الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

العنوان:

إمتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم

تقديم الطالبتين:

- بوعبد الله شهيرة
- بوسهوة فوزية

تحت إشراف الأستاذ:

أ. د. قنفود رمضان

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
د لواشني مريم	جامعة يحي فارس بالمدية		رئيسا
أ د قنفود رمضان	جامعة يحي فارس بالمدية		مشرفا
د شبايكي نزهة	جامعة يحي فارس بالمدية		مناقشا

السنة الجامعية: 2023 - 2024

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين القائل :

<< رب اوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت على وعلى والدي

وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين >>

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين

لا يسعنا في هذا المقام إلا أن نحمد الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا

لإتمام هذا العمل المتواضع

كما يطيب لنا أن نتقدم بجزيل الشكر و افر الإمتنان إلى من ساهم في إنجاز هذا العمل

ونخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور قنفود رمضان على ما بذله وقدمه لنا من نصح وإرشاد .

كما نتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة الموقرة

شكرا لكم جميعا

إهـــــداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

ما أجل أن يجود المرء بأغلى ما لديه والأجمل أن يهدي الغالي للأغلى

أهدي ثمرة جهدي إلى :

منبع الحب والحنان أمي الحبيبة ووالدي زوجي الكريمين

عائلتي وعائلة زوجي كل باسمه وصفته

إلى من ساندني وصبر على تقصيري زوجي الغالي

إلى قرة عيني أبنائي : عبد الحق ، عبد الرؤوف، عبد الرحيم وعبد المالك

إلى أصدقاء وزملاء الدراسة والعمل وخاصة رفيقة الدرب شهيرة

إلى كل من لهم أثر طيب في حياتي ، وقاموا بالمساعدة من قريب أوبعيد

فوزيـــــة

إهـــــــداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

الحمد لله الذي وفقنا في إعداد هذه المذكرة و التي أهديها إلى أعز ما أملك في الوجود إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أدامهما نورا لدربي .

لكل العائلة الكريمة كل باسمه وصفته التي ساندتني و لا تزال

إلى ابني العزيز عبد الرحمان حفظه الله ورعاه

إلى رفيقاتي و زميلاتي في العمل وفقهم الله

إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد

شهيـــرة

مقدمة

يعتبر الحق في السكن من أهم الحقوق الأساسية التي يحتاج إليها كل مواطن في الدولة، شأنه شأن المأكل والملبس لا يمكن الاستغناء عنه لذلك فإن كل دول العالم بما فيها الجزائر أعطت أهمية كبيرة لهذا الحق ووضعت على عاتقها التزام التكفل به وتوفيره لكل فرد من أفراد المجتمع، باعتبار أن السكن من بين الضروريات التي يتطلب توفيرها أموالا كثيرة يعجز عنه غالبية المواطنين.

ولقد بذلت الجزائر منذ الاستقلال مجهودات كبيرة لتوفير السكن لكل مواطن جزائري وذلك بتبنيها مختلف السياسات والبرامج التي تهدف إلى ذلك وتجسيدا لذلك قام المشرع بسن عدة قوانين في مجال الترقية العقارية بداية من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية والذي استحدث عقدًا جديدا إلى جانب عقد البيع العادي وهو عقد البيع على التصاميم، إلا أنه لم يوضح أحكامه وتفاصيله بدقة سواء من حيث انعقاده أو آثاره، لا سيما الضمانات الممنوحة للمشتري، وأمام هذه النقائص التي تخللت هذا القانون وعجزه عن القضاء على أزمة السكن تدخل المشرع بسن قنون جديد وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري والذي ألغى بموجبه المشرع القانون 86-07 وأدخل أحكاما جديدة على عقد البيع على التصاميم بنصه على بعض الضمانات التي تحمي حقوق المشتري وفرضه التزامات جديدة على المرقي العقاري، وعلى الرغم من هذا إلّا أن هذه الضمانات المستحدثة بموجب هذا المرسوم لم تكن كافية لحماية المشتري من مختلف المخاطر وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري للتدخل مرة أخرى وسن قانون جديد ينظم الترقية العقارية وهو القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أين ضمنه أحكام جديدة تتعلق بتنظيم مهنة الترقية العقارية تنظيما دقيقا جاعلا منها مهنة تخضع لشروط ومعايير محددة، كما نظم مختلف عقود الترقية العقارية بما فيها عقد البيع على التصاميم الذي تطرق إلى مفهومه، التزامات الأطراف المتدخلة فيه، مختلف الضمانات التي تحيط به والمسؤولية التي تترتب عنه.

