و تحديد ثمنها هو إيجاب بات و نهائي صادر عن صاحب الإعلان، و يكون المقدم في الواقع جزء من الثمن، و الإعلان إذا كان يحتوي على كافة العناصر الرئيسية لإبرام عقد البيع للشيء المبيع (الشقة محل الإعلان مثلا و الثمن و كيفية دفعه) ، فإن استلام المقدم في حد ذاته يعتبر قبولا من الحاجز للإيجاب الصادر من الشركة المعلنة ينعقد به العقد، و تترتب عليه كافة الآثار التي يترتبها البيع عموما، و يضل الإيجاب الصادر من الشركة صاحبة الإعلان قائما و ملزما إلا أن تنقض المدة المحددة للقبول، متى حدد له ميعادا، أو بنفاذ الشقق المعروضة للبيع، فالإيجاب في نظر هذا الرأي إيجاب عام موجه للجمهور يسقط بنفاذ ما تم الإعلان عنه، و تنحصر فائدة فتح باب الحجز في ترتيب المتعاقدين من حيث الأولوية في الحجز، و تحديد تاريخ تسليم كل منهم، و بالتالي فالقبول الذي يصدر بعد نفاذ الكمية المعروضة للجمهور لن ينعقد به العقد، و الحجة المقدمة بخصوص الرأي على أن الإعلان هو إيجاب بات هي أن الشروط التي حددها المعلن لا يقبل مناقشتها أو تعديلها، و لو كان الأمر يقتصر على مجرد الدعوة للتعاقد لقبل المعلن مناقشة شروط التعاقد للوصول إلى اتفاق نهائي⁽¹⁾.

2.1- مقارنة عقد بيع بناء على التصاميم بعقد الإذعان

يعد العقد من عقود الإذعان كلما كان مضمونه معدا قبل التعاقد بواسطة أحد طرفيه على نحو عام مجرد، بحيث لا يملك الطرف الآخر مناقشة لها، سواء اتخذ هذا المضمون المعد سلفا صورة شروط عامة، أو اتخذ صورة عقد نموذجي، فالقبول في هذا العقد يقتصر على مجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب و لا تقبل مناقشة فيها.

(1) سمير عبد السميع الاودن، مرجع سابق، ص 15.

و بالرجوع إلى نموذج بيع العقار بناء على التصاميم نجده يتضمن عبارة انضمام المشتري دون تحفظ إلى جميع القواعد الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء، فهل هذا يعني أن عقد البيع بناء على التصميم هو عقد إذعان؟

لا شك في أن العقد النموذجي المقصود من وراءه اعتبار العقد من عقود الإذعان هو العقد الذي يعده أحد الطرفين نظرا لمركزه القانوني، و بالرجوع إلى بيع العقار بناء على التصميم فإنه و إن كان يتخذ شكل العقود النموذجية، إلا أن هذا العقد حدد مضمونه عن طريق التنظيم، حيث تولى المشرع بنفسه وضع البنود الأساسية فيه نظرا لأهميته⁽¹⁾.

و يستخلص من ذلك أنه مادام ما يميز مجرد الدعوة للتعاقد عن التعاقد النهائي المرتب لآثار العقد هو العزم النهائي من العاقد على إبرام العقد و الذي يعبر عنه بتحديد طبيعة العقد المراد إبرامه و شروطه الأساسية، على الأقل فيما يتعلق بالمبيع و الثمن، لا مجرد الرغبة في إبرام العقد، فان عقد البيع على التصاميم هو عقد نهائي يتحقق بتطابق الإيجاب الصادر من المرقى العقارى البائع، و القبول الصادر من الراغب في الشراء، و هو يحتوي على جميع الأركان و المسائل الجوهرية المتمثلة في طبيعة العقار، محل البيع و الثمن، و كيفية الدفع.

2- التعبير عن الرضا في البيع على التصاميم

عقد البيع بناء على التصميم كغيره من العقود لا ينعقد إلا بتطابق الإيجاب و القبول، غير أنه خلافا للقواعد العامة حيث يعتد بالتعبير الضمني لتطابق الإرادتين، فإنه يشترط في البيع بناء على التصاميم أن يتم التعبير عن كل من الإيجاب و القبول بشكل صريح،

(1) أنظر الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13 لسنة 1994.

فيصرح البائع عن رغبته في بيع العمارة أو البناية حسب حالة البناية ما إذا كانت جماعية أو فردية.

و من جهة أخرى يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع و خضوعه بصفة كلية و دون تحفظ إلى كل القواعد و الشروط السارية على الملكية المشتركة فيما يتعلق بالبناية الجماعية، أو الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض من أجل البناء في حالة البناية الفردية. و تستخلص مسألة وجوب التعبير الصريح عن الرضا من الفقرتين الثانية و الرابعة من نموذج بيع العقار بناء على التصاميم، من خلال المادة المتعلقة بتصريح المشتري، حيث جاء في الفقرة الثانية: (يعلن المشتري صراحة قبوله البيع...)، كما نصت الفقرة الرابعة: (يصرح البائع باعتباره الجهة الاولى، انه يبيع البناية للمشتري...)(1).

و يؤاخذ على المشرع الجزائري في صياغته لفقرات هذه المادة عدم إدراجه المناسب للفقرة الرابعة الخاصة بالإيجاب الصادر من البائع، حيث وردت في المادة المتعلقة بتصريح المشتري، و كان من الأفضل لو أدرجت في المادة المخصصة لهذا الشأن، مادام أنه توجد مادة تحت عنوان تصريح البائع(2).

3- مشتملات الرضا في البيع على التصاميم

إن الرضا في بيع العقار بناء على التصاميم ينصب كما في سائر العقود على ماهية العقد، المبيع و الثمن.

(1) أنظر الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

(2) أنظر الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، نفس المرجع.

لابد أن يتفق المتعامل العقاري و المستفيد من العقار على ماهية العقد أي أن يقصد كلا الطرفين أن العقد الذي سيقدمان على إبرامه هو بيع لعقار بناء على التصاميم، و ما من شك أن لهذا الأمر أهمية كبيرة بالنظر لخصوصية أحكام هذا البيع و ما يترتب عليه من آثار، خاصة من جانب المشتري الذي تهدده مخاطر هذا النوع من البيوع أكثر ما تهدد به المتعامل العقاري.

و على هذا الأساس فالمشتري هو الذي يؤخذ بعين الاعتبار في بيان ما الذي يلتزم به البائع اتجاهه حتى يتمكن من إعلان قبوله برضا تام.

و علم المشتري بماهية العقد الذي سيبرمه لا يتحقق إلا إذا كان على علم بمحتواه لأن لكل عقد مجموعة من القواعد و الأحكام تميزه عن غيره من العقود.

و بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم فلقد ضمنه المشرع الجزائري مجموعة من البيانات و حرص على إعلام المشتري بها، و هو ما يفسره الطابع الإلزامي للمادة العاشرة من المرسوم التشريعي رقم 93-03⁽¹⁾ التي تنص على وجوب أن يشتمل هذا العقد على ما يلي:

- طبيعة الضمانات القانونية الخاصة بهذا العقد؛
- الالتزامات التعاقدية.

ثانيا: المبيع في عقد البيع بناء على التصاميم

(1) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

تطبيقا للقواعد العامة المتعلقة بالشروط الواجب توفرها في محل الالتزام⁽¹⁾ و التي تضمنتها المواد من 92 الى 96 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، فإنه يشترط في الشيء المبيع أربعة شروط:

- أن يكون موجودا أو قابلا للوجود.
- أن يكون معينا أو قابلا للتعين.
- أن يكون مما يجوز التعامل فيه.
- أن يكون مملوكا للبائع إذا كان المبيع معينا بالذات.

و سنقتصر في هذه الدراسة الخاصة بالعقار المبيع في عقد البيع بناء على التصاميم على الشرط الثاني الخاص بتعيين المبيع لما ورد بشأنه من أحكام خاصة تضمنها نموذج عقد البيع بناء على التصاميم، أما بالنسبة للشروط الأخرى فلا مجال للحديث هنا بخصوصها، لأنها لا تنطبق على عقد بيع العقار بناء على التصاميم.

و ننوه أنه بالنسبة للشرط الأول، فإن المبيع في هذا العقد هو عقار قابل للوجود، و إن احتمال وجوده في المستقبل يكفي لانعقاد البيع انعقادا صحيحا نظرا للضمانات التي أحاطه بها المشرع خاصة ضمان حسن الإنجاز⁽³⁾، فهو كما سبق أن ذكرنا ليس من قبيل بيوع الغرر و لا ينطوي على أية مجازفة.

أما بالنسبة للشرط الأخير المتعلق بملكية البائع للمبيع، فإن القواعد العامة تقضي بأنه إذا كان البائع غير مالك للمبيع وقت عقد البيع، استحال انتقال الملكية إلى المشتري بمجرد العقد

(1) أنظر حول تعريف المحل عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص 375.

(2) أنظر المواد من 92 الى 96 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 78 لسنة 1975.

(3) سي يوسف زاهية حورية، "انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 34.

و لم يتيسر للبيع أن ينتج أهم أثر من آثاره و هو نقل الملكية، و على ذلك يكون العقد قابلاً للإبطال حتى و لو تم تسجيل العقد و شهره إذا وقع البيع على عقار.

أما في حالة عدم ملكية البائع للمبيع وقت العقد لعدم وجود المحل و لكنه قابل للوجود في المستقبل كما هو الحال في عقد البيع تحت الإنشاء أو بناء على التصاميم، فإنه لا يشترط في الشيء المبيع أن يكون مملوكاً للبائع وقت انعقاد العقد، ذلك لأن إرادة المتعاقدين انصرفت إلى إرجاء نقل ملكية الوحدة إلى تاريخ لاحق على إبرام العقد و هذا الالتزام بنقل الملكية يوجب على البائع إذا لم يكن مالكا للوحدة تحت الإنشاء وقت العقد، أن يحصل على ملكيتها بعد أن يقوم بإيجادها أو بتنفيذ التزامه ببنائها، حتى يستطيع أن يفي بالتزامه عن العقد بنقل ملكية الوحدة إلى المشتري في المستقبل.

فبيع الأشياء المستقبلية يخرج من منطقة بيع ملك الغير، فإذا باع شخص شيء لم يوجد بعد لكن سيوجد في المستقبل، لم يكن هذا بيعاً لملك الغير، و لو أن البائع وقت أن باع لم يكن مالكا للمبيع و حيث أن المبيع لم يتعين بالذات، فإن البائع سيقصر على الالتزام بنقل ملكية المبيع و هو قابل للتعيين و على البائع إيجاده ثم نقل ملكيته إلى المشتري⁽¹⁾.

تعيين العقار المبيع في عقد البيع بناء على التصاميم

تطرقنا في دراسة شرط الرضا أنه يجب الاتفاق على المبيع، و عليه فلا بد أن يكون المبيع معيناً حتى يرد عليه الاتفاق، لأنه إذا كان غير معين استحال ورود الاتفاق عليه، إلا إذا كان قابلاً للتعيين فحينئذ يعتبر في حكم المعين⁽²⁾.

و لا بد أن يكون التعيين الوارد في عقد البيع كافياً يحول دون الخطأ و يمنع الخطأ و يمكن المشتري من أن يكون على علم كاف بالمبيع الذي ستؤول إليه ملكيته.

(1) سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق، ص 9-10.

(2) سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 146.

و فيما يخص عقد البيع بناء على التصاميم، فإنه بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بناء على التصاميم نجد المادة الأولى منه الخاصة بتعيين العقار محل البيع قد تضمنت عناصر التعيين اللازمة مفرقة بين حالة البناية الجماعية و حالة البناية الفردية.

1- تعيين العقار في حالة البناية الجماعية:

و هي الحالة التي يكون فيها محل عقد البيع بناء على التصميم عبارة عن بناية جماعية يشترك فيها عدد من الأشخاص في المستقبل، ففي هذه الحالة يوجد جزء خاص بكل مالك و أجزاء أخرى مشتركة بين جميع المالكين، و لتعيين العقار في هذه الحالة نجد المشرع قد حرص على تعيين كل جزء على حدى، فنص بشأن الجزء الخاص بكل شاغل على أن يكون التعيين كالآتي⁽¹⁾:

- بوصف البناية أو جزء البناية المبيعة: ترك المشرع أمر اختيار الطريقة التي يتم بها هذا الوصف إلى حرية المتعاقدين مكتفيا فقط باشتراط الدقة في هذا الوصف.

- بذكر ما تشتمل عليه هذه الملكية الخاصة من عناصر التجهيز: و نجد من أمثلة هذه العناصر، الأجهزة و الأبواب و الشبابيك و العدادات و تجهيزات الإنارة و المكيفات الهوائية و أجهزة إطفاء الحريق...

أما بالنسبة للأجزاء المشتركة فتعيينها يكون على النحو الآتي⁽²⁾:

- بذكر الأجزاء المشتركة المرتبطة بالبناية المبيعة كالسلام و المصاعد.

- النسبة التي تمثلها هذه الأجزاء من حصص الملكية المشتركة.

(1) أنظر الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

(2) أنظر الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، نفس المرجع السابق.

- تعيين البناية الجماعية ككل بذكر رقم الجزء الذي تشكله هذه البناية من الكشف

الوصفي للتقسيم.

2- تعيين العقار في حالة البناية الفردية:

و هي الحالة التي يكون فيها محل عقد البيع بناء على التصميم عبارة عن بناية فردية مملوكة في المستقبل لشخص فقط، ففي هذه الحالة يكون التعيين كآتي⁽¹⁾:

- بوصف دقيق للمسكن الفردي المبيع، و هنا أيضا لم يحدد المشرع هذا الوصف، و على البائع ذكر كل مكونات هذه الدار، و خصائصها التقنية بالاستعانة بأهل الخبرة و الاختصاص من مهندسين معماريين و مكاتب الدراسات، مع ذكر التجهيزات الموجودة بهذه البناية الفردية و تعدادها.

- بيان مجموع القطعة الأرضية التي ستبنى عليها الدار الفردية ومساحتها ورقم الجزء الذي تشكله هذه القطعة من تجزئة الأرض لأجل البناء.

و نشير إلى أنه إذا تم تعيين العقار بالدقة اللازمة، فإن هذا لا يزيل الجهالة فقط على العقار و يمنع الخلط الذي قد يقع فيه المشتري خاصة في المشاريع الترقية التي يكون موضوعها بيع عدد كبير من الوحدات العقارية، و إنما أيضا من شأن هذا التعيين أن يمكن بدرجة كبيرة هذا المشتري لاحقا من مراقبة مطابقة العقار مقارنة بما قد ورد في العقد، و لهذا أوجب المشرع تعيين العقار المبيع وقت إبرام العقد.

ثالثا: الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم

(1) أنظر الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

إن دراسة الثمن كمحل لعقد البيع على التصاميم ستتصب على نقطتين هامتين، و تمكن أهميتها في كونها من النقاط التي تتحقق بهما حماية مشتري العقار في عقد البيع بناء على التصاميم، هما مسألة تعيين الثمن و جدية هذا الأخير.

1- تعيين الثمن

إن الاتفاق على الثمن بين البائع و المشتري يقتضي تعيينه أو على الأقل بيان الأسس التي تؤدي إلى تعيينه على وجه لا يثير النزاع في مقداره مستقبلا.

و الثمن⁽¹⁾ في بيع العقار بناء على التصاميم هو ثمن أولي تقديري قابل للمراجعة، و بالتالي فالمشرع الجزائري لم يشترط تعيين الثمن بصفة نهائية، حيث راعى مصلحة الطرفين، فالتزام البائع بإيجاد العقار إنما يتحقق خلال فترة زمنية طالت أم قصرت، و خلال هذه المدة يمكن أن تتغير أسعار العناصر الداخلة في تكلفة البناء، فالمشرع لم يطلب من البائع أن يراعي في تحديده الثمن هذا الاعتبار حتى لا يفاجأ بعدم قدرته على البناء بالثمن الذي ارتبط به، و إنما منح له إمكانية مراجعة الثمن مع المشتري، عكس المشرع الفرنسي الذي قضى أن يكون الثمن في بيع العقار قبل الإنجاز نهائيا، لا يمكن مراجعته لاحقا.

و مراجعة الثمن لا تكون إلا مع المشتري، ذلك حتى و إن كان البائع هو من يتولى تحديد مقابل البيع، و هو الثمن التقديري الأولي، إلا أن هذا لا يجعله يلجأ الى رفع قيمة هذا المقابل من طرفه فقط، و إلا أصبح ذلك إخلالا منه يستطيع المشتري معه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء حرمانه من المبالغ التي دفعها خلال فترة بقائها تحت يد

(1) الثمن مبلغ من النقود يلتزم المشتري بدفعه الى البائع في مقابل نقل ملكية المبيع، و قد يكون دفع الثمن معجلا أو مؤجلا، و يكون دفعة واحدة أو على دفعات، أنظر في هذا الشأن: محمد فتحي شحته ابراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2015، ص 23 و 24.

البائع، و عن حرمانه، فضلا عن ذلك، من فرصة البحث عن عقار مناسب له خلال هذه الفترة⁽¹⁾.

فالمشرع الجزائري قد أوجد الوسيلة القانونية و هي ضرورة مراجعة الثمن بالاتفاق بين الطرفين وفقا للمادة العاشرة من المرسوم 03-93 حتى لا يتحكم البائع في تحديد مقابل البيع بصفة نهائية، و الذي قد يبالغ في تحديده.

2- جدية الثمن

لابد أن يكون الثمن ، ثمنا حقيقيا أو جديا⁽²⁾، أي هو نفسه الثمن الذي تكون إرادة الطرفين قد اتجهت إلى إلزام المشتري به باعتباره مقابلا حقيقيا للمبيع، فرغم أن الثمن في بيع العقار بناء على التصاميم هو ثمن أولي تقديري، لابد أن يكون هو بالفعل الثمن الذي اتفق عليه المتعامل العقاري مع المشتري كمقابل للعقار الذي سيتم تشييده.

و يعتبر الثمن غير حقيقيا إذا كان صوريا، و هو الذي لا يطابق حقيقة ما اتفق عليه الطرفان، أو تافها و هو الثمن القليل إلى حد يجعل التناسب بينه وبين قيمة المبيع الحقيقية غير ملائم تماما، أو بخسا و هو الذي يقل كثيرا عن قيمة المبيع و لكنه لا ينزل إلى حد الثمن التافه الذي لا يعتد به، و هو لذلك يكفي لانعقاد العقد⁽³⁾.

و لقد ورد في نموذج بيع العقار بناء على التصاميم، في المادة 13 المتعلقة بالشروط المبطللة للعقد و ضمن الفقرة الخاصة بالتأكدات ما يلي:

(1) سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق، ص 21.

