

ملخص:

يعد السكن من بين أهم الإهتمامات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ أمد طويل ويظهر دورها في هذا الميدان من خلال البناء والتشييد وإصدار للتشريعات المنظمة له وتوفير التدابير المناسبة والعناصر الأساسية لتطور المناخ الإقتصادي والاجتماعي ببلادنا لهذا القطاع وجسدها أخر قانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 04/11 الذي يرمي الى تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية وهذا من خلال تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وتحسين أنشطتها وتدعيمها وتحديد قانون أساسي للمرقي العقاري .

كما جاء هذا القانون لضبط مضمون العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقاري بناء على التصاميم بهدف تخفيف أزمة السكن وهو العقد الذي يلتزم فيه البائع وهو المرقي العقاري بتمليك العقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء للمشتري مقابل تسديد السعر، فالعقد يقع على محل بيع العقار بناء على التصاميم غير منجز وتكفل البائع بعملية الإنجاز وبالمقابل يدفع المقتني الثمن على أقساط فرضته الطبيعة الخاصة للمحل في هذا العقد. ويتم ذلك عن طريق تشجيع الإستثمار في ميدان الترقية العقارية من طرف الدولة . غير أنه بالرغم مما يقدمه هذا العقد من مزايا ، إلا أن ذلك لا يؤدي أبدا إلى تجاهل المخاطر التي تحف العلاقة بين طرفي عقد البيع على التصاميم وبذلك يعتبر هذا الأخير مجالا رحبا لإستغلال المهنيين والمحترفين العقاريين لوضعيتهم المتميزة عن المقتنين ، فهذا الإختلال في المراكز القانونية هو الزاوية التي نعالج من خلالها موضوعنا، على أساس مبدأ المساواة القانونية بين الأفراد لكن إتضح في الممارسات أنه ليس هنا مساواة من الناحية الفعلية فالضعف إقتصاديًا يتم التأثير عليه من خلال تفاوت الفرص الإقتصادية والاجتماعية في السوق والمجتمع بشكل لا يعبر عن منطق المساواة القانونية وهو حماية الرابطة التعاقدية التي تقوم بين المتعاقدين.

فهو عقد يتضمن مخاطر بالنسبة للمقتني وهذا بدأ بحدائتها وخروج قواعدها عن المألوف من أحكام عقد البيع العقاري العادي ، حيث يظهر الخطر في جانب المقتني بوقوعه غالبا ضحية عمليات إحتيالية من طرف بعض المرقيين العقاريين حين يرغب في الحصول على سكن في أحسن الظروف المالية والزمنية ، وأحيانا أخرى بعد تسلمه للعقار . إن هذا النوع من العقود يدخل ضمن طائفة البيوع التي محلها مستقبلي ، حيث أحاطها المشرع بمجموعة من التدابير من أجل حماية المقتني في هذه العلاقة ، ونتيجة لهذا التأثير السلبي من تفاوت القدرة الإقتصادية على حماية حقوق التعاقد بين الطرفين الأمر الذي بعث في الأدبيات القانونية بمنطق جديد مرتبط بالنظام العام الإقتصادي أو ما يعرف بالنظام العام الحمائي وكذا نتيجة الضعف التعاقدية العائد الى ضعف شخصي بحيث لا يمكنه تكوين رضا أو نسبي يستغل فيه أي ضعف أو ضعف معرفي أو الخبرة وعليه نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم؟ وما هي الآليات القانونية لحماية التوازن العقدي في هذا النوع من العقود؟

المنهج المتبع في الإجابة عن الإشكالية هو المنهج الوصفي والتحليلي.