هكذا يتبين من خلال المراحل التي مرت بها الترقية العقارية في الجزائر أن أهم آلية اعتمد عليها المشرع الجزائري هي عقد البيع على التصاميم الذي عرفته المادة 28 من القانون 04/11 بنصها على "هو ذلك العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال مقابل التزام هذا الأخير بتحديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

ويهدف عقد البيع على التصاميم إلى تحقيق المصالح المادية للمشتري لأن هذا الأخير لا يستطيع أن يدفع الثمن كاملا للحصول على مسكن، ومن جهة أخرى فإنه يساهم في عملية البناء عن طريق

الأقساط التي يدفعها ممَّا يؤدي إلى السرعة في الإنجاز ليقضي على العجز المالي الذي قد يتعرض له المرقي العقاري ويمنعه من إنجاز السكنات.

لكن رغم المزايا التي يتضمنها هذا العقد إلّا أنه يحمل عدة مخاطر على المشتري نظرا لخصوصيته كونه يرد على عقار في طور الإنجاز، حيث يمكن أن يتعرض المشتري إلى خطر توقف إنجاز المشروع العقاري بسبب إفلاس المرقي العقاري أو لأي سبب آخر، بالإضافة إلى الأخطار المتعلقة بعدم مطابقة العقار لقواعد وأصول البناء أو للمواصفات المتفق عليها ومن هنا تظهر أهمية توفير الحماية اللازمة لحقوق المشتري في عقد البيع على التصاميم، لذلك وضع المشرع في القانون رقم 11-04 مجموعة من الضمانات لحماية المشتري بدءا من مرحلة الانطلاق في المشروع إلى غاية تسليمه العقار. وتمتد هذه الحماية إلى ما بعد تسليمه العقار إذ نهدف من خلال دراسة هذا الموضوع إلى البحث عن الضمانات القانونية التي قررها المشرع لحماية المشتري بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 11-04 المذكورأعلاه ،وذلك من خلال البحث عن الضمانات الجديدة التي أقرها المشرع من أجل التوصل إلى تحقيق حماية فعلية للمشتري حتى نستطيع بناء على ذلك تقديم اقتراحات من شأنها أن تساهم في حماية المشتري بعد تسليمه العقار،ومن خلال ذلك يتضح جليا أن موضوع حماية المقتني بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم يتميز بأهمية كبيرة فيستحق أن يكون بحثا علميا لأن كل فرد في المجتمع يريد اللجوء إلى مثل هذا العقد لإقتناء السكن يطرح عدة تساؤلات تدور جلّها عن الضمانات التي تحيط بهذا العقد لذلك فإنه من الأهمية أن يتم الإجابة عن كل هذه التساؤلات وزرع الآمال في نفوس الأفراد وبشرح هذه الضمانات التي وضعها المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم وهذا ما يزيد من أهمية هذا الموضوع.

وتعتبر هذه الأهمية التي يتميز بها هذا الموضوع السبب الأول الذي دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع.

ويرجع أيضا السبب في اختيار الموضوع إلى كثرة المنازعات المعروضة على ساحة القضاء بشأن عقد البيع على التصاميم.