(2) عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري- قسنطينة، 2011-2012، ص 145.

(3) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 172 و 177 و 178.

"و أكدت الاطراف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل أن هذا العقد يعبر عن الثمن المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه، لم يعدل و لم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن"⁽¹⁾.

الفرع الثاني

وجوب توفر الاركان الشكلية

ينص القانون الجزائري أن كل التصرفات العقارية أو التصرفات الأخرى الواردة على الحقوق العينية الأصلية لا بد أن تكون خاضعة للرسمية حيث تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي..."⁽²⁾.

كما فرض المشرع أيضا من خلال المرسوم التشريعي 93-03 على طرفي البيع على التصاميم إفراغه في شكل خاص و محدد وفقا للنموذج المعتمد في المرسوم التنفيذي 94-58، هذا بالإضافة إلى إخضاعه إلى الشكليات القانونية في التسجيل و الإشهار.

و سنتناول كل من: الرسمية في بيع العقار بناء على التصاميم (أولا)، الشكل النموذجي لبيع العقار بناء على التصاميم (ثانيا)، و التسجيل و الاشهار (ثالثا).

أولا: الرسمية في بيع العقار بناء على التصاميم.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 94-58، مرجع سابق.

(2) أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

لابد لانعقاد بيع العقار بناء على التصاميم انعقادا صحيحا أن يتم تحريره في الشكل الرسمي لدى الموثق وفقا للمادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 " يحرر عقد بيع العقار بناء على التصاميم في الشكل الاصلي و يخضع للشكليات القانونية في التسجيل و الاشهار"⁽¹⁾.

كما يفهم هذا أيضا من خلال ما أشارت إليه المادة 13 من نفس المرسوم التي أوجبت ضرورة استكمال العقد بمحضر يحرر في نفس مكتب الموثق الذي أبرم لديه العقد.

فالتوثيق واجب لانعقاد عقد البيع العقاري و بدونه يكون باطلا، فتنص المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج. على: " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية..."⁽²⁾.

و المشرع الجزائري لم يفصل فيما إذا كان هذا البطلان مطلقا أو نسبيا، عكس المشرع الفرنسي الذي اشترط الرسمية بالنسبة لعقد بيع العقار قبل الإنجاز الوارد على السكنات و رتب على غياب الشكل الرسمي في هذه الحالة البطلان النسبي لمصلحة المشتري الذي يملك وحده فقط حق إبطال العقد، شريطة أن يتم ذلك قبل الانتهاء من الأشغال، أي أشغال البناء.

أما بالنسبة لعقد البيع قبل الإنجاز المبرم في إطار القطاع الحر فإن غياب الرسمية بشأنه يترتب عنه عدم إمكانية الشهر العقاري و بقاء العقد غير نافذ في مواجهة الغير.

(1) مرسوم تشريعي رقم 03-93، مرجع سابق.

(2) أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

ان البطلان المنصوص عليه في القانون الجزائري هو البطلان المطلق، طبقا لما تنص عليه المادة 324 مكرر1، و عليه فإن غياب الرسمية في بيع العقار بناء على التصاميم يجعل من العقد كأن لم يكن.

ثانيا: الشكل النموذجي لبيع العقار بناء على التصاميم.

إن بيع العقار بناء على التصميم هو عقد شكلي⁽¹⁾، حدد له المشرع الجزائري شكلا نموذجيا يفرغ فيه مضمون الاتفاقيات الحاصلة بين طرفيه، و هو العقد النموذجي الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 95-58، حيث يرى المشرع بشأن بعض العقود المهمة، أن يتولى بنفسه صياغة البنود الأساسية في العقد و إكسابها الصفة الإلزامية، فوجد المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 93-03⁽²⁾ تنص على ما يلي: "يستكمل عقد بيع العقار قبل الانجاز بعقد بيع بناء على التصاميم يحدد نمونجه عن طريق التنظيم" و ما أكدته أيضا المادة 10 من نفس المرسوم.

فكل من طرفي العقد و الموثق ملزمون باحترام الشكل النموذجي الذي رسمه المشرع لتحريير عقد بيع العقار بناء على التصاميم.

ثالثا: التسجيل و الإشهار.

نص المشرع الجزائري في آخر المادة الثانية عشر من المرسوم رقم 93-03 على وجوب إخضاع عقد بيع العقار بناء على التصاميم إلى الشكليات القانونية في التسجيل و الإشهار، إذ أن نقل الملكية في التشريع الجزائري سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير لا يتم قانونا إلا بعد اتخاذ إجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

(1) زوبة عز الدين، "خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 52.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-03، مرجع سابق.

فالغرض الأساسي من الشهر هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية، ذلك أنه إذا وثق العقد انعقد صحيحا لكنه لا ينتج سوى التزامات شخصية بين المتعاقدين، أما أثره العيني و هو نقل الملكية فيتراخي إلى تاريخ القيام بعملية الشهر، و بالتالي فإن التوثيق لا يستغني عن الشهر، و هذا الأخير لا يستغني عن الأول، لأن لكل منهما وظيفة يقوم بها في إتمام عملية بيع العقار قانونا.

و ننتهي الى القول بأن الشكلية المطلوبة في بيع العقار بناء على التصاميم تشمل: ضرورة تحرير العقد وفقا للشكل النموذجي المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 58-94، و ضرورة أن يفرغ هذا التحرير في شكل رسمي لدى مكتب الموثق، إضافة إلى تسجيل العقد و شهره بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

المطلب الثاني

وجوب احتواء عقد البيع على مجموعة من البيانات و ارفاقه بمجموعة من الوثائق

يشترط في تحرير عقد البيع بناء على التصاميم مجموعة من البيانات الإلزامية تحت طائلة البطلان نصت عليها المواد 36، 37، 38 من القانون رقم 04-11 (الفرع الأول)، كما نص المشرع على ضرورة ارفاق عقد البيع بناء على التصاميم بمجموعة من الوثائق المرجعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

البيانات الإلزامية في عقد بيع العقار بناء على التصاميم

(1) لموسخ محمد، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 58.

يمكن تصنيف هذه البيانات الى العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء و وصف البنائة (أولاً)، و الى بيانات الزامية أخرى (ثانياً).

أولاً: العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء و وصف البنائة

تعرف رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم من قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁽¹⁾.

كما يعرفها الفقه بأنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، كما يمكن تعريفها بأنها تصرف إداري انفرادي غايته الأصلية أن تتأكد الإدارة من أن المشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية والأنظمة الموضوعية للبناء والتعمير، وتأسيساً على ذلك تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط⁽²⁾.

و نظراً لخصوصية عقد البيع بناء التصاميم فقد اشترط المشرع وجوب إرفاق هذا العقد برخصة البناء، و ذلك حماية للمشتري من احتمال قيام البائع ببيع عقار غير مرخص، كما تعتبر هذه الرخصة أكبر ضمانات لملكية البائع للوعاء العقاري الذي سيقام عليه البناء.

أما بالنسبة لوصف البنائة و مشتملاتها يجب أولاً إرفاق العقد بالتصميم المراد إنجازها و وصف البنائة حسبما كانت جماعية أو فردية.

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص 12.

(2) محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 8.

فالبنائة الجماعية يجب أن يتم وصفها بدقة مع تعداد التجهيزات الخاصة بها، كما يجب أن يتم تحديد جميع أجزاء الملكية المشتركة بناء على الكشف الوصفى للتقسيم، و يجب إرفاق العقد ببيان وصفى لتقسيم الملكية المشتركة الذي يحرر بعناية المتعامل فى الترقية العقارية و يكون مشهرا لدى المحافظة العقارية.

أما بالنسبة للبنائة الفردية فيجب أن توصف وصفا دقيقا و تعداد التجهيزات الخاصة التي تشتمل عليه إضافة إلى وصف دقيق لمجموعة القطعة الأرضية التي بنيت عليها البنائة الفردية من حيث المساحة و رقم الجزء المبينة فى القرار المتضمن رخصة التجزئة⁽¹⁾.

ثانيا: البيانات الإلزامية الأخرى

لا بد أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم أجلا لتسليم البنائة المببوعة، و تحديد العقوبة المقررة فى حالة عدم احترام هذا الأجل.

فالإلزامية تحديد هذا الأجل و عقوبة التأخير يكون لحماية المشتري من تماطل المرقى العقارى فى عملية الإنجاز و التسليم.

و ككل عقود البيع يجب أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم الثمن المببوع الذي يكون تقديريا و ليس نهائيا، بمعنى أن يكون قابلا للمراجعة، مع ضرورة تحديد الحد الأقصى لمبلغ المراجعة.

و بما أن عقد البيع بناء على التصاميم يرد على عقار فى طور الإنجاز فإن دفع الثمن فيه يكون تدريجيا فى شكل دفعات مجزأة يتم تسديدها تبعا لمراحل تقدم الأشغال.

و يلزم أيضا تحديد طبيعة الضمانات القانونية، و ضمانات حسن الانتهاء، و الضمانات الأخرى التي تقع على عاتق المتعامل فى الترقية العقارية لصالح المشتري

(1) سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 58.

مقابل تسبيقات و دفعات مجزأة منصوص عليها في العقد و دعم الالتزامات التعاقدية الأخرى.

الفرع الثاني

الوثائق المرجعية لعقد البيع بناء على التصاميم

إضافة إلى اشتراط المشرع لجملة من البيانات الالزامية لعقد البيع بناء على التصاميم، فقد اشترط أن يتم إرفاق العقد ببعض الوثائق التي لا يمكن الاستغناء عنها. غير أنه سنشير فقط إلى الوثائق المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 58-94 سالف الذكر⁽¹⁾، لكونها ضرورية لا ينعقد العقد إلا بتوفرها.

و منه سنتطرق إلى الوثائق المرجعية الواجب إرفاقها بعقد البيع بناء على التصاميم حسب طبيعة العقار المبيع بين ما إذا كان يتمثل في بناية جماعية (أولا) أو فردية (ثانيا).

أولا: الوثائق المرجعية في حالة البناية الجماعية

إذا كان العقار المبيع عبارة عن بناية جماعية أو جزء من بناية جماعية، فيجب إرفاق عقد البيع بناء على التصاميم بمجموعة من الوثائق المرجعية تحت طائلة البطلان.

و تتمثل هذه الوثائق المرجعية في:

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية البائع للقطعة الأرضية الأساسية للمشروع ككل.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 58-94 مؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

- رخصة البناء و التصاميم الملحقة التي تعتبر بمثابة عناصر التعيين التي تمنع الخطأ، حيث تجعل المشتري على علم بالمبيع، كما أنها تعتبر المرجع الأساسي في تحديد مدى تنفيذ البائع لالتزاماته بالإنجاز و المطابقة.

- كما يجب تحديد نظام الملكية المشتركة استنادا إلى أحكام المواد من 743 الى 772 من ق.م.ج⁽¹⁾، بالإضافة إلى إعداد الموثق لوثيقة تقنية تسمى الجدول الوصفي للتقسيم بطلب من المتعامل في الترقية العقارية، يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني، و ذلك بهدف المحافظة على الثروة العقارية و ترقية الأحياء خاصة وسط المدن، و ازالة خطر انهيار أجزاء من العقارات، و التقليل من تكاليف الصيانة و المحافظة على الصحة العامة.

ثانيا: الوثائق المرجعية في حالة البناية الفردية

إذا كان العقار المبيع عبارة عن بناية فردية فان عقد البيع بناء على التصاميم يكون مرفقا ببعض الوثائق المرجعية التي سبق ذكرها فيما يتعلق بالبناية الجماعية، و المتمثلة في عقد الملكية و رخصة البناء و التصاميم الملحقة التي دائما ما تكون تابعة لرخصة البناء.

و يبدو من خلال هذا العرض أن الفرق يكمن في أنه في حالة البناية الفردية نجد عدم وجود الوثيقة المتعلقة بمشروع الملكية المشتركة، و كذلك الكشف الوصفي للتقسيم، و ذلك أن البنائيات الفردية لا تخضع إجباريا لنظام الملكية المشتركة، حتى و إن وجدت عناصر مشتركة بين ملاك هذه البنائيات كمواقف السيارات.

(1) أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

كما يشترط في حالة البناية الفردية، إرفاق عقد البيع بناء على التصاميم برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء و وثائقها الملحقة، و هذه الرخصة تشكل الوعاء العقارى للمشروع ككل.

المبحث الثاني

الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء عملية التسليم

أوجب القانون على البائع تسليم المبيع إلى المشتري مجردا من كل حق آخر ما لم يكن هناك اتفاق أو نص في القانون يقضي بغير ذلك، فالتزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع، بل هو من بين أهم التزامات البائع التي تترتب بمجرد العقد.

إن الالتزام بالتسليم هو التزام متفرع عن الالتزام بنقل الملكية، كما أن الالتزام بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة.

و يمكن تعريف التسليم بأنه الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته دون أن يمنعه من ذلك أي عائق.

و في هذا الصدد سنتعرض بالدراسة الى نقطتين أساسيتين نظرا لأهميتهما، و هما شروط و آثار التسليم (المطلب الأول)، و الضمانات التي تقع على عائق المرقى العقارى أثناء عملية التسليم (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط و آثار التسليم

لكي تتحقق عملية التسليم القانوني للعقار لا بد من توفر شروط (الفرع الاول)، و بعد عملية التسليم تنتج آثار قانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط التسليم

ليس المقصود بالكلام عن شكل التسلم الطريقة أو الكيفية التي يتم بها هذا العمل القانوني، إذ أن هذه المسألة متروكة لاتفاق الطرفين حسب ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة الرابعة من نموذج عقد البيع، و إنما المقصود به الشروط الشكلية الخاصة بالتسليم.

لذلك يقترن حين الكلام على هذه المسألة كل من الالتزام بالتسليم و الالتزام بالتسليم، و لقد نص المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03-93 و نموذج بيع العقار بناء على التصاميم على أن تتم حيازة المشتري و تسليم البناية من طرف المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحضر حضوريا في نفس مكتب الموثق الذي عهد إليه تحرير عقد البيع بناء على التصاميم.

و نستخلص من ذلك أن الشروط الشكلية للتسليم يمكن حصرها في:

- ضرورة افرغ عمليتي التسليم و التسلم في محضر يحضر بحضور كل من البائع و المشتري.

- الرسمية: حيث نص المشرع صراحة على تحرير هذا المحضر أمام الموثق بشكل رسمي، و الرسمية هنا هي مجرد وسيلة لإثبات حيازة ملكية البناية من قبل المشتري و تسليمه البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-93⁽¹⁾.

(1) مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

- باعتبار المشرع الجزائري التسلم من الناحية الشكلية جزءا من عقد البيع ذاته فهو ليس مستقلا عنه كما يبدو واضحا من خلال استعماله كلمة "يستكمل"، نرى أنه يترتب على هذا الحكم خضوع محضر التسليم و التسلم إلى إجراء التسجيل بالمحافظة العقارية مثل عقد البيع بناء على التصاميم.

الفرع الثاني

آثار التسليم

يترتب عن قيام المشتري في بيع العقار بناء على التصاميم بتسلم المبيع آثار يمكن حصرها في ثلاث نقاط و هي: استحقاق الباقي من ثمن المبيع (أولا)، انتقال تبعة الهلاك الى المشتري الحائز (ثانيا)، و أخيرا بدء سريان مدد مختلف الضمانات (ثالثا).

أولا: استحقاق الباقي من ثمن المبيع

بما أن الثمن في بيع العقار بناء على التصاميم يدفع على مراحل تقسم وفقها عملية الإنجاز، فإن آخر مرحلة يستحق فيها آخر جزء من الثمن هي مرحلة وضع المبيع تحت تصرف المشتري و تسلمه إياه.

فإذا وقع التسلم صحيحا مستوفيا للأحكام التي يطلبها القانون استحق البائع الباقي من ثمن البيع و الذي يلتزم المشتري بدفعه فور قيامه بالتسلم، و بذلك يستحق البائع بوقوع التسلم كل الثمن المتفق عليه في العقد أي استحقاقه بنسبة مائة بالمئة.

ثانيا: انتقال تبعة الهلاك الى المشتري الحائز

لقد ربط القانون الجزائري انتقال تبعة الهلاك بتسليم المبيع، و عليه فإذا ما قام المشتري بتسلم العقار فإنه يصبح منذ هذه اللحظة مسؤولا عن هلاك العقار، و يتحقق هذا

سواء بتسلم المشتري للعقار تسلما فعليا بالاستيلاء عليه ماديا، أم دون أن يتسلمه و لكن كان قد أعذر من قبل البائع لقيامه بالتسلم.

و يعتبر المشتري بعد تسلمه المبيع بمثابة الحارس له و يكون مسؤولا عن تغيير حالته مسؤولية حارس البناء.

و نشير في هذا الصدد أن لتحديد مكان و زمان التسلم أهمية بالغة لمعرفة ما إذا كان التسلم قد تم و انتقلت معه بالتالي تبعة الهلاك إلى المشتري أو أنه لم يتم و ما زالت تبعة الهلاك على عائق البائع.

و هذه المسألة في الواقع لا تثير أي إشكال في بيع العقار بناء على التصاميم، لا من حيث مكان التسلم باعتبار المبيع عقارا ثابتا في مكانه و لا من حيث الزمان إذ هو نفسه الوقت الذي تم فيه التسليم، و تحديد زمان التسليم و التسلم في البيع بناء على التصاميم متروك لاتفاق الطرفين حيث نص المشرع الجزائري في المادة 10 من المرسوم رقم 03-93 على وجوب تضمين العقد آجال التسليم، و عليه فانطلاقا من هذا الأجل و الذي يفترض أن يتسلم فيه المشتري العقار تنتقل تبعة الهلاك إليه، ما لم يكن الهلاك قد حدث بسبب عيب في العقار ففي هذه الحالة يكون البائع مسؤولا و ضامنا بموجب التزامه بالضمان.

ثالثا: بدء سريان مدد مختلف الضمانات

تعد عملية التسلم في بيع العقار بناء على التصاميم نقطة انطلاق مدد مختلف الضمانات التي تقع على عائق البائع من ضمان العيوب الخفية⁽¹⁾ و الظاهرة و ضمان حسن الإنجاز و ضمان حسن سير عناصر التجهيز و أيضا الضمان العشري، فمن

(1) تونسي حسين، انحلال العقد "دراسة تطبيقية حول عقد البيع و عقد المقاوله، الطبعة الاولى، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 83.

مصلحة البائع أن يتم التسلم من قبل المشتري في أسرع وقت ممكن حتى يعفى من مختلف الضمانات و المسؤولية الملقاة على عاتقه.

المطلب الثاني

ضمانات البائع أثناء عملية التسليم

بالرجوع الى القواعد العامة نجد أن البائع يلتزم بضمان عدم التعرض و الاستحقاق (الفرع الاول)، و ضمان العيوب الخفية (الفرع الثاني).