وتجدر الإشارة إلى أن دراستنا هاته سنتصب بصورة دقيقة على معالجة المراكز القانونية لطرفي العلاقة في هذا النوع من العقود من خلال مكانة كل طرف في العقد ، وسبل وطرق معالجة إختلال أو حالة عدم التوازن الذي يرجع في الأساس إلى الحاجة والإحتكار والقوة الإقتصادية والمالية والفنية وقانونية ناتج عن وضعه المهني في السوق وإملاكه للمعلومات والمعارف بشأن أساليب وخصائص النشاط العقاري ، بعيدا عن الدخول في فكرة أو تفاصيل وإجراءات عقد البيع على التصاميم دون إهمال ما يجب ذكره بالضرورة لإتصاله بموضوع الدراسة ، لأنه يحتاج الى مجال بحث أو دراسات مستقلة ومتخصصة.

نحن أمام عقد موضوع الإلتزام العقدي فيه مستقبلي وأحد طرفيه ضعيف من الناحية الإقتصادية أو من حيث العلم والكفاءة والخبرة وهو المقتني ، وطرف قوي يحظى بدعم من الدولة في إطار

تشجيع الإستثمار وتطوير السياسة الوطنية للمشاريع المتعلقة بالترقية العقارية ، ومن منطلق الفكر القانوني الحديث الذي يجعل من العقد وسيلة فعالة لتحقيق أهداف الفرد والجماعة معا ، وما تجسده النزعة الموضوعية للعقد في كثير من مواطن في القانون المدني أو في بعض القوانين الخاص وكذا لإعتبرات على أن المقتني مستهلكا والعقار منتوجا ، وفي ضل تشجيع المرقي كمستثمر محترف و بهدف حماية الطرف الضعيف تدخل المشرع الجزائري في تحديد مضمون العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقار على التصاميم ، من خلال هذا المنظور نعالج الموضوع بالتطرق الى مظاهر الإختلال في العلاقة بين المتعامل في الترقية العقارية ومقتني السكن على التصاميم ووسائل إعادة التوازن في العلاقة فيما بينهما وهذا في إطار القانون المتعلق بالترقية العقارية 04/11 وكذا ما رافقه من مراسيم تنفيذية وتعليمات للجهات الإدارية المعنية بهاته العملية ، أي دراسة المراكز القانونية لطرفي العلاقة في هذا النوع من العقود من خلال مكانة كل طرف في العقد ، حيث خصه المشرع الجزائري بوسائل وآليات قانونية مستحدثة سواء قبل التعاقد كالكفاءة الفنية والمالية والإعلام ... بهدف تنوير إرادة المتعاقد (المقتني) أو أثناء تكوين العقد وتنفيذه مقارنة بتلك المعروفة في عقد البيع العقاري العادي وكذا نتطرق لفكرة الإلتزام بالضمان للعيوب والأضرار وكل مجالات الحماية المطلوبة من تنفيذ الإلتزامات العقدية والضمانات القانونية كالحماية المقررة من إنتقال الملكية ومدة إتمام المشروع وتحديد ثمن العقار ودور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ... وكذا التطرق الى مدى فعلية وسائل الحماية هاته من خلال قانون 04/11 السابق الذكر وكذا الإشكالات العملية التي تواجه تطبيق هذه الآليات و الضمانات وكذا الجزاءات المترتبة عن إخلال المتعامل في الترقية العقارية بالتزاماته التعاقدية والقانونية وأثرها في تحقق هذه الحماية بهدف حصول توازن عقدي.

النتائج :

1. الإلتزام بالإعلام قبل التعاقد لتنوير إرادة المقتني .
2. جعل المشرع الجزائري في عقد بيع العقار على التصاميم نقل الملكية بعد الشهر رغم أنه لم ينجز كضمانة وتحفيز للمقتني.
3. إضفاء صفة القواعد الأمرة على أحكام قانون 04-11
4. ترتيب جزاءات عن التأخير في التسليم .
5. التزام المرقي العقاري بالضمان (العيوب الظاهرة) كحسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز عند التسليم وبعد التسليم المؤقت (عند إبداء التحفظات).
6. بعد التسليم النهائي يُلزم المرقي العقاري بمراقبة الضمان العشري من قبل المهندسين المعماريين.
7. تضامن المرقي العقاري مع المهندس المعماري والمقاول في الضمان وكذا مع بقية المشاركين الآخرين في عملية الإنجاز.
8. تحمل المرقي للمسؤولية العشرية (الضمان العشري في حالة عدم التزامه بمراقبة توافر التأمين على الضمان العشري من قبل المهندسين المعماريين و المقاول.