بالإضافة إلى أن هذا الموضوع متجدد يحتاج إلى دراسة الأحكام الجديدة من أجل التوصل إلى مدى فاعليتها في معالجة المشاكل المطروحة، كما أن هذا الموضوع يتعلق بقطاع حساس يمس شريحة واسعة من أفراد المجتمع.

وهناك أسباب ذاتية دفعتنا إلى البحث في هذا الموضوع وهي التخصص من خلال عملنا في هذا القطاع.

وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

ما هي أوجه الحماية القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية المقتني بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم؟ وما مدى كفايتها لحماية المقتني؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل مختلف القواعد القانونية المنظمة لجوانب الحماية التي وضعها المشرع ، سواء تلك المنصوص عليها في القواعد العامة أو تلك المنصوص عليها في القانون رقم 04/11 ومختلف النصوص التنظيمية المرتبطة به، ومن خلال عرض الشروط التي اشترطها المشرع الجزائري للاستفادة من هذه الضمانات ومختلف الإجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها.

وللإجابة على الإشكالية أعلاه قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول حماية المقتني من خلال الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالعقار والذي تم فيه التطرق إلى ضمان حسن التنفيذ في المبحث الأول وضمان إدارة الملكية المشتركة في المبحث الثاني، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه حماية المقتني من خلال الضمان العشري والذي تم التطرق فيه إلى مفهوم الضمان العشري وأشخاصه في المبحث الأول وشروط الضمان العشري في المبحث الثاني.

الفصل الأول:

حماية المقتني من خلال الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالعقار

يقوم المقتني في عقد البيع على التصاميم بمعاينة العقار الذي يرغب في شراءه بناء على مخططات وتصاميم، وكذا من خلال الخصائص والمواصفات المحددة في العقد، حيث يلتزم المرقي العقاري بتسليم عقار بنفس المواصفات، وإلا اعتبر مخلا بالتزامه بالتسليم، وترتب عليه الالتزام بالضمان، الذي يشمل كل العيوب الموجودة في البناء لأن المقتني لم يقم بمعاينة العقار من قبل، كما أن معاينته للبناء عند التسليم لا يمكن أن تكشف كل العيوب لأنه ما زال في فترة اختبار.

كما أن البنايات التي يتم إنجازها في إطار نشاط الترقية العقارية تكون على شكل بنايات جماعية والتي تعتبر ملكية مشتركة، حيث يتكون البناء في هذه الحالة من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة بين جميع المالكين، ومن أجل الحفاظ على الأجزاء المشتركة وضمان الانتفاع بها، لا بد من إدارتها طبقا لنظامها القانوني الذي وضع أجهزة مكلفة بذلك.

ومن أجل تحقيق حماية فعالة وكاملة للمقتني، فإن المشرع الجزائري ألقى على عاتق المرقي العقاري مجموعة من الضمانات تسعى كلها إلى انتفاع المقتني بالبناية انتفاعا كاملا حسب الغرض الذي أعدت من أجله ، وبعيدا عن أي منازعات أو تصرفات من شأنها أن تعيق الانتفاع الهادئ بها

وعليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول ضمان حسن التنفيذ وفي المبحث الثاني ضمان إدارة الملكية المشتركة.

المبحث الأول: ضمان حسن التنفيذ.

ضمان حسن التنفيذ هو أن يكون المبنى خال من عيوب البناء التي يلتزم المرقي العقاري بإصلاحها في حالة وجودها وضمان حسن سير عناصر التجهيز، ويقع هذا الضمان على المرقي العقاري دون غيره من المتدخلين مهما كانت طبيعة هذا العيب لمدة سنة كاملة، تبدأ من تاريخ تسليم البناء، وفقا لما اتفق عليه.

ويدخل في هذا الضمان كل من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء الذي سنتطرق له في المطلب الأول، وضمان حسن سير عناصر التجهيزالذي سنتطرق له في المطلب الثاني.

المطلب الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء.