و نظرا لإحاطة المشرع المشتري بحماية خاصة في عقد البيع بناء على التصاميم من جهة، و وجود قواعد خاصة تنظم هذا العقد من جهة أخرى، و جب علينا التطرق إلى إلى الضمانات الخاصة بعقد البيع بناء على التصاميم (الفرع الثالث).

الفرع الاول

ضمان عدم التعرض و الاستحقاق

و يقصد به ضمان عدم التعرض الشخصي أي امتناع البائع عن التعرض للمشتري، كما يشمل كذلك التزام البائع بدفع تعرض الغير للمشتري، و اذا انتهى هذا التعرض باستحقاق الغير للمبيع كله أو بعضه كان البائع ملزما بالتعويض⁽¹⁾ و هذا ما ورد في المادة 371 ق.م.ج، و سنتعرض الى كل من ضمان عدم التعرض الشخصي (أولا)، ثم الى ضمان عدم التعرض الصادر من الغير (ثانيا).

أولا: ضمان عدم التعرض الشخصي

(1) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 126.

لقيام ضمان عدم التعرض يجب أن يصدر من البائع عمل من شأنه أن يحول كليا أو جزئيا دون انتفاع المشتري بملكية المبيع، و يستوي أن يكون التعرض ماديا أو قانونيا. فالتعرض المادي هو ذلك التعرض الذي يقوم على أعمال مادية محضة يقوم بها البائع، فإذا كان التعرض ماديا كان للمشتري أن يطلب طرده من العقار فضلا عن التعويض، و قد يحكم بغرامة تهديديه عن كل عمل من أعمال التعرض.

أما التعرض القانوني فيقوم على تصرفات قانونية يقوم بها البائع كإعادة البائع بيع العقار مرة أخرى إلى مشتري ثاني و مبادرة هذا الأخير الى تسجيله قبل المشتري الأول و بالتالي تنتقل له الملكية، فإذا كان التعرض قانونيا في صورة دعوى استرداد رفعها البائع، فإن المشتري يدفع هذه الدعوى على أساس الالتزام بالضمان و لأن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض و هذا هو الدفع بالضمان.

و تجدر الإشارة أن استناد المتعامل في الترقية العقارية إلى حق مستمد له من عقد البيع ذاته لا يعتبر تعرضا كقيامه بالتنفيذ الجبري على المبيع أو استعماله حق الامتياز استيفاء للثمن، كذلك لا يتعارض مع الالتزام بالضمان طلب البائع للفسخ لعدم دفع الثمن (مادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 سالف الذكر)⁽¹⁾.

ثانيا: ضمان عدم التعرض الصادر من الغير

يعتبر الغير هو كل شخص أجنبي خارج عن العلاقة التعاقدية، بمعنى أنه ليس طرفا في عقد البيع بين البائع والمشتري.

(1) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التمام الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

فإذا ادعى الغير حقا على المبيع فهذا التعرض هو قانوني، و قد يقع في صورة دعوى مرفوعة من المشتري على الغير، و في جميع الحالات يجب على المشتري أن يخطر البائع.

ففي حالة الإخطار فانه يجب على البائع أن يتدخل في الدعوى ليقوم بالرد على الادعاءات فإذا رفضت انتهى الأمر باستحقاق العين، و كان قد فقد التزامه عندها، و للمشتري الخيار بين الخروج من الدعوى و ترك البائع أو معاونته.

أما إذا لم يتدخل رغم إخطاره و انتهى الأمر باستحقاق العين فإنه يلتزم بالتعويض إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في دعوى التعرض كان نتيجة تدليس المشتري أو نتيجة خطأ جسيم.

أما في حالة عدم الإخطار و صدر الحكم لصالح المدعي فالمشتري أن يعود على البائع بالضمان غير أنه يمكن لهذا الأخير الدفع أنه لو تدخل في الدعوى لما صدر الحكم ضد المشتري.

الفرع الثاني

الضمانات الخاصة

تنقسم الضمانات الخاصة في عقد البيع بناء على التصاميم إلى ضمانات تعاقدية و أخرى قانونية، حيث أن الضمانات التعاقدية تكون بموجب اتفاق بين الأطراف و عادة ما تكون عبارة عن رهون أو شروط جزائية تضمن الوفاء بالالتزامات، و تخضع هذه الضمانات للقواعد العامة في تنفيذ العقود⁽¹⁾، و لا تتميز بأية خصوصية فيما يخص عقد البيع بناء على التصاميم.

(1) محمد حسنين، مرجع سابق، ص 129.

أما الضمانات القانونية فتعتبر ضمانات مستحدثة و خاصة بهذا العقد و نذكر منها ما يلي:

- يلتزم البائع بضمان حسن الإنجاز الذي يقوم في حالة ظهور عيوب في البناء، فيلتزم بإصلاح كل خلل في هذا البناء وذلك بضمانه لحسن سير عناصر التجهيز بإصلاحه أو استبدالها في حالة عدم كفاءتها.

- يلتزم البائع بحفظ في ضمان دفع مبلغ الرصيد بحق اللجوء إلى الفسخ الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي خلال الآجال الموالية لتصريح المخالصة التي يجب إعدادها أمام الموثق.

- يلتزم المرقى العقارى بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية و يعمل خلال المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

- يقتضي على البائع تبرير تأمينه و تكفله بمراقبة الضمان و متابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم ازاء المشتري و الاطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 554 من ق.م.ج ألزمت المهندسين المعماريين و المقاولين بالمسؤولية العشرية دون غيرهما، و يشمل هذا الضمان الأرض و البناء محل الانجاز.

حيث أن الخلف العام لرب العمل يستفيدون من الضمان العشري طبقا لنص المادة 108 من ق.م.ج، كما أن المادة 178 ف 2 من الأمر رقم 07-75⁽¹⁾ أقرت باستفادة الخلف الخاص من الضمان العشري إلى غاية انقضاء أجل الضمان، و باعتبار المشتري من الخلف الخاص فإنه يستفيد من الضمان العشري في حالة عقد البيع بناء على التصاميم و هذا ما جاءت به المادة 8 من المرسوم التنفيذي 58-94 السالف الذكر.

المبحث الثالث

جزاء اخلال المرقى العقارى بالتزاماته

عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد كسائر العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المرقى و المشتري، فإذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته يتعرض لعقوبات، و باعتبار دراستنا في هذا الفصل تنصب حول الضمانات المدين بها المرقى العقارى اتجاه المشتري، سنتناول جزاء اخلال المرقى العقارى بالتزاماته من خلال التعرض الى الجزاءات العامة التي ترجع الى القواعد العامة في تنفيذ العقود (المطلب الاول)، و الى الجزاءات الخاصة (المطلب الثانى).

المطلب الأول

الجزاءات العامة التي ترجع الى القواعد العامة في تنفيذ العقود

بالرجوع الى النظرية العامة للعقد، للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، امكانية طلب تنفيذ العقد أو فسخه (الفرع الأول)، كما يمكنه طلب التعويض جراء قيام مسؤولية المرقى العقارى (الفرع الثانى)، إضافة الى توفر امكانية امتناعه عن تنفيذ التزامه (الفرع الثالث).

(1) أمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 13 لسنة 1995.

الفرع الأول

طلب المشتري تنفيذ العقد أو فسخه

إن إخلال بائع العقار قبل إنجاز البناية كعدم إتمام التشييد، أو عدم التسليم في الأجل المحدد أو عدم المطابقة، أو تعسير نقل الملكية يمكن أن يدفع المشتري بعد إعدار البائع أن يطلب التنفيذ العيني للعقد (أولاً) أو فسخه (ثانياً).

أولاً: طلب المشتري التنفيذ العيني

من البديهي أن يفى المتعامل في الترقية العقارية بعين ما التزم به، فإن لم يفعل كان للمشتري حق إجباره على ذلك.

أما في حالة الاستحالة لا يكون أمام المشتري إلا الحق في المطالبة بالتعويض حسب المادة 119 ق.م.ج⁽¹⁾.

و لقد حددت المادة 164 ق.م.ج الشروط الواجب توفرها حتى نلجأ إلى هذا الطريق و هي:

- يجب أن يكون التنفيذ العيني ممكناً، لأنه في حالة الاستحالة لا مجال للحديث إلا على التعويض كما سبق بيانه.

- يجب أن لا يكون في التنفيذ العيني مساس بشخص المدين و يشترط قبل التنفيذ إعداره بذلك، و يقصد بالإعدار تسجيل تأخر المدين و اعلامه بذلك، أو بتعبير آخر وضع المدين موضع المتأخر في تنفيذ الالتزام.

- يجب أن لا يكون التنفيذ العيني إرهاقاً للمدين، و هذا الشرط غير منصوص عليه صراحة في المادة 164 ق.م.ج بل يستنتج ضمناً من القواعد العامة.

(1) أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

ثانيا: طلب المشتري فسخ العقد

باعتبار عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين، فان الجزاء المترتب على عدم قيام أحد طرفي العقد بتنفيذ التزاماته اللجوء إلى الفسخ.

و يقصد بالفسخ : حل الرابطة العقدية، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته، و يتمتع القاضي في هذا الاطار بسلطة تقديرية بخصوص تقرير فسخ العقد ما لم يتضمن هذا الأخير شرط فسخ اتفاقي⁽¹⁾، و هذا حسب المادة 119 ق.م.ج.

كما يجوز للمشتري أيضا في حالة إخلال البائع بالتزاماته أن يتمتع هو الآخر عن تنفيذ التزاماته حتى ينفذ البائع التزامه المقابل المادة 123 ق.م.ج.

و في حالة الفسخ يقوم البائع برد المبالغ التي دفعها المشتري (التسبيقات و الدفعات) خلال مدة محددة في العقد. و تجدر الإشارة هنا إلى أنه يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار المحكمة، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري.

الفرع الثاني

طلب التعويض

ان المسؤولية المدنية ترمي أساسا لجبر الضرر الذم يلحق المضرور من فعل الغير، و هذا بتحمل المسؤول نتائج سلوكه أي تعويض المضرور تعويضا عادلا، و قد نص عليه المشرع في المادة 176 من ق.م.ج، فالتعويض النقدي يبقى الوسيلة الوحيدة التي يقضي بها القاضي اذا استحال التنفيذ العيني⁽²⁾.

(1) محمد حسن قاسم، عقد البيع، د.ط، الدار الجامعية، مصر، 1999، ص46.

(2) بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 137.

و يقدر التعويض طبقاً للمادة 131 من ق.م.ج على قدر الضرر الذي لحق بالمضرور، بمعنى القدر الكافي لإعادة البناء للحالة الواجب أن يكون عليها دون الاعتداد بالرغبات الشخصية للمشتري من تعديلات و تحسينات⁽¹⁾، و يشمل التعويض طبقاً للقواعد العامة، الخسارة التي لحقت بالمضرور و مثال ذلك الاضرار التي تلحقه سواء في شخصه أو ماله و كذا الكسب الذي فاته: أي ضياع المنفعة التي تعود عليه من ذلك العقار.

يقتصر التعويض في المسؤولية العقدية على الضرر المباشر و المتوقع ما لم يكن هناك غش من قبل المرقى العقاري، و يندرج ضمن تعويض المصروفات الضرورية التي أنفقها المشتري لحفظ المبيع و صيانتها، كترميم حائط العقار، بحيث لو امتنع عن ذلك لتهدم هذا الحائط و هذا يعود على البائع بالنفع.

و يجوز المطالبة بالتعويض لوحده في حال استحالة التنفيذ العيني كمقابل لعدم الوفاء، كما يجوز المطالبة به الى جانب التنفيذ العيني، و قد يقترن بالفسخ اذا كان هذا الاخير غير كاف بالنسبة للمشتري، و للمحكمة السلطة التقديرية في الحكم به⁽²⁾.

الفرع الثاني

امتناع المشتري عن تنفيذ التزاماته

تقضي المادة 123 ق.م.ج بما يلي: "في العقود الملزمة للجانبين اذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يقم المتعاقد الاخر بتنفيذ ما التزم به".

فامتناع المشتري عن تنفيذ التزامه هو اذن حق مخول لهذا الاخير في حالة امتناع البائع (المرقى العقاري) عن تنفيذ ما التزم به.

(1) محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 152

(2) عبد الحميد الشواربي، المشكلات العلمية في تنفيذ العقد، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 1988، ص 57.

ان الغرض من امتناع المشتري عن تنفيذ التزامه هو تأجيل تنفيذ الالتزامات الى حين تنفيذ المرقى العقارى لالتزامه، و هو وسيلة دفاعية يتمثل في موقف سلبي يتخذه المتعاقد الى حين قيام المتعاقد الاخر بتنفيذ الالتزام المتقابل⁽¹⁾.

المطلب الثاني

الجزاءات الخاصة

نص المشرع الجزائى على مجموعة من الجزاءات ضمن النصوص الخاصة ببيع العقار بناء على التصاميم عند إخلال البائع بالتزامه، كما فرض على المتعاقدين وجوب تضمين عقدهم ببعض النصوص المبينة لجزاءات تعاقدية، و وفقا لذلك سنتعرض الى الجزاءات التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 03-93 (الفرع الأول)، و الجزاءات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 58-94 (الفرع الثاني)، و أخيرا العقوبات الإدارية و الجزائية طبقا للقانون 04-11 (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الجزاءات التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 03-93

فرض المرسوم التشريعي رقم 03-93 على المرقى العقارى بعض الجزاءات يمكن توقيعها جراء اخلال هذا الاخير بالتزاماته، و تتمثل هذه الجزاءات في:

- وجوب إصلاح العيوب الظاهرة في الآجال المتفق عليها في العقد، و ذلك جزاء إخلال البائع بتسليم عقار غير مطابق للاتفاقات التعاقدية (المادة 15 من هذا المرسوم التشريعي)، و كمثال على ذلك اتفاق المشتري مع المرقى العقارى على عمل نوافذ مطلة على اتجاه معين، و عدم احترام المرقى العقارى لرغبة المشتري حيث لم ينجز له المطلوب منه.

(1) فيلالي على، الالتزامات-النظرية العامة للعقد-، د.ط، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2001.

- وجوب تنفيذ أشغال حسن سير عناصر التجهيز، و ذلك جزاء لإخلال البائع بالتزاماته بتشييد عقار تام الإنجاز.

فإلى جانب ضمان حسن الإنجاز يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بضمان حسن سير عناصر التجهيز، و هو نوع من الضمانات المستحدثة في عقد البيع بناء على التصاميم و لا مثيل له في العقود الأخرى، إلا أن المشرع الجزائري لم يتناول من هذا الضمان إلا اسمه دون أن يفصل في طبيعته و أحكامه⁽¹⁾.

و كمثال على ذلك الأبواب، الشبابيك، القواطع، العدادات، تجهيزات الإنارة...، فالمسؤول الوحيد على ضمان حسن سير عناصر التجهيز هو بائع العقار فذا أخل بذلك وجب عليه وحده إصلاح و استبدال كل العناصر التي تثبت عدم كفاءتها.

- منح حق امتياز من الدرجة الأولى للمشتريين جزاء إفلاس البائع⁽²⁾: فإذا أفلس البائع، يكون للمشتري حق أولوية و تقدم في استيفاء حقه فيعتبر صاحب امتياز خاص.

- تحميل البائع نفقة مواصلة الإنجاز بواسطة المشتريين جزاء لتخلفه أو عجزه عن تنفيذ التزاماته و خاصة الالتزام بالتشييد: فإذا لم يقم البائع باحترام قواعد تشييد البناية و حجمها، و مقتضيات الصحة و الأمن و المحافظة على البيئة مثلا، يتحمل البائع نفقات ذلك.

الفرع الثاني

الجزاءات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 58-94

(1) نسيمة بوجنان، بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 40.

(2) أنظر مقال الأستاذ زيروتي الطيب، حماية مشتري العقار بناء على التصاميم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 2 لسنة 2000، ص 67.

و قد عالج المرسوم التنفيذي رقم 58-94 كما سبق ذكره نموذج عقد بيع بناء على التصاميم، حيث أضاف المشرع بعض الجزاءات لم يتطرق إليها في المرسوم التشريعي رقم 03-93، و تتمثل هذه الجزاءات في:

- تحميل البائع دفع تعويض، تحدد قيمته بالاتفاق في حالة فسخ العقد بسبب إخلاله بأحد التزاماته كشرط جزائي (المادة 3 من المرسوم التنفيذي 58-94).

- تسترجع المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب، فإذا كان البائع هو الفاسخ زادت على المبلغ المدفوع فوائد التأخير (المادة 13 من المرسوم التنفيذي 94-58)⁽¹⁾.

الفرع الثالث

العقوبات الإدارية و الجزائية طبقا للقانون 04-11

بالغاء المشرع الجزائري للمرسوم التشريعي رقم 03-93 و تعويضه بالقانون رقم 04-11 تم استحداث نوع جديد من الجزاءات تدعى بالعقوبات الادارية، و عليه سنتطرق الى العقوبات الادارية (أولا)، من جهة، و من جهة أخرى الى العقوبات الجزائية (ثانيا).

أولا: العقوبات الادارية

قد يتعرض المرقبي العقاري لعقوبات إدارية نتيجة إخلاله ببعض التزاماته، و تتمثل هذه العقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 64 القانون 04-11 سالف الذكر في سحب الاعتماد⁽²⁾ الذي قد يكون:

(1) نسيمة بوجنان، مرجع سابق، ص 96.

(2) انظر مقال بن زكري راضية، "مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 236.

- سحب مؤقت لا يتجاوز ستة أشهر: ويكون في حالة عدم احترام المرقى العقارى لأخلاقيات مهنته، وفي حالة تقصيره في تنفيذ التزاماته.
- سحب تلقائي: ويكون في حالة وفاة المرقى العقارى أو عجزه أو غشه الضريبي، أو كان موضوع تصفية قضائية.
- سحب نهائي: ويكون في حالة عدم استيفاء المرقى العقارى للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد كعدم احترامه للسن القانونى لممارسة المهنة، أو عدم تقديمه لضمانات حسن سلوكه أو كان ممنوعا من ممارسة المهنة.
- و قد يسحب الاعتماد منه نهائيا أيضا اذا تجاهل عن قصد بصفة متكررة وخطيرة لالتزاماته، أو قصر فيها تجاه الدولة و المقتنين وشركائه أو أنهى نشاطه دون مبرر و بدون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد⁽¹⁾.