9. إمكانية رُجوع المقتني على المرقى العقارى مباشرة في حالة تحقق شروط الضمان العشري على اعتباره هو المسؤول المباشر أمامه .
10. أحكام هذا القانون 04-11 من النظام العام .
11. تحديد المسؤولية المدنية والجزائية للمرقى العقارى من خلال تحديد الأفعال غير قانونية في ظل القانون 04-11
12. والملاحظ أن مختلف الضمانات جاءت تحت عنوان واحد في القانون 04-11 ودون ترتيب في عناوين، منها ما هو في الفرع الأول ، ومنها ما هو في الفصل الثالث ، في حين نجد أن هناك ضمانات قد نص عليها في الفرع الثاني المتعلق بالتزامات المرقى العقارى من الفصل الثالث لاسيما نص المادة 46 سنة .
13. عدم وجمد التنسيق أو الربط أو الإحالة بين النصوص القانونية، بين القانون 04-11 الذي وسَّع من نطاق أشخاص الضمان العشري والقانون المدني الذي ضيق منها، وقانون التأمينات الذي وسع من نطاقها أيضا بالإضافة إلى القوانين المنظمة له كقانون 85/12 و المرسوم التنفيذي 431 /13 .
14. رغم أهمية الميعاد في المسؤولية العُشرية إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد بداية سريانه بل أشار إليه فقط في المادة 46 من القانون 04-11، ممَّا يفرض الرجوع إلى القواعد العامة 554 أو قانون التأمينات .
15. لم يتضمن القانون 04-11 على قواعد الإحالة خاصة فيما يتعلق بالمسؤولية العشرية .
16. إعادة النظر في مسؤولية المرقى العقارى لأنها لم تأتي بالوضوح الكافي ، حيث تشير إلى أنه مسؤولاً على مراقبة التأمين على الضمان العشري لا غير، وكذا مسؤوليته التضامنية فقط .
17. لم يُحْمَلْ المشرع الجزائري المرقى العقارى المسؤولية المباشرة ولم يُحمَله تبعات الضمان العشري صراحة ، وهذا ما يؤكد نص المادة 3/26 من القانون 04-11 جاءت بصيغة الإحتمال فقط من خلال عبارة " قد يتعرض إليها المرقى العقارى " بمعنى أنه قد يُعفى من هذا الضمان ، رغم أنه هو المسؤول أمام المقتني.
18. توسيع الضمان العشري من حيث الأشخاص ليشمل بذلك مواد تجهيزية متطورة تستعمل في الإنجاز، تمَّ استحداثها وتدخل ضمن إطار المسؤولية العشرية إلا أنها في نفس الوقت تقبل الانفصال دون تلف عن المنشأة (توافر فيها الشرط المعفى من الضمان العشري ، وهذا ما يؤدي إلى استبعاد هذه المواد من نطاق المسؤولية حيث لا

يستقيم وإرادة المشرع الجزائري)، دون توسيع نطاق الضمان العشري من حيث الأعمال.

19. مدة 10 سنوات تعتبر غير كافية لإختبار صلابة البناء وسلامته وفي مدى احترام أسس وقواعد البناء مع التطور الحاصل في مواد البناء وطرق الإنجاز.

20. لم يحدد المشرع الجزائري طبيعة العقد الذي صاحب المشروع مع كل المتدخلين في عملية البناء ، حيث ترك الأمر بصيغة العموم " ...بصاحب المشرع من خلال عقد ... " بخلاف المشرع الفرنسي حدد طبيعة العقد الذي يربط بين رب العمل وكل المتدخلين في عملية البناء والتشييد بعقد إيجار أو عقد عمل.