لقد أوجب المشرع الجزائري على المرقي العقاري إنجاز البناية محل عقد البيع على التصاميم وفقا للمواصفات المتفق عليها وطبقا للمواصفات التقنية المنصوص عليها قانونا، وهذا قصد تمكين المقتني من الانتفاع بالبناية وفق الغرض الذي أعدت من أجله، وعلى المقتني أن يتأكد من أن العقار صالح للإستعمال حسب طبيعته عند تسلمه، وإذا لاحظ أي مخالفة عليه أن يخطر المرقي العقاري كي يقوم بإصلاحها، وهو ما يسمى بالإنهاء الكامل لأشغال البناء.

وهو ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لإنجاز الأشغال التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة.[1]

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو أحسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل... يوما إبتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب".

باستقراء المواد السابقة نجد أن ضمان إنهاء الكامل للإنجاز يتمثل في إلتزام البائع بالتنفيذ الجيد للأشغال والالتزام بإصلاح كل عيب يتحفظ عليه المقتني ويخطر به، وقد حددت مدة الضمان بسنة واحدة يبدأ احتسابها ابتداء من تاريخ الحيازة المثبت بموجب محضر عند الموثق الذي حرر العقد، وتستمر مدة

1 المادة 26 من القانون رقم 11 -04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية الجزائري ، العدد 14 ، المؤرخة في 2011/03/06 .

إصلاح هذه العيوب حسب ما اتفق عليه الأطراف[1] لأن المشرع الجزائري ترك أمر تحديد هذه المدة للأطراف لأنها تختلف حسب جسامة العيب، لكنه أجبرهم على تحديدها مسبقا في العقد والهدف من إقرار المشرع الجزائري لهذا الضمان هو إصلاح كل خلل يوجد في العقار المشيد، سواء ظهر عند التسليم أو خلال السنة التالية له.[2]

وللتعرف على هذا الضمان أكثر يتعين تعريفه، تحديد نطاقه، الآثار المترتبة عنه، الدعوى التي ترفع بشأنه، كل هذا تطرقنا له في الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

يعد هذا الضمان حديث النشأة، بحيث لا وجود له في القانون المدني، وإنما نص عليه المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المقرر في مادته 14 التي نصت على: "...غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة"، كما نصت عليه المادة 26 الفقرة 03 من القانون رقم 11-04، لكن بتسمية مخالفة وذلك بنصها على: "... ولا من ضمان الإنجاز الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة".

- غير أن هاتين المادتين لم تعرفا هذا الضمان، لكن يمكن تعريفه بأنه الالتزام الذي يقع على عاتق المرقي العقاري، والذي مفاده التزامه بإصلاح كل خلل أو عيب يحدث في البناية المشيدة خلال أجل سنة واحدة من تسليم البناية.[3]

- الجدير بالإشارة أن تسمية هذا الضمان تتلاءم مع طبيعة عقد المقاولة كونه يرد على الالتزام بعمل وهو عملية البناء، والذي يجب تنفيذه بشكل جيد حتى يتخلص المقاول من التزامه[4]

وهو التزام قانوني يقع على عاتق المقاول، بحيث يلزمه القانون بإصلاح كل خلل يحدث في العقار المشيد، بشرط أن يشار إلى ذلك الخلل في محضر التسليم، وأن يبلغ به رب العمل المقاول[5].

---

[1] بولنوار نجيب وسعيدان أسماء، امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع عى التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية السياسية ، المجلد 06 ، العدد 2021/06/01 ، ص 1331.

[2] عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة سعد دحلب بالبليدة، سنة 2012، ص 162 .

[3] تسبية اعمر، الاليات القانونية في حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص ، جامعة أدرار ، 2019 ، ص 210.

[4] تواتي سهيلة، الحماية القانونية للمشتر ي في عقد بيع العقار بناء على التصاميم ، أطروحة دكتوراه " علوم الحقوق" ،جامعة يحي فارس بالمدية ، 2020-2021 ص 197.

[5] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 210.