ثانيا: العقوبات الجزائية

- إذا تأخر البائع في التسليم الفعلى للعقار موضوع عقد البيع بناء على التصاميم يؤدي به إلى عقوبات التأخير، حيث يحدد مبلغ العقوبة، آجالها و كيفية دفعها عن طريق التنظيم.
- عدم اكتتاب المرقى العقارى في التأمينات و الضمانات يؤدي به للحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 200 ألف دينار إلى مليوني دينار.
- إذا أدلى البائع بمعلومات خاطئة فيما يخص العقد يتعرض لعقوبة الحبس من شهر إلى 5 سنوات و غرامة من 200 ألف دينار إلى مليوني دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

(1) نسيمة بوجنان، مرجع سابق، ص 99.

- إذا لم يقم البائع بإعلام المقتني بأصل ملكية الأرضية، رقم السند العقارى، رخصة التجزئة وشهادة التهيئة و الشبكات، تاريخ و رقم رخصة البناء يتعرض لغرامة من 100 ألف دينار إلى مليوني دينار.

و تجدر الإشارة إلى أن البائع (المتعامل في الترقية العقارية) يتعرض لعقوبات جزائية أيضا إذا مارس المهنة بصفته مرقى عقارى و هو غير معتمد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم⁽¹⁾.

(1) أمر رقم 156-66 مؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 49 لسنة 1966.

الفصل الثاني:

ضمانات المشتري في البيع على التاميم على
ماتق المقال و المهندس المعماري

الفصل الثاني

ضمانات المشتري في بيع العقار بناء على التصميم على ماتق المقاول و المهندس المعماري

إن مهام تنفيذ أشغال البناء و إنجازها معهودة الى المقاول حيث ينيط له بها مالك البناء بمقتضى عقد مقاوله، فيقوم المقاول بالتنفيذ العملي للرسومات و التصاميم الهندسية، بما يمليه عليه العمل من إدارة و إشراف عليه، و حراسة المواد المستخدمة في البناء، و اكتشاف الأخطار التي يمكن تصور وجودها في التصميمات و الرسومات، و مراقبة مكان العمل لتفادي أية حوادث يحتمل وقوعها سواء لرب العمل أو للمارة.

فمهمة المقاول تتمثل بالأساس في تجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات و خرائط هندسية إلى مباني قائمة فهو ينفذ و يطبق العمل الذي قام به المهندس المعماري المكلف بالتصميم و يخرجها إلى حيز الواقع، و منه يختلف دوره عن دور المهندس حيث أن المهندس المعماري يمارس عملا ذو طبيعة فنية ابتكاريه بما يبدعه من نشاط ذهني بعكس المقاول الذي يمارس عملا ماديا ذو طابع تجاري⁽¹⁾.

غير أن هذا الوصف لم يكن في السابق، حيث كانت تختلط حدود المهنتين معا، و كانتا غير متميزتين، و يظهر ذلك في الكثير من قوانين المؤسسات الاشتراكية قبل إعادة تنظيمها، فهذه المؤسسات كانت تقوم بمهمة مزدوجة تتمثل في الدراسة و الإنجاز، أو بعبارة أخرى كانت تقوم بدور المهندس و المقاول في نفس الوقت، فتضع تصميمات البناء ثم تقوم بتنفيذها، و قد ترتب على ذلك انعدام الرقابة المتبادلة بين المهندس المعماري أو

(1) بموجب المادة الثانية من القانون التجاري، اعتبر المشرع الجزائري مقاوله البناء أو حفر أو تمهيد الأرض عملا تجاريا، و للاطلاع أكثر أنظر كتاب الدكتور نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 82.

المؤسسة المكلفة بالدراسة و المقاول أو المؤسسة المكلفة بالتنفيذ، الأمر الذي أدى إلى عرقلة نوعية الأداءات المنتظرة منها، لكن بعد إعادة تنظيم المؤسسات الاشتراكية، فقد تم الفصل بين مهمة الدراسات و مهمة الإنجاز، و قد أنشأت مكاتب للدراسات و مؤسسات للإنجاز⁽¹⁾.

بل أنه حتى لو قام المهندس المعماري أو مكتب الدراسات التابع للمقاول المكلف بإنجاز المشروع بإجراء دراسة، فإنه يجب على رب العمل تعيين مكتب دراسات مستقل ليتكفل بمهمة المتابعة و مراقبة تنفيذ المشروع.

و لقد تأكد الفصل بين الوظيفتين بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل و المتمم، حيث ذكرت المادة 22 منه مجموعة من المهام تتعارض ممارستها مع ممارسة مهنة المهندس المعماري من بينها مهنة المقاول.

و هكذا أصبحت مهنة المقاول مختلفة عن مهنة المهندس المعماري، و مع ذلك قد نجد على أرض الواقع بعض التجاوزات، إذ قد يقوم المقاول بمفرده بعمل المهندس المعماري و ذلك بوضع التصميم الهندسي و القيام بعملية التنفيذ أو العكس، كأن يضع رب العمل بنفسه التصميم الهندسي للبناء و يستند في عملية التنفيذ و الإشراف إلى المقاول، أو أن يقوم رب العمل بعملية الإشراف و التنفيذ وفقا للتصميم الهندسي الموضوع من طرف المهندس المعماري و بهذا يحل محل المقاول.

لذلك اعتبر القضاء أن المقصود بالمهندس المعماري و المقاول في خصوص المسؤولية عن عيوب البناء هو كل من يقوم بدور المهندس المعماري أو المقاول، فمسؤوليتهما ترتبط بالمساهمة في عملية البناء لا بصفتها المهنية.

⁽¹⁾ عياشي شعبان، أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الجزء 42، رقم 02، جامعة الجزائر، سنة 2000، ص 88.

و استنادا الى ما سبق فإن كل من يساهم في عملية البناء بصفته مهندسا معماريا أو مقاولا يكون مسؤولا عن الأضرار التي تلحق بالبناء، بصرف النظر عما إذا كان مقاولا متخصصا في أعمال البناء والتشييد، و له مؤهلات بذلك أم لا، أو كان مهندسا لا يحمل شهادة علمية أو غير مقيد في نقابة المهندسين، و عليه سندرس التزامات المقاول و ما توفره من حماية لمشتري العقار بناء على التصميم (المبحث الاول)، ثم نتطرق الى التزامات المهندس المعماري و ما توفره من حماية لمشتري العقار بناء على التصميم (المبحث الثاني)، و نوضح في الأخير دور التأمين على المسؤولية كضمان لمشتري العقار بناء على التصميم (المبحث الثالث).

المبحث الأول

التزامات المقاول ضمانا لمشتري العقار بناء على التصميم

المقاول هو ذلك الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، الذي يقوم بتنفيذ الأعمال طبقا للتصميمات الموضوعة من قبل المهندس المعماري، و طبقا للمواصفات واشترطات الصفة ويتعاهد مع صاحب المشروع لتنفيذ كل المشروع أو جزء منه في مدة محددة⁽¹⁾.

و الأصل أن المقاول - ما لم يكن هناك اتفاق مخالف- هو الذي يزود العمل بما يحتاجه من أشخاص و مواد و أدوات، و أن يقوم بالتنفيذ طبقا لخطة و تصميم المهندس المعماري و تحت إشرافه و طبقا لتعليماته إلا أن هذا لا يمنع استقلاله في تنفيذ ذلك و إلا فقد صفته كمقاول و أصبح تابعا للمهندس أو المالك.

و غالبا ما يتم اختيار المقاول من قبل صاحب المشروع أو بناء على اقتراح من المهندس المعماري الذي من مهامه مساعدة صاحب المشروع على اختيار المقاول الكفو

(1) محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقولة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص 29 و 30.

لتنفيذ التصميم، فيلجأ صاحب المشروع إلى مقاول معين نظرا لخبرته و كفاءته، و على هذا الأخير أن يسخر كل إمكانياته من أجل إنجاز المشروع في الأجل المحدد لذلك، فإذا كان بحاجة إلى الاستعانة بمقاولين فرعيين، خاصة إذا تطلب الإنجاز مهارات و تقنيات يجهلها، عليه أن يعلم رب العمل بذلك و إلا كان مخالفا لالتزامه، لأن رب العمل عندما لجا إليه قصد أن يتم إنجاز العمل من طرفه، لا بواسطة غيره.

كما يمكن لصاحب المشروع أن يلجأ إلى أكثر من مقاول لإنجاز مشروعه كأن يعهد بوضع الأساس و أعمال البناء الأخرى من أرضيات و أسقف و حيطان إلى مقاول، و بأعمال النجارة إلى مقاول ثاني و بأعمال الدهان و البياض إلى مقاول ثالث و بالأعمال الصحية إلى مقاول رابع، أي يبرم عدة عقود مع عدة مقاولين كل عقد يخص مجالا معيناً أو أن يبرم عقدا واحدا مع عدة مقاولين يتحدون و يشتركون في الإنجاز، و في كلتا الحالتين يعين المقاولون نائبا عنهم يعتمده صاحب المشروع و يسمى المقاول المرشد من أجل تنسيق الأشغال و حسن سير الورشة، على أن هذا التحالف في جانب المقاولين لا يرقى إلى تأسيس شركة نظرا لغياب نية الاشتراك، فيكون نتيجة لذلك كل مقاول مسؤولا شخصيا عن حصته في المشروع كأنه مرتبط بصاحب المشروع بعقد مستقل عن الذي يربطه ببقية المقاولين⁽¹⁾.

و هذا ما يحدث في أغلب الأحيان في صفقات الأشغال العمومية إذ يمكن لصاحب المشروع أن يسند مشروعا ما إلى عدة مقاولين ينجز كل واحد منهم قسما من المشروع، و سواء كان هؤلاء المقاولين يتصرفون مشتركين أو منفردين، فهم يلتزمون بالاشتراك و التضامن بإنجاز المشروع.

(1) محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 30.

نص المشرع الجزائري في عدة نصوص على التزامات المقاول، و ذلك من خلال المواد من 550 الى 556 ق.م.ج⁽¹⁾، إضافة إلى ذلك المادتين 8 و 10 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾، إذ يلتزم المقاول بمقتضى العقد المبرم بينه و بين رب العمل باحترام جملة من الأمور التقنية، تتمثل أساسا في إنجاز الأشغال محل العقد وفقا للتصاميم الهندسية و الشروط التعاقدية و لأوامر الخدمة و احترام أصول الفن و الصفات و المقاييس التقنية و الفنية الواجب توفرها في المواد المستخدمة في البناء (المطلب الأول)، على أن يسخر كل إمكانياته المادية و البشرية من أجل أن يكون الإنجاز في الأجل المحدد، و من دون أن يتجاوز السعر المتفق عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الالتزام باحترام المسائل التقنية

تتمثل المسائل التقنية في: التنفيذ المطابق للتصميمات الهندسية و الشروط التعاقدية و لأوامر الخدمة (الفرع الأول)، الالتزام باحترام أصول الفن (الفرع الثاني)، اختيار و رقابة مواد البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التنفيذ المطابق للتصميمات الهندسية و الشروط التعاقدية و لأوامر الخدمة

يقوم المقاول بتنفيذ أشغال البناء وفقا للتصميمات الهندسية (أولا)، و الشروط الموضوعية في العقد (ثانيا)، إضافة الى أوامر الخدمة (ثالثا).

أولا: التنفيذ المطابق للتصميمات الهندسية

(1) أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

(2) مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

يلتزم الماقول بإنجاز المشروع وفقا لتلك التصاميم الهندسية الموضوعة من قبل مهندس معماري أو صاحب العمل، فليس له أن يغير منها شيء كإحلال مادة بناء محل أخرى أو جهاز تركيب يتعلق بالبناء محل آخر.

لكن ذلك ليس معناه أن يجعل من نفسه مجرد آلة صماء تتولى عملية التنفيذ فحسب⁽¹⁾، بل عليه أن يلتزم بإتباع المواصفات الفنية المعروفة و بذل العناية المعهودة من رجال مهنته، فهو فني إضافة لكونه شخصا تنفيذا، فإذا تبين له وجود أخطاء في التصاميم قد تعيب البناء المطلوب إنجازه، يتعين عليه أن يبدي النصح للمالك أو المهندس أو يلفت أنظارهما إلى ذلك و إلا كان مسؤولا عن ذلك إلى جانب واضع تلك التصاميم، و لا يعفيه من المسؤولية الادعاء بأن دوره قاصر على التنفيذ، و لكنه لا يلتزم إلا بالكشف عن الأخطاء و العيوب التي يمكن أن تتضح لرجل من أواسط مهنته⁽²⁾.

أما إذا ورد في العقد تصميمًا معينًا مدروسًا من قبل مهندس معماري مراعيًا فيه جميع القواعد التقنية و المعمارية و الجمالية، محترما رغبات صاحب المشروع فعلى الماقول أن يتبعه عند تشييد البناية.

ثانيا: التنفيذ المطابق للشروط التعاقدية

يتوجب على الماقول خلال تنفيذ الأشغال التقيد الحرفي بالشروط المدرجة في العقد و العمل على احترامها و تنفيذها بالشكل الأكمل، و قد تتعلق هذه الشروط بكيفية التنفيذ أو مواعيد الإنجاز، و قد تنص على وجوب احترام مقاييس AFNOR أو أصول الفن المقننة في الوثائق التقنية الموحد DTU، و التي عادة ما يتم إدراجها ضمن دفتر الشروط⁽³⁾.

(1) محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص 90.

(2) إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس و الماقول عن عيوب البناء فقها و قضاء، بدون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص 94.

(3) أنظر المادة 9 من المرسوم الرئاسي رقم 250-02، المعدل و المتمم.

ثالثا: التنفيذ المطابق لأوامر الخدمة

ينفذ المقاول عمله طبقا لأوامر الخدمة التي يصدرها المهندس، و التي يأمره بموجبها ببداية العمل أو بتغيير طريقة العمل أو الزيادة في الأشغال، لكن ذلك لا يجعله أداة تنفيذ في يد المهندس بل عليه أن ينفذ تلك الأوامر في حدود اختصاصه و ما تقضي به أصول الفن فإذا كانت تلك الأوامر تتجاوز اختصاصه أو تخالف أصول المهنة توجب عليه أن يعلم المهندس أو المالك بذلك.

الفرع الثاني

الالتزام باحترام أصول الفن

المقاول مثل المهندس المعماري يجب عليه تنفيذ التزاماته طبقا لأصول الفن، وهي مجموعة المعارف والمهارات التي يفترض إلمامه بها، وإن كانت لا تتواجد ضمن مجموعة واحد، و لكن يمكن استخلاص مضمونها سواء من الوثائق التقنية الموحدة⁽¹⁾ (DTU) أو من مقاييس AFNOR الفرنسية⁽²⁾.

إن مخالفة قواعد الفن لا تشكل تنفيذا معيبا فحسب، بل تنفيذا يتضمن مخاطر عند استعمال البنائة لذلك اعتبره القضاء مسؤولا عن الأضرار التي يخلفها سقوط البناء إذا ثبت أنه راجع لعيب في الفن بسبب عدم متانته أو استعماله أدوات رديئة، وهو مسؤول سواء كان هو الذي أقام البناء أو كان بواسطة عماله الذين لم يحسن مراقبتهم وإرشادهم ليكون البناء موافقا لأصول الفن⁽³⁾.

(1) FAURE-ABBAD, (Marianne), Droit de la construction, 3^{ème} édition, Gualino éditeur, Lextenso édition, paris, 2016, p 49.

(2) FAURE-ABBAD, (Marianne), Op.cit., p 49.

(3) JESTAZE (Philippe), Malinvaud (Philippe), Droit de la Promotion Immobilière, 8^{ème} édition, Dalloz, paris, 2009, p 150.

و يشدد القضاء من مسؤوليته متى كان متخصصا، ولا يمكنه أن ينفي عن نفسه هذه المسؤولية بالادعاء أنه لم ينفذ إلا ما أمره به المالك، لأن من واجب المقاول الامتناع عن كل عمل يخالف أصول الفن و لو أمره به المالك، أما إذا طلب منه إنجاز عمل يفوق حدود اختصاصه عليه أن لا يقبل ذلك وأن يبين للطرف الآخر حدود إمكانياته فيكون على خطأ إن هو قبل مهمة تتجاوز حدود اختصاصه فأولى به أن يخطر رب العمل بذلك حتى لا يمس بالثقة التي يضعها فيه هذا الأخير.

الفرع الثالث

اختيار و رقابة مواد البناء

يمكن أن يتعهد المقاول بتقديم العمل دون المادة فيقدمها صاحب المشروع (أولاً)، و قد يتعهد بتقديم العمل و المادة معا و ذلك طبقا للمادة 550 ق.م.ج (ثانياً).

أولاً: تقديم رب العمل لمواد البناء

إذا كان صاحب المشروع هو الذي قدم المادة و يجب على المقاول في هذه الحالة أن يحافظ على المادة المسلمة إليه من رب العمل، و أن يبذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد، فإذا نزل عن هذه العناية كان مسؤولاً عن هلاكها أو تلفها أو ضياعها أو سرقتها، كما يجب على المقاول أن يستخدم المادة طبقاً لأصول الفن، فيجانب الإفراط و التفريط⁽¹⁾.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على العمل "المقولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة"، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص 67.

و يستعمل منها القدر اللازم لإنجاز العمل المطلوب منه، دون نقصان أو زيادة و أن يؤدي حسابا لرب العمل عما استعمله منها و يرد له ما تبقى من المادة التي لم يحتاج إليها لتنفيذ العمل.

كما يتعين على المقاول رقابة هذه المواد و ذلك بالتأكد من سلامة المادة و صلاحيتها قبل استعمالها و الكشف عن العيوب التي بها طبقا للمستوى الفني المطلوب من رجل مثله، و تنبيه رب العمل إلى ذلك، فإذا أصر هذا الأخير على استعمال المواد المعيبة كان للمقاول أن يرفض هذه المواد التي لا تملئ شروط النوعية المنتظرة للغاية المقصودة منها، على أنه يمكن الاحتكام إلى الخبراء في هذه الحالة لتبين مدى صلاحية المواد و مدى الحاجة إلى تغييرها⁽¹⁾.

ثانيا: تقديم المقاول لمواد البناء

إذا قدم المقاول المادة كلها أو بعضها، كان مسؤولا عن جودتها⁽²⁾، و عليه ضمانها لرب العمل، حيث يضمن أن تتوفر فيها الصفات و المقاييس التقنية و الفنية الواجب توفرها في المواد المستخدمة في البناء محترما بذلك مقاييس AFNOR و تلك المقننة في الوثائق التقنية الموحدة، إضافة لذلك عليه أن يتوخى في اختياره لها أن تكون وافية للغاية المقصودة منها و مراقبة جودتها على أن تكون مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد، فإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة المادة من حيث الجودة و لم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المقاول أن يقدم مادة من صنع متوسط.

(1) بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

تخصص قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 42.

(2) أنظر المادة 551 ق.م.ج، مرجع سابق.

و على المقاول أيضا حتى يتمكن من إنجاز عمله أن يأتي بما يحتاجه من آلات وأدوات إضافية و ذلك على نفقته الخاصة⁽¹⁾، باعتبار أن تقدير الأجر عند التعاقد يأخذ بعين الاعتبار مثل هذه النفقات هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف المهنة بخلاف ذلك.

المطلب الثاني

الالتزام باحترام السعر و الأجل المحدد

ان الالتزام باحترام المسائل التقنية لوحده لا يكفي لحماية المشتري للعقار بناء على التصميم، فقد يجد المشتري نفسه مرغما على دفع مبالغ اضافية نتيجة عدم احترام المقاول للسعر المحدد سابقا (الفرع الاول)، فضلا عن تأخر هذا الاخير في انجاز المشروع في الأجل المحدد(الفرع الثاني).

الفرع الاول

الالتزام باحترام السعر

يلتزم المقاول بإنجاز الأشغال المتفق عليها على أن يتم ذلك في حدود الأجر المتفق عليه⁽²⁾ بحيث لا يمكنه مطالبة رب العمل بمبالغ إضافية، غير أن ذلك قد يرجع في الأساس إلى الطريقة المتفق عليها في تحديد قيمة الأجر، إذ قد يتم تقديره على أساس سعر جزافي(أولا) أو عن طريق مقايسة على أساس الوحدة (ثانيا).

أولا: تحديد قيمة الأجر على أساس سعر جزافي

(1) أنظر المادة 552 ق.م.ج، مرجع سابق.

(2) الأجر هو المال الذي يسلمه رب العمل للمقاول الذي يقوم بالأعمال، فهو اذن محل التزام هذا الأخير، و يشترط فيه أن يكون موجودا و معينا أو قابلا للتعيين و مشروعا، للمزيد أنظر: بجاوي المدني، التفرقة بين عقد العمل و عقد المقاول-دراسة تحليلية و نقدية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 115 و ما يليها.

إذا اتفق صاحب المشروع مع المقاول على أن يحدد الأجر على أساس أجر جزافي على صاحب المشروع دفع ذلك السعر دون زيادة و لا نقصان، فإذا كلف إنجاز العمل نفقات أكبر من تلك التي تم توقعها لا يستطيع مساءلة صاحب المشروع بهذه الزيادة بل يتحملها المقاول، لأن خصوصية تقدير الأجر على أساس جزافي هي أنه ثابت لا يمكن تعديله و لا مراجعته.

معنى ذلك إذا تم الاتفاق على أجر إجمالي على أساس تصميم معين فعلى المقاول احترام هذا السعر، بأن ينجز العمل محل المواقلة في حدود هذا السعر، أما إذا كلف هذا الإنجاز نفقات أكبر يتحملها هو، باستثناء إذا كانت زيادة الأجرة ناتجة عن تعديل أو إضافة للتصميم راجعة إلى خطأ رب العمل أو يكون مأذونا به منه⁽¹⁾، لكن هنا يستلزم الأمر توفر شرطين حتى يمكن لهذه الأشغال الإضافية التي طلبها المالك أن تفسح المجال لثمن إضافي فيجب في المقام الأول أن يتعلق الأمر بأشغال "خارج الجراف"، و ليس فقط بالأشغال التي أصبحت ضرورية بسبب ظهور صعوبات لم يتوقعها المقاول، و التفريق غالبا ما يكون صعبا في الممارسة لاسيما أن للمقاولين أحيانا نزعة إلى تقديم كل عمل غير متوقع على أنه عمل إضافي، لكن قد يسهل ذلك إذا اعتبرنا أن كل ما هو ضروري للتنفيذ الصحيح للأشغال المتفق عليها داخل في هذا الجراف و ليس عملا إضافيا إلا ما يؤدي إلى تحسين النتيجة أو توسعها.

ينجم عن ذلك الأشغال المتفق عليها وتكتملتها الضرورية لمراعاة قواعد الفن لا يمكن أن تفسح المجال إلا لدفع جزافي ولو أظهر تنفيذها أنها أكثر كلفة بكثير مما توقعه المقاول بسبب صعوبات خارجية و غير متوقعة⁽²⁾.

(1) أنظر المادة 561 فقرة أولى من ق.م.ج، مرجع سابق.

(2) ما لم تكن نتيجة حوادث استثنائية عامة حدثت بعد إبرام العقد، كارتفاع أسعار مواد البناء أو أجور العمال أو زيادة تكاليف العمل، ففي هذه الحالة و طبقا لنص المادة 561 من ق.م.ج، يجوز للقاضي بزيادة الجرة أو فسخ العقد.

ثم يقتضي الأمر أن يكون طلب الأشغال الإضافية مثبتا كتابة حسب العقد الأصلي إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه شفها(1).

ثانيا: تحديد قيمة الأجر على أساس الوحدة

إذا اتفق صاحب المشروع مع المقاول على أن يتم حساب الأجر على أساس سعر الوحدة(2)، فإن الأجر يقدر تبعا للعمل الحقيقي الذي ينجزه المقاول، ذلك لأن تقدير الأجر بهذه الطريقة يكون على أساس كل متر منجز عن كل مادة، أو عن كل كمية منجزة عن كل صنف، من ذلك مثلا أن يتفق الطرفان على أن حساب عملية الدهان و البياض تقدر بمبلغ معين عن كل متر مربع، فعند تسلم البناية يتم حساب الأجر وفقا لعدد الأمتار المربعة التي قام المقاول بإنجازها(3).

على ذلك لا يمكن معرفة أجر المقاول إلا بعد إتمامه للعمل، وبالتالي يزيد أجره أو ينقص عما كان قد توقعه صاحب المشروع وقت التعاقد على أن تقديره للأجر في ذلك لا يكون إلا على سبيل التقريب فقط.

غير أنه إذا كانت مجاوزة المقايسة DEVIS المقدرة مجاوزة محسوسة و جب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن، فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات.

أما إذا اقتضت الضرورة مجاوزة المقايسة لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون إبطاء،

(1) أنظر المادة 561 فقرة ثانية من ق.م.ج، مرجع سابق.

(2) جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية- البيع، الإيجار، المقاول، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2014، ص 400.

(3) بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 36.

مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال مقدرة وفقا لشروط العقد، دون أن يعرضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الالتزام باحترام الأجل المحدد

يلتزم المقاول بتسليم البناء محل العقد إذا انتهت الأشغال به وتم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، ماء...) على أن يكون ذلك في الآجال المحددة بالعقد، و إن لم ينص العقد على أي أجل على المقاول إنجاز العمل و تسليمه لصاحب المشروع في المدة المعقولة التي تسمح بإنجازه نظرا لطبيعة و مقدار ما يقتضيه من دقة و حسب عرف المهنة و ما يعرفه رب العمل من مقدرة المقاول و وسائله⁽²⁾.

فإذا تأخر المقاول في إنجاز العمل في الموعد المحدد له رغم إعداره بإنجازه كان مخطئا، و التزم بتعويض رب العمل عن الأضرار التي أصابته مهما كانت الصعوبات التي واجهته، فباعباره محترفا عليه أن يأخذ بعين الاعتبار وقت إبرام العقد عدة معايير لتحديد أجل تنفيذ العقد و تاريخ تسليمه لصاحب المشروع، فلا يمكنه طلب مهلة أطول للتنفيذ بسبب برودة الطقس أو كثرة المطر في فصل الشتاء أو لقلّة مواد البناء أو لزيادة الأسعار.

و يظل المقاول مسؤولا عن التأخير و لو أثبت أن المدة المتفق عليها في العقد لم تكن تكفي بحال من الأحوال لإنجاز العمل، ذلك لأنه كان من الواجب عليه أن لا يقبل تحديد مدة لا يستطيع إنجاز العمل في خلالها⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 560 ق.م.ج، مرجع سابق.

(2) بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 37.

(3) محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 12.

غير أنه إذا كان تأخر المقاول في إنجاز العمل سببه فعل صاحب المشروع و تقصيره كتأخره في القيام بالإجراءات الإدارية اللازمة للحصول على رخص البناء، أو تأخره في تقديم مواد البناء للمشروع في التنفيذ أو زيادة حجم الأشغال عما تم الاتفاق عليه بداية أو عدم دفعه للأقساط و التسبيقات المتفق عليها، مما أدى إلى وقف الأشغال من قبل المقاول، أو كان سبب تأخر المقاول عن تسليم البناية هو تأخر صاحب العمل عن تسليمه أوامر الخدمة أو وثائق طلبها، ففي هذه الحالات لا يعد المقاول مسؤولاً عن ذلك⁽¹⁾.

فيكفي ألا يتم التسليم في الميعاد المحدد لذلك حتى يكون المقاول مسؤولاً، دون حاجة لإثبات خطأ في جانبه، و في حالة تعدد المقاولين في الورشة الواحدة، يعتبر كل واحد منهم مسؤولاً عن تأخره في إنجاز عمله دون المقاولين الآخرين، على أن المقاول مسؤول قبل صاحب المشروع عن تأخر المقاول الفرعي في تسليم عمله⁽²⁾.

و غالباً ما يتضمن العقد بالنسبة للأشغال الهامة سواء كانت عمومية أو خاصة، بنداً خاصاً بغرامات التأخير تطبق دون إعدار مسبق، فتطبق عند عدم تكملة الأشغال في الآجال على أساس مواجهة بسيطة بين تاريخ انقضاء الآجل المتعاقد عليه و تاريخ الاستلام فلا تحسب هذه الغرامات خارج مدة تنفيذ الأشغال التي لا يكون فيها المقاول ملتزماً بعد بالتنفيذ⁽³⁾.

المبحث الثاني

التزامات المهندس المعماري ضماناً لمشتري العقار بناء على التصميم

(1) بلختار سعاد، مرجع سابق، ص 37.

(2) أنظر المادة 564 ق.م.ج، مرجع سابق.

(3) حمادي جازيه، عقد مقاوله البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2002-2003، ص 97.

أورد المشرع الجزائري تعريفاً للمهندس المعماري في المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم حيث جاء فيها: "يقصد ب (صاحب العمل) في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء و متابعته"⁽¹⁾.

و يفهم من هذا النص أن المهندس المعماري هو ذلك الشخص المحترف المكلف عادة بمهمة صاحب العمل الذي يتولى تصور إنجاز البناء و متابعته.

وبالرجوع الى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل و المتمم⁽²⁾، نجد يعرف المهندس المعماري باعتباره مستشاراً فنياً، و هو كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط و المؤهلات المهنية و الكفاءات التقنية و الوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل و ذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب و أجل محدد و مقاييس نوعية، و ذلك تحت مسؤوليته الكاملة و في إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع.

و الاستشارة الفنية في مفهوم هذا القرار هي وظيفة شاملة لمهام التصميم و الدراسات و المساعدة و المتابعة و المراقبة، فيكون المهندس المعماري مستشاراً فنياً متى كلف بها، علماً أنه يمكن أن يقتصر دور المهندس المعماري على واحدة من هذه المهام، كأن يكلف بوضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ⁽³⁾.

(1) مرسوم تشريعي 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم، ج رعدد 32 لسنة 1994.

(2) قرار وزاري مشترك رقم 17 مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك، المعدل و المتمم، ج رعدد 43 لسنة 1988.

(3) أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك رقم 17 المؤرخ في 15 ماي 1988، مرجع سابق.

و لقد أوجب المشرع الجزائري اللجوء إلى المهندس المعماري في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء، هذا ما نصت عليه المادة 55 المعدلة من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير إذ أنه "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع..."، كذلك نصت المادة 4 من المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم على ذلك، حيث أوجبت على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجأ إلى مهندس معماري لإنجاز مشروعه⁽¹⁾.

لا شك في أن الهدف من ذلك هو لتفادي أي تأثير على البيئة الخارجية و المظاهر و كذا الخصوصيات المحلية و الحضرية للمجتمع، و ذلك لأن المهندس المعماري يكون أدري بما يتعلق بالحفاظ على النسق المعماري⁽²⁾.

إن علاقة صاحب المشروع بالمهندس المعماري تتحدد بموجب عقد المقابلة الذي يكون هو المرجع في تحديد الالتزامات التي يتعين على المهندس المعماري أن يفي بها⁽³⁾.

و لقد نص المشرع الجزائري على التزامات المهندس المعماري في عدة نصوص متفرقة يمكن إجمالها في قانون 29-90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير، و كذا في النص التطبيقي له، و هو المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات و إجراء تسليم شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة

(1) قانون رقم 29-90، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، ج رعدد 52 لسنة 1990.

(2) عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء- دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الفكر و القانون للنشر و التوزيع، المنصورة، جمهورية مصر العربية، 2014، ص 29.

(3) أنظر مقال الأستاذ بن ملحة الغوتي، "المهندس المعماري -مستشار و مسؤول"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 42 ، رقم 2، لسنة 2000، ص 104.

البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم المعدل و المتمم⁽¹⁾، و كذلك في المرسوم التشريعي رقم 07-94 المعدل و المتمم المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و تنظيم مهنة المهندس المعماري⁽²⁾.

إن عمل المهندس المعماري يتمثل في وضع تصميم للأعمال المزمع إنشاؤها، و قد يكون مكلفا فضلا عن ذلك بالإشراف و الرقابة على تنفيذ تلك الأعمال.

و في هذا الصدد سنتناول دراسة الالتزامات الملقاة على عاتق المهندس المعماري، بفرضية أن يكون هذا الأخير مكلفا بمهمة شاملة، في معنى أنه هو الذي يضع تصميم الأعمال و يشرف كذلك على تنفيذها، فيكون عقد المقاوله الذي يربطه بصاحب المشروع هو عقد استشارة فنية و تكون وظيفته شاملة لمهام التصميم، الدراسات، المساعدة، المتابعة، المراقبة أي يكون صاحب عمل أو مستشارا فنيا.

حددت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل و المتمم المهام المنوطة بالمستشار الفني خلال عملية البناء، إذ ينفذ بعضها أثناء عملية الإعداد و أخرى أثناء عملية الإنجاز، و أخيرا عند تسلم صاحب المشروع للبناء، يلتزم خلالها المهندس المعماري باحترام معطيات المشروع المزمع انجازه (المطلب الأول)، كما يتقيد بمجموعة من الالتزامات بمراحل تقدم الأشغال (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الالتزام باحترام معطيات المشروع

(1) مرسوم تنفيذي رقم 176-91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم، ج رعدد لسنة 1991.

(2) مرسوم تشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994، مرجع سابق.

يجب على المهندس المعماري أن يحترم رغبة صاحب المشروع (الفرع الاول)، و المعطيات القانونية للمشروع (الفرع الثاني)، اضافة الى احترام المعطيات التقنية للمشروع (الفرع الثالث).

الفرع الاول

احترام رغبة صاحب المشروع

على المهندس المعماري من أجل إنجاز المهام المسندة إليه أن يراعي دائما رغبة صاحب المشروع و ذلك بتنفيذ تعليماته، كأن يطلب منه إنجاز عمارة بخمس أو سبع طوابق، أو أن تكون الشقق ذات مساحات كبيرة أو صغيرة، فيلتزم المهندس المعماري بذلك لكن في حدود ما تقضي به التشريعات و اللوائح و قيود البناء، إذ عليه أن يوجه اختيارات رب العمل بأن ينبهه مثلا إلى ضرورة بعض الأعمال الإضافية للمحافظة على سلامته هو و الغير خاصة إذا كانت الأعمال الإنشائية تتميز بالرعونة و التي قد تلحق الأضرار بالغير⁽¹⁾.

كذلك لا بد من أن يقوم المهندس المعماري بإحاطة رب العمل بالتكلفة التقديرية للإنشاءات المعمارية المراد إنجازها، حتى لا تتعدى إمكانياته المالية، على أن تبدى هذه الملاحظات قبل الشروع في الأعمال.

فلا ينبغي على المهندس المعماري الرضوخ لإرادة و مشيئة صاحب المشروع و لا السكوت عن تجاوزاته لأن مصلحة الأشخاص الثالثين و مصلحة المجتمع هي أولى

(1) بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 41.

بالحماية من مصلحة هذا الأخير، فعليه أن لا يستجيب لتلك الطلبات إذا كانت مضرة بمتانة البناء، و إلا تعرض للملاحقة حتى من قبل رب العمل و من قبل المقاولين⁽¹⁾.

أما إذا أصر رب العمل على مبتغاه و رفض ملاحظات المهندس المعماري، بعد أن بين له هذا الأخير المخاطر التي قد تنجم عن ذلك، يتوجب عليه الانسحاب بعد القيام بالإجراءات القانونية و الإدارية لذلك، قبل بروز عناصر الضرر⁽²⁾.

الفرع الثاني

الالتزام باحترام المعطيات القانونية للمشروع

إن القيام بأي مشروع معماري ينبغي أن يستجيب للشروط المنصوص عليها في القوانين المعمول بها، و التي تتمثل في: التشريعات و التنظيمات المطبقة في مجال البناء (أولاً)، القانون المدني (ثانياً)، و القانون الضريبي (ثالثاً).

أولاً: التشريعات و التنظيمات المطبقة في مجال البناء

1- قواعد العمران

يلتزم المهندس المعماري باحترام قواعد العمران و ينبه رب العمل بمحلها و ضرورة مراعاتها، و هذه الأخيرة على جميع مشيدي البناء احترامها فهي غير قاصرة على المهندس المعماري، فإذا ما أخطأ المهندس المعماري في طبيعة التصريح المطلوب أو لم ينبه رب العمل أن العقار مصنف ضمن المعالم الأثرية أو لم يحترم قاعدة صحية تتعلق بالسلامة في مجال البناء يكون قد أخل بالتزامه.

(1) نعيم مغيب، مقالات البناء الخاصة - عقود البناء و مفاعيلها - السلامة العامة في المصاعد و المباني - دراسة في القانون المقارن، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 149.

(2) نعيم مغيب، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001، ص 110.

هذه القواعد تستمد أساسا من أحكام القانون رقم 90-20 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، من ذلك ما ورد في المادة 4 المعدلة منه إذ تضمنت بعض القيود المتعلقة بالتوازنات البسيطة أو المرتبطة بالمحافظة على المعالم الأثرية.

فإذا ما التزم المهندس المعماري بهذه القواعد يكون قد وازن بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة، وحق المجتمع في أن يعمل قدرا من الرقابة على هذه الأعمال.

2- قواعد المبني

كذلك يجب على المهندس المعماري احترام القوانين و اللوائح التي تحكم البناية المراد تشييدها و الارتفاقات المرتبطة بها، من ذلك مثلا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يضبط القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع البناء و البناية، فلا بد على المهندس المعماري عند إنجازهِ للتصاميم احترام مساحة الغرف و ارتفاع الجدران (المادة 34)، و إنارة و تهوية الغرف (المادة 35)، كما يجب أن لا تمس البناية بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المناظر الطبيعية (المادة 27)⁽¹⁾.