- ولقد استعار المشرع هذا الضمان إلى عقد البيع على التصاميم، وذلك من أجل حماية المشتري، وضمان حصوله على بناية كاملة الإنجاز، دون أن يتخللها عيب أو خلل يعيق انتفاعه بها وفقا للغرض الذي أعدت له، وهذا يشكل حماية فعالة وضمانة مهمة له.

الفرع الثاني: نطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

يتحدد نطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، أولا من حيث موضوعه أي من حيث العيوب التي تكون محلا لهذا الضمان، وثانيا من حيث الأشخاص عن طريق تحديد الأشخاص الملزمين به والمستفيدين منه، وثالثا من حيث الزمان أي المدة التي يسري من خلالها هذا الضمان، وهذا ما سوف يتم التطرق له من خلال تحديد النطاق الموضوعي، الشخصي والزمني لهذا الضمان.

أولا: النطاق الموضوعي.

إن البائع في عقد البيع العادي لا يضمن إلا العيوب الخفية، فهو لا يضمن العيوب الظاهرة، وهي العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع أو كان باستطاعته الاطلاع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، غير أن المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم يضمن العيوب الخفية والعيوب الظاهرة معا، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذا العقد كونه يرد على عقار في طور الإنجاز، فالمشتري لا يستطيع معاينة العقار إلاعند التسليم[1].

لقد وسع المشرع الجزائري النطاق الموضوعي لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في عقد البيع على التصاميم فاكتفت المادة 26 من القانون رقم 11-04 بالإشارة إلى هذا الضمان، دون تحديد العيوب التي تدخل في مجال تغطية هذا الضمان

- وعليه يتعين من أجل تحديد النطاق الموضوعي لهذا الضمان الرجوع إلى النطاق الموضوعي لضمان حسن الإنجاز في عقد المقاولة، باعتباره المجال الأصلي لهذا الضمان[2] .

حيث يرى الفقه في هذا الصدد، أن معاينة المشتري للبناء عند التسليم تعادل فكرة القبول أو التسليم المعروفة في عقد المقاولة، فقبول العمل في إطار هذا العقد معناه إقرار بالعمل لما قام به المقاول من عمل بعد معاينته، وبناء عليه إذا كانت عيوب العمل ظاهرة وقت التسليم بحيث أنه كان باستطاعة رب العمل أن يكتشفها لوبذل في فحص العمل ما يبذله الشخص المعتاد، فإن قبول العمل يسقط حق رب العمل في الرجوع على المقاول بضمانها.[3]

[1] تواتي سهيلة،المرجع السابق، ص 199.
[2] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 215.
[3] تواتي سهيلة، المرجع السابق ص 200.

ويترتب على ذلك أنه يجب على المشتري وقت معاينة البناء أن يثبت كافة النقائض الموجودة فيه، حيث لا يستطيع أن يطالب البائع (المرقي العقاري) بضمان العيوب الظاهرة إلا إذا كان قد أثبتها أثناء معاينة البناء، أما إذا قبل البناء دون تحفظ فإن حقه في الرجوع على البائع بالضمان يسقط، ذلك أن قبول المشتري للبناء المبيع دون تحفظ رغم علمه بهذه العيوب يعني أنه قد أعفى البائع من ضمانها بتنازله عن حقه في الرجوع، أو أنه قد قدر أنها عيوب بسيطة لا تؤثر على المبنى ولا نتقص من قيمته أو منفعته[1].

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن المشرع قد نظم أحكام ضمان العيوب في القانون رقم 11-04، إلا أنه لم يخص عقد البيع على التصاميم بأحكام خاصة وإنما طبق نفس أحكام المقاولة، وعليه فحتى يستفيد المشتري في عقد البيع على التصاميم من ضمان العيوب الموجودة أثناء التسليم، يجب عليه إبداء تحفظه بشأنها في محضر الحيازة.