3- قواعد البناء

إن احترام القوانين و اللوائح المنظمة لعمليات التشييد المعماري أمر مفروض حتى على المهندس المعماري باعتباره مشرفا على عملية البناء.

ثانيا: القانون المدني

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

لا يلتزم المهندس المعماري باحترام النصوص الخاصة بمهنته فحسب، بل عليه احترام الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني و المرتبطة بحقوق الغير كحق الجوار و الارتفاق، و حدود الملكية التي تم تنظيمها من المادة 690 إلى المادة 712 ق.م.ج⁽¹⁾، و ان تعذر عليه فهم أحكام القانون المدني استوجب عليه استشارة أهل الاختصاص في المجال القانوني.

ثالثا: القانون الضريبي

إن التبعات و الأعباء الضريبية المفروضة على البناية ليست من اختصاص المهندس من باب أولى، و من ثمة فهو غير مطالب بإعلام و تبصير عميله بها، لكن هذا لا يمنع من ضرورة حرصه على تحقيق رغبات رب العمل في تقليص تكاليف المشروع بتوجيهه صوب وسائل التشييد المحققة لهذا المسعى في الجانب الجبائي.

الفرع الثالث

الالتزام باحترام المعطيات التقنية للمشروع

من أجل تنفيذ المهام الموكلة اليه على أحسن وجه، يلتزم المهندس المعماري باحترام المعطيات التقنية للمشروع، ففي هذا الشأن يلتزم بمراعاة طبيعة الأرض و مدى قابليتها للبناء (أولا)، كما يلتزم باحترام أصول الفن (ثانيا).

أولا: الالتزام بمراعاة طبيعة الأرض و مدى قابليتها للبناء

عند وضعه للتصميمات و المقاسات، على المهندس المعماري أن يأخذ في الحسبان حالة المكان المزمع إقامة البناء عليه من جميع جوانبه سواء منها ما تعلق بالتربة أو

(1) أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

المناخ، و كذلك من حيث حجم البناء و مساحته، و أحماله الحالة و المنتظرة و أوجه استعماله.

لذلك فعلى المهندس المعماري أن يبذل ما في وسعه في وضعه لهذه التصاميم و المقاسات، و أن يضع كل إمكانيات علمه و خبرته، كي يضمن للبناء متانة و صلابة كافيتين للصدوم في مواجهة كل المتغيرات الجوية و الأرضية التي قد تحدث فيما بعد، مما لا تدخل في دائرة الكوارث المفاجئة التي لا يمكن توقعها أو تحاشيها مما يعد من قبيل السبب الأجنبي المعفي من المسؤولية⁽¹⁾.

فإذا ما وضع التصميم بشكل يجعل العقار دائما عرضة أمام التيارات العنيفة من الأعاصير و الرياح و من دون أن يكفل له درجة مناسبة من المقاومة لها، بتعميق أساساته و تقويتها و دعمه بالأربطة الخرسانية اللازمة بحيث تجعله يصمد لمثل هذه التيارات، أو وضع تصميم لبناء على خزان للمياه الجوفية أو بالقرب من شاطئ البحر، دون اتخاذ الاحتياطات الكافية التي تتطلبها قواعد الفن و أصول المهنة لتوقي أخطار ارتفاع المياه أو حدوث الفيضانات، يكون في ذلك مخلا بالتزامه، إذ عليه التأكد من صلابة الأرض و مدى قابليتها للبناء⁽²⁾، و كذا التأكد من حدود العقار المراد إنشائه من دون أن يعتمد على ما هو مسجل من معلومات، كذلك عليه أن يضمن ملائمة المبنى المزعم تشييده مع خصائص الأرض بما فيها الجيولوجية منها، عليه أن يلجأ إلى دراسة تقنية لطبيعة الأرض يستبان منها عدم مسؤوليته.

ثانيا: الالتزام باحترام أصول الفن

(1) بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 52.

(2) بلمختار سعاد، نفس المرجع، ص 53.

و هي مجموعة المعارف و المهارات العادية التي بوسع صاحب المشروع انتظارها من أي محترف يتدخل في عملية البناء، و من المستحيل تحديدها نظرا لتنوعها إذ قد تتعلق بطبيعة الأرض و طريقة الإنشاء، خصوصيات التصميم و الحسابات الخاصة بتشبيد بناية و طرق التنفيذ التقنية للأشغال، و قد يصعب تحديد مضمونها على اعتبار أنها لا تتواجد ضمن مجموعة قانونية موحدة بل ضمن نصوص قانونية متفرقة و متعارضة في بعض الأحيان.

و أصول الفن لها معنى غير قابل للتحديد فهي تنشأ عن تجارب و إعدادات تدريجية تستخلص منها الخبرة، لذلك لا يمكن الحديث عن أصول الفن إذا ما تعلق الأمر بمواد و تقنيات بناء حديثة إلا تدريجيا، بعد أن تثبت صلاحية هذه المواد و التقنيات الحديثة بمرور الزمن، في هذه الحالة يمكن إدراجها ضمن أصول الفن.

على ذلك تكون أصول الفن هي نتيجة التجارب و الإعدادات التدريجية التي تستخلص من خلالها الخبرة، و احترام هذه الأصول من طرف المهندس المعماري يؤدي عادة إلى إنجاز بناية خالية من العيوب تستطيع مقاومة تجارب الزمن على الأقل خلال فترة الضمان⁽¹⁾ الخاص المنصوص عليه في المادة 554 من ق.م.ج⁽²⁾.

لكن هذا لا يعني إذا ما وجد عيب بالبناية أن يترجم مباشرة أنه مخالفة لأصول الفن فقد يكون العيب ناتجا في حالات عدة عن سبب أجنبي قد يتمثل في قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل صاحب المشروع، كذلك قد يكون نتيجة تصورات جريئة تنطوي على مخاطر أو تكون جديدة ، أو أن يكون التنفيذ غير كامل، ففي مثل هذه الحالات لا نكون بصدد مخالفة لأصول الفن.

(1) أنور العمروسي، العقود الواردة على العمل في القانون المدني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002، ص 60.

(2) أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

و لقد أوجب المشرع على المهندس المعماري تنفيذ المهام المسندة إليه طبقاً للشروط التعاقدية و قواعد الفن و أعراف المهنة متى تدخل في عملية البناء باعتباره مستشاراً فنياً، غير أنه لا توجد قواعد و مقاييس جزائية يمكن الارتكاز عليها باعتبارها أصول فن، فما يجب فعله في هذه الحالة؟

لحل هذا الإشكال، اعتمد المهندسين المعماريين عند تنفيذهم للالتزامات العقدية على قواعد فرنسية باعتبارها أصول فن، إذ تم إدراج بعض أصول الفن ضمن و ثائق موحدة (DTU) منشورة من قبل المركز العلمي و التقني للبناء (C.S.T.B) تحدد الشروط التقنية لاختيار المواد المستعملة و طرق البناء، و يكون ذلك بأن يدرج أطراف العقد ضمن القسم الخاص بدفتر التعليمات التقنية تلك الاعتبارات التي يتم بموجبها اختيار مادة معينة و كذا طريقة البناء المتبعة، فيلتزمون بها.

إضافة لذلك توجد قواعد أخرى تعتبر بمثابة أصول فن و هي مقاييس AFNOR الفرنسية، فعوض أن يحدد أطراف العقد شروطه، يحيلون عادة إلى هذه المقاييس و هي مقاييس تمت دراستها بدقة و تضمن للأطراف تنفيذ العقد بطريقة سليمة، فيتفق أطراف العقد على أن يتم التنفيذ وفقاً لمقاييس AFNOR و الوثائق التقنية الموحدة لضمان احترام أصول الفن، و يجدر التنبيه أن المهندس المعماري يكون مخلاً بهذا الالتزام حتى و لو لم يتولى عملية الإعداد، و لكنه رضي به، إلا إذا أبدى تحفظات ضرورية على أشغال التنفيذ و كذا التصميم عند تدخله⁽¹⁾.

المطلب الثاني

التزامات المهندس المعماري بمراحل تقدم الأشغال

(1) أنور العمروسي، مرجع سابق، ص 65.

ذكرنا فيما سبق، أهم التزام يتقيد به المهندس المعماري خلال قيامه بتنفيذ المهام المسندة اليه، و يتعلق الامر باحترام معطيات المشروع بشكل عام، غير انه خلال مراحل تطور انجاز المشروع، بدء من مرحلة الاعداد و وصولا الى مرحلة تسليم البناية، تتباين التزامات المهندس المعماري من مرحلة الى أخرى، اذ تقع على عاتقه التزامات أثناء عملية الإعداد (الفرع الاول)، كما يتقيد ببعض الالتزامات خلال عملية الإنجاز (الفرع الثاني)، و أثناء عملية التسليم (الفرع الثالث).

الفرع الاول

التزامات المهندس المعماري أثناء عملية الإعداد

على المهندس المعماري أثناء عملية الإعداد⁽¹⁾ أن يعد مشروع البناء الذي يعتبر جوهر و أساس مهمته (أولاً)، كما يتسع التزامه لمساعدة صاحب المشروع في إجراءات الحصول على رخصة البناء (ثانياً)، و في اختيار المقاول الأجدر لتنفيذ تلك التصميم (ثالثاً)، و كذا في اختيار مواد البناء (رابعاً).

أولاً: إعداد مشروع البناء

يمثل وضع التصميم جوهر و أساس مهمة المهندس المعماري، بل أنه غالباً ما يقتصر دوره عليها وحدها، و إذا كان الأصل أن يرجع للعقد المبرم مع المهندس المعماري لمعرفة ماهية و مدى المهمة التي تم تكليفه بها من جانب رب العمل، و ذلك بالنسبة لكل حالة على حدى، إلا أن الأهمية الخاصة لعملية وضع التصميم جعلت القضاء الفرنسي يتجه في أحكامه بوجه عام إلى الحكم باقتصار مهمة المهندس المعماري على وضع التصميم فقط كلما سكت العقد في هذا الصدد.

(1) أنظر المواد 6 و 7 و 8 و 9 من القرار الوزاري المشترك رقم 17 المؤرخ في 15 ماي 1988، مرجع سابق.

بل أن المشرع الجزائري نفسه قد اعترف بهذا الاتجاه القضائي عندما فرض على أرباب العمل واجب الاستعانة بمهندس معماري فيما يتعلق بإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء⁽¹⁾، إذ أنه اقتصر في ذلك على مهمة وضع التصميم دون الإشارة إلى مهمة الإشراف على التنفيذ، بل أكثر من ذلك فإن هذا يفهم بوضوح من نص المادة 555 ق.م.ج، إذ أكدت أن المهندس المعماري يسأل دائما عن عيوب التصميم، لكنه لا يسأل عن عيوب التنفيذ إلا إذا كلف صراحة بالإشراف على التنفيذ، كذلك من نص المادة 563 التي اعتبرت قيام المهندس المعماري بوضع التصميم يعد في حد ذاته تنفيذا من جانبه للعمل الرئيسي موضوع التعاقد، بغض النظر عن وضع هذا التصميم موضع التنفيذ الفعلي من عدمه.

بعدها أكدنا أن مهمة التصميم هي المهمة الأساسية للمهندس المعماري، ينبغي الآن معرفة مضمونها، حيث و بالرجوع الى نص المادة 55 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، نجد أن المشروع المعماري هو مجموعة الوثائق و البيانات التي تشكل أساسا من الجزء المعماري و كذلك من جزء تقني⁽²⁾.

فبالنسبة للجزء المعماري فهو يحتوي على بطاقة وصفية للمشروع و التي يتم فيها وصف البناء (المشروع) من كل النواحي: الموقع، المساحة، الواجهات، عدد الغرف... الخ، يعتبر هذا الوصف ظاهريا، تضاف إليه مجموع المخططات و التصاميم ذات الطابع المعماري أو الخاصة بالتهيئة.

يقوم بإعداد هذا الملف المهندس المعماري، و يبقى الجزء التقني من اختصاص المهندس المدني، الذي عادة ما يتعاقد معه المهندس المعماري في إطار مكتب الدراسات، علما أن هذا الجزء يعتبر ضروريا بالنسبة لعمل المهندس المعماري صاحب العمل، فقد

(1) أنظر المادة 55 من قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

(2) المادة 55، نفس المرجع.

أدرک المشرع الخطأ الذي كان موجودا في نص المادة 55 السابقة الذكر قبل تعديلها حيث كان يشترط الدراسة المعمارية دون الأخذ بعين الاعتبار المعايير التقنية المرتبطة بمتانة البناء و كذا قابلية الأرض للبناء، و التي هي من اختصاص الهندسة المدنية و الجيوتقنية، لذلك بعد التعديل أصبح يتم إعداد مشروع البناء في إطار عقد تسيير المشروع المشترك بين المهندس المعماري و المهندسين المعتمدين.

و يتشكل الجزء التقني من وثيقة حسابية تتعلق أساسا بالدراسة التقنية فيما يخص مواد البناء المطلوبة لإنجاز المشروع من حيث النوعية و الكمية و كذلك قابلية الأرض لتحمل البناء من حيث دراسة التربة و التي تكون عن طريق إجراء تحاليل لدى مختلف المخابر بواسطة طلب من المهندس المدني، و يقدم المهندس المدني كذلك مجموعة من المخططات و التصميمات تسمى تصاميم التنفيذ و هي خاصة بمواد البناء مثال ذلك كمية الحديد في الأعمدة.

مع العلم أن المهندس المعماري يبني المقايسة التي يقدمها على أساس العمل التقني من ناحية كمية المواد و نوعيتها و يكون ذلك بصفة تقريبية من حيث القيمة المالية.

ثانيا: مساعدة صاحب المشروع

يساعد المهندس المعماري صاحب المشروع في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء، و كذا في اختيار الماقول المؤهل و مواد البناء.

1- مساعدة رب العمل في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء

انطلاقا من نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم⁽¹⁾ التي تشترط رخصة البناء من أجل القيام بالبناء أو إعادة تشييده أو بخصوص أي عمل من أعمال

(1) أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، مرجع سابق.

البناء⁽¹⁾، تكون من بين الالتزامات الأولية التي تقع على عاتق مالك البناء سواء كان شخص طبيعي أو معنوي الحصول على هذا الترخيص لمباشرة الأعمال.

رخصة البناء انطلاقاً من كونها التزام قانوني هي عبارة عن رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم المتعلقة بالبناء و التعمير المختصة إقليمياً، تتمثل إما في رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

و حتى يتمكن طالب رخصة البناء من الحصول عليها يجب عليه أن يقدم طلباً موقعا عليه مرفقا بعقد الملكية و تصميم هندسي مفصل للموقع ومستويات البناء، و كل الارتفاقات الايجابية أو السلبية و رخصة التجزئة في خمس نسخ إلى الجهة المختصة⁽²⁾، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة مدققة و شاملة للمشروع، تكون هذه الدراسة طبقاً للشروط المنصوص عليها في القسم الثاني من الفصل الخاص المتعلقة برخص البناء من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم ، إذ تتولى دراسة تصاميم و رسومات و مخططات مشروع البناء المقدم لها، و مدى مطابقتها للمواصفات القانونية و كذلك مدى احترام المقاييس و المواصفات التقنية فيها و المستوى العلوي المرخص به قانوناً في تلك المنطقة، كما لها سلطة تقدير مدى تأثير مشروع البناء على البيئة و مدى تناسبه مع نوعية و طبيعة الأرض التي سيقام عليها.

(1) قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.
(2) قاشي علال، الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق)، يومي 7 و 8 فيفري 2006، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006، ص 123.

يستنتج من ذلك أن رخصة البناء هي وسيلة استحدثتها المشرع لبطرقابة الإدارة على المجال العمراني من خلال مراقبة مدى مطابقتة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني، فإذا توفرت في المشروع محل الدراسة الشروط و المقاييس التقنية والقانونية اللازمة منحت رخصة البناء لطالبها.

فينبغي على المهندس المعماري باعتباره المدافع عن مصالح صاحب المشروع أن يساعده في تحضير الملف المتعلق بطلب رخصة البناء، فنصت على ذلك صراحة المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل و المتمم، فيساعده في تحضير الوثائق التقنية اللازمة و يعلمه بالوثائق التي يجب أن يدرجها في ملف الطلب، و عليه عند قيامه بذلك احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم⁽¹⁾، على أنه قد يتفق الطرفان على أن يقدم المهندس بنفسه الطلب للمصالح المختصة، و هذا ما هو معمول به في الصفقات الهامة إذ تدرج ضمن التزامات المهندس المعماري التزامه بالقيام بجميع الإجراءات الإدارية اللازمة للحصول على جميع الرخص، و من بينها رخصة البناء.

2- مساعدة رب العمل في اختيار الماقول المؤهل

بعد أن ينتهي المهندس المعماري من إنجاز التصميم المكلف بها، يلتزم رب العمل بالبحث عن ماقول قادر على تجسيدها على أرض الواقع، و على المهندس المعماري أن يساعد رب العمل في ذلك، أي في اختيار الماقول الكفؤ الذي يمكنه تنفيذ التصميم على أحسن وجه و في أقرب الآجال و بأقل النفقات، فينصحه بالابتعاد عن أي ماقول مشكوك في سمعته و قدراته على إنجاز المشروع أو أن لا يكون له تأمين على مسؤوليته.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، مرجع سابق.

و قد أوضحت المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، المعدل و المتمم أن مهمة المساعدة في اختيار الماقول يمكن أن تتجسد في مساعدة رب العمل على تحضير ملف الاستشارة أو طلب المناقصة و هذا إذا تعلق الأمر بصفقات البناء الهامة، و كذا في إعانتة على تحليل العروض التي يقدمها الماقولون، و في المفاوضات، و إعانتة على الصياغة و الضبط النهائي للصفة التي ستبرم مع الماقول من خلال تحديد التزامات و حقوق كل طرف⁽¹⁾.

3- مساعدة رب العمل في اختيار مواد البناء

قد تمتد مهام المهندس المعماري إلى مساعدة رب العمل في اختيار مواد البناء، فيكون ذلك عن طريق و ضعه لمقايسة وصفية و هي عبارة عن بيان كتابي يضعه المهندس المعماري يوضح فيه أنواع المواد المختلفة اللازمة لتنفيذ التصميمات التي وضعها و طبيعة كل نوع و صفاته و خصائصه التي تميزه عن غيره و كيفية استخدامها، و هو يضمن في ذلك الأصناف من المواد الصالحة تماما للوفاء بالغرض المنشود، كما يضع مقايسة كمية و هي تختص ببيان كمية المواد اللازمة لتنفيذ التصاميم، سواء تعلق هذا الكم ببيان النسب المختلفة لكل منها في البناء و التي باندماجها معا و صبها في قوالبها المعلومة ينتج هيكل البناء المراد تشييده أو تتعلق ببيان الكميات الإجمالية من المواد المطلوب الحصول عليها، لكن من دون توفير التكاليف، التي ستكون على حساب جودة الأداء مما يجر في النهاية إلى عواقب و خيمة، و يجب على المهندس المعماري رفض قبول المواد سواء كانت مقدمة من رب العمل نفسه أو الماقول التي يرى انها غير صالحة لأي سبب من الأسباب لأداء الغرض الذي خصها به في المقاسات الوصفية التي وضعها، و إلا كان مسؤولا إلى جانب الماقول عن قبوله لهذه المواد غير الصالحة، فقد أكد القضاء

(1) قرار وزاري مشترك رقم 17 مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 43 لسنة 1988.

الفرنسي مسؤولية المهندس المعماري عن اختيار مواد البناء إضافة إلى مسؤوليته عن الإخلال برقابة نوعيتها⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التزامات المهندس المعماري خلال عملية الإنجاز

تتمثل مهمة المهندس المعماري أثناء عملية إنجاز المشروع في متابعة الأشغال و مراقبتها، إذ يعتبر هو الضامن لتطابق الإنجاز مع الدراسة التي صممها فيعمل على احترام كل الالتزامات القانونية و المهنية و الأصول الفنية و التقنية التي تفرضها عليه القوانين المنظمة لمهنته.

و بإمكان صاحب المشروع أن يكلف المهندس المعماري الذي قام بإنجاز مشروع البناء بالإشراف على تنفيذه، كما يمكنه أن يلجأ إلى مهندس معماري آخر غير الذي قام بإنجاز التصاميم، فهو حر في ذلك.

غير أن المشرع الجزائري قد عهد بمهمة الإشراف على تنفيذ أشغال البناء للمشاريع الكبيرة الأهمية إلى هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي تدعى بالهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء⁽²⁾، و كون دراستنا تنصب هنا على التزامات المهندس المعماري باعتباره شخص طبيعي مكلف بمهمة الإشراف على تنفيذ أشغال البناء، سنحاول فقط شرح مضمون هذا الالتزام.

(1) بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 21.

(2) بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر، تم استحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها الأساسي، و هي هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي عهد لها المشرع بمهمة مراقبة مشاريع البناء و متابعة عملية التنفيذ و التأكد من نوعية المواد المستخدمة في البناء و مراقبة مدى مطابقتها لبيانات الترخيص و متطلباته بعد الانتهاء من أشغال البناء.

تشمل مهمة الإشراف على التنفيذ الإدارية و الرقابة في نفس الوقت⁽¹⁾، إلا أن الفقه لم يعط اهتمام كبير للتمييز بينهما، بحيث اعتبر أن لهما معنى مشترك، لكن الواقع على خلاف ذلك، فقد يكلف المهندس المعماري بإدارة الأعمال من دون أن يتولى عملية الرقابة، فالإدارة تعني مباشرة سير الأعمال وفقا للقواعد و الأصول الفنية و تضمن معنى الخبرة و العلم، فيجب أن يكون القائم على الإدارة قادرا على توجيه العمال و تقديم التوضيحات و الإرشادات و كذلك الإجابة على تساؤلات المالك أو المقاول المتعلقة بالناحية الفنية فهو صاحب الاختصاص في الميدان، أما المقصود بالرقابة فهي متابعة أشغال إنجاز المشروع و الإشراف على ذلك لتفادي حدوث أي خطأ أو إهمال و تصحيح الأخطاء سواء من طرف مقاول البناء أو العمال إن وقعت أثناء التنفيذ، إذن لعملية الرقابة معنى واسع، فإذا كان المقصود بالإدارة تنظيم سير العمل، فإن الرقابة تعني التأكد من سلامة سير العمل⁽²⁾.

و نظرا لما للإشراف على التنفيذ من أهمية فإن مالك البناء تحت التشييد ملزم بأن يعهد به إلى مهندس معماري، إذ يكون ملزما بتقديم تعهد كتابي إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون البناء و التعمير، تعهدا صادرا من المهندس الذي اختاره للإشراف على تنفيذ الأعمال، يتضمن التزام هذا الأخير بالإشراف على التنفيذ، و يجب أن يكون هذا التعهد كتابيا، و ذلك حتى يكون مسؤولا عن أي خطأ أو أخطاء تترتب نتيجة سوء الإشراف على التنفيذ و تحديد مسؤوليته عن ذلك، كذلك لكي لا يقوم مالك البناء بالإشراف على البناء شخصيا متى كان غير مؤهل لذلك⁽³⁾.

(1) علاء زكي، المسؤولية الجنائية لمهندسي البناء و المقاول، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2014، ص 200.

(2) عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) و المقاول، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 96.

(3) نفس المرجع السابق، نفس الصفة.

فمتمى كلف المهندس المعماري بالإشراف على التنفيذ كان مسؤولا عن الأخطاء التي تقع من المقاول في التنفيذ حتى لو لم يكن هو الذي اختار المقاول، أو لم يكن قد وضع التصاميم، إذ يكفي قبوله للإشراف لكي تقوم مسؤوليته، إلى جانب مسؤولية المقاول لأنه يتعين على هذا الأخير أن يراجع تلك التصاميم و ألا يضعها موضع التنفيذ إلا إذا تأكد من سلامتها و صلاحيتها له، فإذا ثبتت له هذه الصلاحية نفذها، و إلا و جب عليه أن يخطر المالك و واضع هذه التصاميم بما اتضح له فيها من عيوب و ما تكشف له بها من مآخذ من أجل إصلاحها.

اعتبر القضاء المهندس المعماري المكلف بالإشراف على التنفيذ في حكم الضامن لأعمال المقاول و ذلك نظرا لما يقع على عاتقه من مهام فهو يعطي التعليمات اللازمة للتنفيذ طبقا للتصاميم و قواعد الفن المطلوبة و يشرف على هذا التنفيذ حتى يتأكد من تمامه و دقته⁽¹⁾.

كما نصت المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل و المتمم على مهام المهندس المعماري أثناء هذه العملية حيث عليه فرض احترام المقاول لبنود الصفة، فيتحقق من احترامه لطريقة البناء و المواد المستعملة و الأجال المتفق عليها و كذلك تقيده بالأجر المتفق عليه، كما عليه مراقبة احترام المقاول لأصول الفن في تنفيذ التزامه⁽²⁾.

كما يضمن المهندس المعماري المتابعة المستمرة لتنفيذ الأشغال و تنسيق كل التدخلات طبقا للمخطط التنفيذي العام، و كذا برمجته لاجتماعات الورشة و تنشيطها حيث

(1) محمد حسنين منصور، مرجع سابق، ص 100.

(2) قرار وزاري مشترك رقم 17 مؤرخ في 15 ماي 1988، مرجع سابق.

يتمكن من مساءلة كل متدخل في عملية البناء عن درجة تقدمه في العمل و عن المشاكل و الصعوبات التي قد تعترضهم و ذلك لمحاولة حلها إذا كانت من اختصاصه⁽¹⁾.

و من مهامه أيضا تحرير أوامر الخدمة و إرسالها إلى المقاول بعد مصادقة صاحب المشروع على التوقيع، حيث يعد المهندس المتحدث الوحيد مع المقاول فيما يخص تفسير الدراسات و تكييفات المشروع و تعديلاته.

و تعتبر أوامر الخدمة وسيلة اتصال بين المهندس و المقاول فهي تمكن المهندس من إعطاء أوامر بخصوص المواد المستعملة، أو لتقدير احترام المقاول لالتزاماته، و طريقة رد على كل التماسات المقاول، كما أنه يجب على المهندس إذا أراد تغيير شيء في المشروع إعلام المقاول عن طريق أمر خدمة.

يعتبر المهندس مخلا بالتزامه بالإشراف على التنفيذ متى كان من الممكن توكي العيب في البناية إذا كان هو قد قام بمراقبة مستمرة للأشغال، فهذا كان سيمكنه من ملاحظة سوء التنفيذ و عدم احترام المقاول لأصول الفن، إلا أن ذلك لا يعني حضورا مستمرا في الورشة فهو ليس حارسا لها و إنما يتوجب عليه مراقبة تنفيذ الأشغال عن كثب و إشراف متقطع على الورشة عبر زيارات يقوم بها من حين لآخر ليكون على دراية من سير الأعمال.

الفرع الثالث

التزامات المهندس المعماري أثناء تسليم البناية

(1) حمادي جازيه، مرجع سابق، ص 90.

بحسب ما هو جار في المعاملات عندما ينهي المقاول عمله، يقوم بإخطار رب العمل رسمياً، و لهذا الأخير مهلة 20 يوم لتحديد يوم التسليم، و إعلام كل الأطراف المعنية⁽¹⁾.

فيجتمع عند التسليم كل من المقاول و رب العمل إضافة للمهندس المعماري و أطراف أخرى كهيئة الرقابة التقنية للبناء.

و الالتزام الرئيسي للمهندس المعماري خلال هذه المرحلة هو الإدلاء بالتحفظات الواجب الإشارة إليها و التي تتعلق خاصة بعيوب في العمل و عدم الإتقان و كل نقص آخر ملاحظ، و عليه أن يعلم صاحب المشروع بأهمية الإدلاء بها، فيكون في عون رب العمل من خلال ما يقدمه له من نصائح و إرشادات.

كذلك تقوم الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء بمراقبة مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم و الرسوم الهندسية المرفقة بملف المشروع و عند التأكد من المطابقة التامة للشروط القانونية و استيفاءه للمواصفات و الأصول الفنية و التقنية تسلم لصاحب المشروع ما يسمى برفع اليد للهيئة التي تمكن صاحب المشروع من استلام البناية خالية من أي عيب ظاهر و من استعمالها للغرض الذي أنجزت من أجله، أما في حالة وجود عيوب أو نقائص في الأعمال المنجزة تطلب من صاحب المشروع تصحيح ذلك و إتمام إنجازها⁽²⁾.

و بناء على ما سبق يتبين لصاحب المشروع ما إذا كانت البناية مطابقة للتصاميم أم لا، فإذا كانت بها عيوباً ظاهرة طالب بإصلاحها من خلال إبداءه لتحفظات حول هذه العيوب و يعطي للمقاول مهلة معينة لإصلاح هذه العيوب، و على المهندس أن يسهر

(1) إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري و المقاول (طبقاً للمادة 554 من القانون المدني الجزائري)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جزء 3، رقم 3، 1995، ص 684.

(2) بلختار سعاد، مرجع سابق، ص 27.

على رفع هذه التحفظات و اقتراح الاستلام النهائي للبناء متى أصبحت مطابقة للتصميم و لرغبات صاحب المشروع.

إلا أن التزام المهندس المعماري لا يقتصر على ذلك فحسب، و إنما يمتد إلى مساعدة رب العمل في تطبيق بنود العقد المالية، فإذا أبرم العقد بموجب مقايضة على أساس الوحدة، يساعده على حساب قيمة الأجر بعد إتمام البناء مع مراعاة مراجعة الأسعار أو تحيينها إذا اقتضى الأمر ذلك، أما إذا أبرم على أساس أجر جزافي فعلى المهندس أن يعلم صاحب المشروع بعدم جواز تعديله و الزيادة فيه.

المبحث الثالث

الالتزام بالتأمين على المسؤولية ضمانا لمشتري العقار بناء على التصميم

بالرجوع الى الاحكام الخاصة بالتأمين، نجد هذا الأخير يتسم بالطابع الاختياري، إلا أن المشرع تدخل في مجالات عدة و فرض التأمين أي جعله إلزاميا⁽¹⁾، حرصا منه على ضمان حصول بعض الفئات على تعويض عند الإصابة بأضرار عقب وقوع حادث معين، و يرجع ذلك إلى الرغبة المتزايدة في ضمان حماية المضرور إزاء مخاطر الحياة الحديثة و صعوبة الحصول على تعويض من المسؤول الذي يصعب تحديده أحيانا و إقامة مسؤوليته أحيانا أخرى.

يعد البناء من ضمن هذه المجالات، حيث نظم الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم التأمين في مجال البناء ضمن الكتاب الثاني المتعلق بالتأمينات الإلزامية.

(1) أنظر الكتاب الثاني المعنون بالتأمينات الإلزامية من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم، ج ر عدد 13 لسنة 1995.

سنطرق في هذا المبحث الى مدى إزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقال البناء (المطلب الاول)، و المسؤوليات الواجب التأمين عليها (المطلب الثاني)، و ما يترتب عن ذلك من حقوق و التزامات للمؤمن له (المطلب الثالث).

المطلب الاول

مدى إزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقال البناء

الزم المشرع الجزائري على المهندس المعماري و المقال اكتابة تأمين على مسؤوليتهما المدنية المهنية، و هو مبدأ قانوني لا يمكن تجاوزه (الفرع الاول)، الا ان هذا المبدأ ليس مطلقا، فلقد أورد المشرع بعض الاستثناءات عليه (الفرع الثاني).

الفرع الاول

مبدأ إزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقال البناء

تنص المادة 175 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم⁽¹⁾ أنه "على كل مهندس معماري و مقال و مراقب تقني و أي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء..."

و تضيف المادة 178 من الأمر نفسه أنه " يجب على المهندسين المعماريين و المقاولين و كذا المراقبين التقنيين اكتابة عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني..."

(1) أنظر المادة 175 من الأمر رقم 07-95، مرجع سابق.

ما يمكن استخلاصه من النصين السالفين هو أن إلزامية التآمين على مسؤولية المهندس المعماري و مآول البناء جعل منها المشرع مبدأ قانونيا لا يمكن تجاوزه أو التشكيك فيه، و نعتقد أن إلزامية التآمين تأخذ نص القاعدة الآمرة التي لا يمكن الاتفاق على ما يخالفها، طالما أن المادة 185 من نفس الأمر تعاقب على عدم الامتثال لهذه الإلزامية بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5.000 دج إلى 100.000 دج و ذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به.

و الطبيعة الملزمة للتآمين المؤكدة بموجب النصوص السابقة توضح تعلقه بالنظام العام، و بالتالي لا يجوز الاتفاق على استبعاده أو الحد من أحكامه بل أكثر من ذلك يتعين على صاحب المشروع أن يشترط عند إبرام العقد على المتدخلين في نفس المشروع اكتابة عقد لتآمين مسؤوليتهم لدى نفس المؤمن، و أن يتحقق من تنفيذ هذا الشرط⁽¹⁾.

غير أنه إذا ما أتيح لأي من الأطراف عقب إجراء التآمين إمكانية فسخ العقد أو تعديل فترة الضمان فإن الطبيعة الإلزامية للتآمين يمكن أن تفقد قيمتها، و تصبح الحقوق المرجو حمايتها بهذا التآمين معرضة لخطر عدم التعويض⁽²⁾، لذلك نص المشرع في الفقرة الثانية من المادة 175 من الأمر 07-95 على أنه "يعد كل عقد تآمين اكتب بموجب هذه المادة متضمنا لشرط يضمن سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التآمين و لو اتفق على خلاف ذلك".

فينبغي التسليم أن الطبيعة الإلزامية للتآمين و تعلقه بالنظام العام تؤدي إلى استبعاد القواعد العامة في فسخ وتعديل العقود، بل أنها تخرجنا منذ البداية من دائرة مبدأ سلطان الإرادة⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 179 من الأمر رقم 07-95، مرجع سابق.

(2) محمد حسنين منصور، مرجع سابق، ص 292.

(3) نفس المرجع، ص 293.

الفرع الثاني

استثناءات مبدأ الزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقاول البناء

بالرغم من أن نص المشرع كان عاما فيما يخص إلزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقاول البناء إلا أنه أورد بعض الحالات التي تكون مستثناءة من إلزامية التأمين.

و بتصفح المادة 182 من الأمر 07-95 المعدل و المتمم، نجد أن إلزامية التأمين المنصوص عليها في المادتين 175 و 178 لا تسري على⁽¹⁾:

- الدولة و الجماعات المحلية.

- الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي.

- قائمة من المباني المعفاة من إلزامية التأمين بنص تنظيمي.

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن هناك ثلاثة أصناف من المباني شملها الاستثناء من إلزامية التأمين و هي:

أولاً: الدولة و الجماعات المحلية التابعة لها

و ذلك نظرا لطبيعة المشاريع التي تقوم بإنجازها فهي جلهما مخصصة للمنفعة العامة و تابعة للقطاع العام، كما يمكن أن تكون المباني تتعلق بسرية الدفاع الوطني و ما تتطلبه من سرية تامة.

ثانياً: الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي

(1) أنظر المادة 182 من الأمر رقم 07-95، مرجع سابق.

و هذا نظرا لصغر حجم المشروع و قلة تكاليفه بالمقارنة مع المشاريع ذات الطابع الصناعي و التجاري أي المشاريع الاقتصادية العامة.

ثالثا: قائمة من المباني المعفاة من إلزامية التأمين بنص تنظيمي

عملا بأحكام المادة 182 من الأمر 07-95 المعدل و المتمم صدر مرسوم تنفيذي رقم 49-96 بتاريخ 17 يناير 1996 يحدد قائمة المباني العمومية التي يعفى أصحابها الطبيعيون أو المعنويون من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية و المسؤولية العشرية⁽¹⁾، و حسب المادة الثانية من هذا المرسوم تعفى من إلزامية التأمين في مجال البناء المباني التالية: الجسور، الأنفاق، السدود، القنوات، الطرق، الطرق السريعة، الحواجز المائية التلية، المكاسر، الموانئ و المرافئ و مباني الحماية، قنوات نقل المياه، خطوط السكك الحديدية، مدرجات هبوط الطائرات.

المطلب الثاني

المسؤوليات الواجب التأمين عليها

لقد ألزم القانون كل من المهندس المعماري و ماقول البناء باكتتاب عقود تأمين لتغطية مسؤوليتهم المدنية المهنية (الفرع الاول)، و كذا مسؤوليتهم العشرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التأمين على المسؤولية المدنية المهنية

(1) مرسوم تنفيذي رقم 49-96 المؤرخ في 17 يناير 1996 يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية و المسؤولية العشرية، ج رعدد 5 لسنة 1996.

يجدر التمييز هنا بين تأمين الأشغال و البناية المراد تشييدها و التأمين على المسؤولية المدنية المهنية، فالأول هو تأمين يرد على الآلات و المعدات الموجودة في الورشة و كذا مواد البناء سواء قدمها صاحب المشروع أو قدمها المقاول، و يعتبر تأميننا عن الأضرار التي تصيب المعدات، ذلك باعتبار أن المادة 29 من الأمر 95-07، تخول لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر، أن يؤمنه.

أما الثاني و هو التأمين على المسؤولية المدنية المهنية فيتضمن الأضرار الجسدية و المادية التي قد تصيب الغير أثناء تنفيذ المشروع، و في ذلك تنص المادة 56 من الأمر ذاته على أن "يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير"، و يستوي أن تكون هذه المسؤولية عقدية أو تقصيرية بفعل المؤمن له الشخصي غير العمدي أو بفعل تابعيه، و أيا كانت نوعية الخطأ المرتكب و خطورته.

و نصت على هذا النوع من التأمين المادة 175 من نفس الأمر، فهذه الأخيرة ألزمت كل من المهندس المعماري و المقاول باكتتاب تأمين لتغطية مسؤوليتهما المدنية المهنية و التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تجديد البنايات أو ترميمهما، على أن يمتد هذا التأمين من وقت فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال.

و حسب المرسوم رقم 95-414⁽¹⁾ يجب أن يغطي هذا التأمين المسؤولية الناشئة عن الدراسات و التصميم في الهندسة المعمارية و على الدراسات و التصورات الهندسية، و كذا المسؤولية الناشئة عن تنفيذ أشغال البناء بمختلف أنواعها من حيث صلابتها و رسوخها أو من حيث أي شيء آخر من شأنه أن يعرض أمن المنشآت للخطر، و يغطي

(1) مرسوم تنفيذي رقم 95-414 مؤرخ في 9 ديسمبر 1995 يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76 لسنة 1995.

التأمين أيضا المسؤولية الناشئة عن المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء، و عن الرقابة التقنية لتصميم المنشآت و عن متابعة ورشات البناء و ترميم المباني.

الفرع الثاني

التأمين على المسؤولية العشرية

يلتزم المهندس المعماري و مقاول البناء باكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهما العشرية المنصوص عليها في المادة 554 ق.م.ج، و يبدأ سريان هذا التأمين من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع على أن يستفيد منه صاحب المشروع و الملاكين المتتالين له.

و يغطي هذا التأمين كذلك الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة و وضع الأساس و الهيكل و الإحاطة و التغطية⁽¹⁾.

و يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز⁽²⁾.

فبمجرد التسلم النهائي للبناية يقدم مشيد البناء محضر التسلم النهائي الموقع من طرف صاحب المشروع و كذا صاحب العمل و المقاول و ممثلو بعض الهيئات منها هيئة الرقابة التقنية، مع تقرير هذه الهيئة عن مدى مطابقة البناية للمقاييس ليتمكن من اكتتاب عقد تأمين على مسؤوليته العشرية، على أن مدة هذه الأخيرة هي عشر سنوات تبدأ من وقت التسلم النهائي، و فبانقضاء هذه المدة ينتهي هذا العقد بقوة القانون.

(1) بلجراف سامية، "ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 580.

(2) بن عبد القادر زهرة، نطاق الصمان العشري للمشيدين، بحث لنيل شهادة دكتوراه العلوم، فرع قانون الاعمال، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 47.

خاتمة

خاتمة

مما لا شك فيه أن المشرع من خلال المنظومة القانونية التي خص بها ميدان الترقية العقارية، سواء من حيث القواعد العامة أو الخاصة يكون بذلك قد كرس قدرا من الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، و ذلك بإقراره لجملة من الضمانات متجاوزا بذلك الثغرات التي عرفتھا المنظومة القانونية السابقة.

فقد عمل المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 على وضع قواعد في مجملها تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية، فنجد أن معظم مواده قد نظمت التزامات كل من المرقى العقاري وكذا مقاول البناء و المهندس المعماري بشكل دقيق و واضح مما ساهم بشكل كبير في خفض تلك التجاوزات التي كانت في ظل النظام القانوني السابق.

و نظرا لما يتميز به هذا العقد من طبيعة ذاتية تجعل منه متميزا عن البيع العادي، فإن المشرع أخضع البائع فيه بالنسبة لضمان عيوب البناء لنظام خاص، هذا الضمان الخاص، هو الضمان العشري الذي يخضع له المقاول و المهندس المعماري في عقد المقاول، و ألزمه بالتأمين على المسؤولية الناشئة عن هذا الضمان.

و خلصنا إلى أن المشرع في الجزائر أخضع المرقى العقاري البائع في العقد إلى عدة التزامات، كضمان عدم التعرض و الاستحقاق، الذي بدوره ينقسم الى التعرض الصادر من طرف المرقى، و كذلك التعرض الصادر من الغير.

كما يلتزم المرقى العقاري بجملة من الضمانات الخاصة، تصب أساسا في حماية المشتري، الذي يعتبر الطرف الأضعف في عقد البيع على التصاميم، و من ثمة استوجب حمايته من تجاوزات المرقى العقاري.

ان الالتزام بالضمان لا يكون ذو فعالية الا اذا أحيط بجملته من الجزاءات، يمكن توقعها في حالة الاخلال بهذا الالتزام، و رأينا أن هذه الجزاءات تنقسم الى جزاءات عامة ترجع الى القواعد العامة في تنفيذ العقود، و الى جزاءات خاصة نظمتها النصوص التنظيمية التي تحكم عقد البيع على التصاميم.

إن ما جعل المشرع يضع قواعد خاصة لمسؤولية المهندس المعماري والمقاول هو ما تتسم به أعمال البناء من تعقيد و أهمية خاصة بالمقارنة بغيرها من الأعمال الأخرى، و لتعذر الكشف عند تسلم الأعمال عن عيوب البناء أو معرفة النتائج التي يمكن أن تترتب عليها في المستقبل، بل وعدم ظهورها عادة إلا بعد مضي فترة طويلة من الزمن يصعب التثبت بعدها من توافر أركان المسؤولية المدنية في شأنها، مما يعرض حقوق المضرورين للضياع.

و لكي تتحقق استفادة المشتري من التأمين استفادة كاملة، يجب أن يتدخل المشرع بتعديل النصوص القانونية، سواء تلك المتعلقة بالمسؤولية العشرية الواردة ضمن نصوص عقد المقاوله في القانون المدني (المادة 554)، أو الواردة ضمن نصوص القانون رقم 04-11 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، أو تلك المتعلقة بالتأمين على المسؤولية العشرية الواردة ضمن قانون التأمين، أو ضمن القانون رقم 04-11 ، و ذلك بإعادة النظر بصفة شاملة في تأمين مسؤولية المقاول و المهندس المعماري (أي مكتب الدراسات) و المرقي العقاري بائع العقار بناء على التصاميم و ذلك بالتنسيق بين قواعد التأمين الإجباري و أحكام هذه المسؤولية كما وردت في القانون المدني الجزائري بنص المادة 554 ق.م.ج.

قائمة المراجع و المصادر المعتمد عليهماباللغة العربيةأولاً: الكتب

- 1- إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء، بدون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 2005.
- 2- أنور العمروسي، العقود الواردة على العمل في القانون المدني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002.
- 3- بجاوي المدني، التفرقة بين عقد العمل و عقد المقاولة -دراسة تحليلية و نقدية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 4- تونسي حسين، انحلال العقد "دراسة تطبيقية حول عقد البيع و عقد المقاولة، الطبعة الاولى، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 5- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية- البيع، الإيجار، المقاولة، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2014.
- 6- سليمان مرقص، العقود المسماة - عقد البيع، الطبعة الرابعة 1980، عالم الكتاب.
- 7- سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الاولى، 2001.
- 8- عبد الحميد الشواربي، المشكلات العلمية في تنفيذ العقد، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 1988.

- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء الأول- نظرية الالتزام بوجه عام "مصادر الالتزام"، دار احياء التراث العربي، بيروت.
- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على العمل "المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة"، دار احياء التراث العربي، بيروت.
- 11- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء- دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الفكر و القانون للنشر و التوزيع، المنصورة، جمهورية مصر العربية، 2014.
- 12- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2005.
- 13- علاء زكي، المسؤولية الجنائية لمهندسي البناء و المقاول، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2014.
- 14- محمد حسن قاسم، عقد البيع، د.ط، الدار الجامعية، مصر، 1999.
- 15- محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.
- 16- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 17- محمد فتحي شحته ابراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2015.

18- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقولة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.

19- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.

20- نعيم مغيب، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001.

21- نعيم مغيب، مقاولات البناء الخاصة -عقود البناء و مفاعيلها -السلامة العامة في المصاعد و المباني -دراسة في القانون المقارن، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.

ثانيا: الرسائل و المذكرات الجامعية

الرسائل الجامعية

1- بن عبد القادر زهرة، نطاق الصمان العشري للمشيدين، بحث لنيل شهادة دكتوراه العلوم، فرع قانون الاعمال، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

2- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري- قسنطينة، 2011-2012.

المذكرات الجامعية

1- بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.

2- بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.

3- حمادي جازيه، عقد مقاوله البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2002-2003.

4- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) و المقاول، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2000-2001.

5- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2001-2002.

ثالثا: المقالات

1- إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول (طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جزء 3، رقم 3، 1995.

2- بن ملحّة الغوتي، "المهندس المعماري -مستشار و مسؤول"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42 ، رقم 2، لسنة 2000.

3- زيروتي الطيب، حماية مشتري العقار بناء على التصاميم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، الجزء 42 ، رقم 2 لسنة 2000.

4- عياشي شعبان، أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الجزء 42، رقم 02، جامعة الجزائر، سنة 2000.

5- لموسخ محمد، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، مجلة المنتدى القانون، العدد السادس، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

رابعا: الملتقيات الوطنية و الدولية

الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق)، يومي 7 و 8 فيفري 2006، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة:

1- قاشي علال، الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق)، يومي 7 و 8 فيفري 2006، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.

الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة:

1- بلجراف سامية، "ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

- 2- بن زكري راضية، "مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 3- زرارة عواطف، "التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 04-11"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 4- زوبة عز الدين، "خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 5- سي يوسف زاهية حورية، "انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 6- موهوبي محفوظ، "الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11-04 تشجيع أم تثبيط"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

خامسا: النصوص القانونية

1. النصوص التشريعية

- 1- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 49 لسنة 1966.
- 2- أمر رقم 85-71 مؤرخ في 29 ديسمبر، تضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها الأساسي، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 4 لسنة 1972.

- 3- أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 78 لسنة 1975.
- 4- قانون رقم 07-86 مؤرخ في 4 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر عدد 10 لسنة 1986، ملغى.
- 5- قانون رقم 29-90، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 52 لسنة 1990.
- 6- مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14 لسنة 1993، ملغى.
- 7- مرسوم تشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 32 لسنة 1994.
- 8- أمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 13 لسنة 1995.

II. النصوص التنظيمية

- المراسيم الرئاسية
- ✓ التنظيمية

- 1- مرسوم رئاسي رقم 250-02، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر عدد 52 لسنة 2002، ملغى.

- المراسيم التنفيذية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج.ر عدد 26 لسنة 1991.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم، ج.ر عدد لسنة 1991.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 94-58 مؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 13 لسنة 1994.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 95-414 مؤرخ في 9 ديسمبر 1995 يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج.ر عدد 76 لسنة 1995.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17 يناير 1996 يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية و المسؤولية العشرية، ج.ر عدد 5 لسنة 1996.

• القرارات الوزارية

- 1- قرار وزاري مشترك رقم 17 مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 43 لسنة 1988.

باللغة الفرنسية

- 1- FAURE-ABBAD, (Marianne), Droit de la construction, 3^{ème} édition, Gualino éditeur, Lextenso édition, paris, 2016.
- 2- JESTAZE (Philippe), Malinvaud (Philippe), Droit de la Promotion Immobilière, 8^{ème} édition, Dalloz, paris, 2009.

فهرس الموضوعات

صفحة	الموضوع
	الاهداء
	كلمة شكر وتقدير
1	قائمة أهم المختصرات
2	مقدمة
6	الفصل الأول: ضمانات المشتري في بيع العقار بناء على التصاميم على عاتق المرقى العقارى
6	المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء إبرام عقد البيع بناء على التصاميم
7	المطلب الأول: وجوب توفر أركان عقد البيع
8	الفرع الأول: و وجوب توفر الاركان الموضوعية
8	أولاً: الرضا في بيع العقار بناء على التصاميم
8	1- تحقق الرضا
9	1.1- الايجاب و القبول في بيع العقار بناء على التصاميم
10	2.1- مقارنة عقد بيع بناء على التصاميم بعقد الاذعان
11	2- التعبير عن الرضا في البيع على التصاميم
12	3- مشتملات الرضا في البيع على التصاميم
13	ثانياً: المبيع في عقد البيع بناء على التصاميم
15	تعيين العقار المبيع في عقد البيع بناء على التصاميم
16	1- تعيين العقار في حالة البناية الجماعية:
17	2- تعيين العقار في حالة البناية الفردية:
17	ثالثاً: الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم
18	1- تعيين الثمن
19	2- جدية الثمن

20	الفرع الثاني: وجوب توفر الاركان الشكلية
20	أولاً: الرسمية في بيع العقار بناء على التصاميم.
22	ثانياً: الشكل النموذجي لبيع العقار بناء على التصاميم.
22	ثالثاً: التسجيل و الاشهار.
23	المطلب الثاني: وجوب احتواء عقد البيع على مجموعة من البيانات و ارفاقه بمجموعة من الوثائق
23	الفرع الأول: البيانات الالزامية في عقد بيع العقار بناء على التصاميم
24	أولاً: العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء و وصف البناية
25	ثانياً: البيانات الإلزامية الأخرى
26	الفرع الثاني: الوثائق المرجعية لعقد البيع بناء على التصاميم
26	أولاً: الوثائق المرجعية في حالة البناية الجماعية
27	ثانياً: الوثائق المرجعية في حالة البناية الفردية
28	المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء عملية التسليم
28	المطلب الأول: شروط وأثار التسليم
29	الفرع الأول: شروط التسليم
30	الفرع الثاني: آثار التسليم
30	أولاً: استحقاق الباقي من ثمن المبيع
30	ثانياً: انتقال تبعة الهلاك الى المشتري الحائز
31	ثالثاً: بدء سريان مدد مختلف الضمانات
32	المطلب الثاني: ضمانات البائع أثناء عملية التسليم
32	الفرع الأول: ضمان عدم التعرض و الاستحقاق
32	أولاً: ضمان عدم التعرض الشخصي
33	ثانياً: ضمان عدم التعرض الصادر من الغير
34	الفرع الثاني: الضمانات الخاصة
36	المبحث الثالث: جزاء اخلال المرقى العقاري بالتزاماته

36	المطلب الأول: الجزاءات العامة التي ترجع الى القواعد العامة في تنفيذ العقود
37	الفرع الأول: طلب المشتري تنفيذ العقد أو فسخه
37	أولاً: طلب المشتري التنفيذ العيني
38	ثانياً: طلب المشتري فسخ العقد
38	الفرع الثاني: طلب التعويض
39	الفرع الثاني: امتناع المشتري عن تنفيذ التزاماته
40	المطلب الثاني: الجزاءات الخاصة
40	الفرع الأول: الجزاءات التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 93-03
41	الفرع الثاني: الجزاءات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 94-58
42	الفرع الثالث: العقوبات الإدارية و الجزائية طبقاً للقانون 11-04
42	أولاً: العقوبات الادارية
43	ثانياً: العقوبات الجزائية
45	الفصل الثاني: ضمانات المشتري في بيع العقار بناء على التصاميم على عاتق المقاول و المهندس المعماري
47	المبحث الأول: التزامات المقاول ضماناً لمشتري العقار بناء على التصاميم
49	المطلب الأول: الالتزام باحترام المسائل التقنية
49	الفرع الأول: التنفيذ المطابق للتصميمات الهندسية و الشروط التعاقدية و لأوامر الخدمة
50	أولاً: التنفيذ المطابق للتصميمات الهندسية
50	ثانياً: التنفيذ المطابق للشروط التعاقدية
51	ثالثاً: التنفيذ المطابق لأوامر الخدمة
51	الفرع الثاني: الالتزام باحترام أصول الفن
52	الفرع الثالث: اختيار و رقابة مواد البناء
52	أولاً: تقديم رب العمل لمواد البناء
53	ثانياً: تقديم المقاول لمواد البناء
54	المطلب الثاني: الالتزام باحترام السعر و الأجل المحدد

54	الفرع الاول: الالتزام باحترام السعر
54	أولاً: تحديد قيمة الأجر على أساس سعر جزافي
56	ثانياً: تحديد قيمة الأجر على أساس الوحدة
57	الفرع الثاني: الالتزام باحترام الأجل المحدد
58	المبحث الثاني: التزامات المهندس المعماري ضماناً لمشتري العقار بناء على التصميم
61	المطلب الأول: الالتزام باحترام معطيات المشروع
62	الفرع الاول: احترام رغبة صاحب المشروع
63	الفرع الثاني: الالتزام باحترام المعطيات القانونية للمشروع
63	أولاً: التشريعات و التنظيمات المطبقة في مجال البناء
63	1- قواعد العمران
64	2- قواعد المبنى
64	3- قواعد البناء
64	ثانياً: القانون المدني
65	ثالثاً: القانون الضريبي
65	الفرع الثالث: الالتزام باحترام المعطيات التقنية للمشروع
65	أولاً: الالتزام بمراعاة طبيعة الأرض و مدى قابليتها للبناء
66	ثانياً: الالتزام باحترام أصول الفن
68	المطلب الثاني: التزامات المهندس المعماري بمراحل تقدم الأشغال
69	الفرع الاول: التزامات المهندس المعماري أثناء عملية الإعداد
69	أولاً: إعداد مشروع البناء
71	ثانياً: مساعدة صاحب المشروع
71	1- مساعدة رب العمل في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء
73	2- مساعدة رب العمل في اختيار المقاول المؤهل
74	3- مساعدة رب العمل في اختيار مواد البناء
75	الفرع الثاني: التزامات المهندس المعماري خلال عملية الإنجاز

78	الفرع الثالث: التزامات المهندس المعماري أثناء تسليم البناية
80	المبحث الثالث: التأمين على المسؤولية ضمانا لمشتري العقار بناء على التصاميم
81	المطلب الاول: مدى إلزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقال البناء
81	الفرع الاول: مبدأ إلزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقال البناء
83	الفرع الثاني: استثناءات مبدأ إلزامية التأمين على مسؤولية المهندس المعماري و مقال البناء
83	أولاً: الدولة و الجماعات المحلية التابعة لها
83	ثانياً: الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي
84	ثالثاً: قائمة من المباني المعفاة من إلزامية التأمين بنص تنظيمي
84	المطلب الثاني: المسؤوليات الواجب التأمين عليها
84	الفرع الاول: التأمين على المسؤولية المدنية المهنية
86	الفرع الثاني: التأمين على المسؤولية العشرية
87	خاتمة
89	قائمة المراجع والمصادر المعتمد عليها
97	فهرس المحتويات