وتبعا لذلك يمكن القول أنه يدخل في النطاق الموضوعي لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز كل خلل يشوب العقار المشيد دون التقيد بوصف معين، أو التزام بحد معين، ولا يشترط فيه قدر من الخطورة في هذا الخلل[2]، حيث يخضع هذا الأخير لأحكام الضمان مهما كانت درجة خطورته، شريطة أن يتم تعيينه من طرف رب العمل أو المشتري في هذه الحالة، سواء في شكل تحفظ تضمنه محضر التسليم في حالة اكتشاف العيب قبل التسلم، أو عن طريق إخطار المقاول به كتابة أو المرقي العقاري في هذه الحالة، في حالة ظهور العيب بعد تمام التسليم، وذلك من خلال السنة الموالية للتسلم.[3]

وأمام هذا النطاق الموضوعي الواسع جدا لهذا الضمان يكون المشرع الجزائري فعلا قد وفر حماية كبيرة للمشتري، إذ أنه مهما كانت العيوب التي تصيب البناية محل عقد البيع على التصاميم فإنها لا تفلت من الضمان، بحيث يقع على عاتق المرقي العقاري أن يقوم إما بإصلاحها إن كان ذلك ممكنا، أو تعويض المشتري عن الضرر اللاحق به جراء ذلك[4].

ثانيا: النطاق الشخصي.

مما لا شك فيه أن النطاق الشخصي لكل علاقة أو رابطة قانونية يتضمن دائما مدينا أو مسؤولا عن تنفيذ ما أوجبته من التزامات، والقيام بما تفرضه من أداءات، ودائنا أو مستفيدا من تنفيذه هذه

[1] تواتي سهيلة، المرجع نفسه ص 201.
[2] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 217.
[3] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 203.
[4] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 217.

الالتزامات، لذلك فإن دراسة النطاق الشخصي لأي علاقة أو رابطة قانونية تقتضي تحديد المدين أو المسؤول فيها، والدائن أو المستفيد منها.

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

أ- الأشخاص الملزمون بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

تنص المادة 3/26 من القانون رقم 11-04 على: <<غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة>>.

وبناء عليه فإن الملتزم بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو المرقي العقاري دون غيره من المتدخلين في عملية البناء[1]، وربما كان مبرر ذلك هو رغبة المشرع الجزائري في توحيد نمط التسيير بالنسبة للمرقي العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية، وضف إلى ذلك فالحرص على حماية مشتري البناء على التصاميم جعل المشرع هذا الأخير يتعامل مع شخص واحد وهو المرقي العقاري الذي تربطه معه علاقة تعاقدية مباشرة.[2]

- كما أن الضمان الملقى على عاتق المرقي العقاري لا يعتبر إجحافا في حقه دون الغير من المتعاملين في نشاط الترقية العقارية، بل اعتبره المشرع أحد أهم الالتزامات الملقاة على عاتقه من خلال دفتر الشروط النموذجي الذي وضعه خصيصا لتحديد الالتزامات والمسؤوليات المهنية، وفي نفس الوقت عدم مطالبة المشتري بالتزامات خارج تلك المحددة في عقد البيع وفي دفتر الشروط.[3]

وطبقا لنص المادة 45 من القانون رقم 04/11[4] فإن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز يعتبر من النظام العام حيث لا يحوز للأطراف الاتفاق على إسقاط هذا الضمان أو الحد منه، وإذا وجد مثل هذا الشرط اعتبر باطلا بطلانا مطلقا، حيث اعتبر المشرع في هذا الصدد كل الضمانات الخاصة

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 204.
[2] بولنوار نجيب وسعيدان أسماء، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البناية في عقد البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني ، مجلد 06 ، العدد 04 ، ص 1330.
[3] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 119.
[4] المادة 45 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الممنوحة للمشتري بموجب هذا القانون من النظام العام، وذلك حماية له باعتباره الطرف الضعيف في العقد[1].

- ونشير في هذا الصدد أنه يحق للمرقي العقاري بعد تعويضه عينا للمقتني الرجوع على المقاول أو المهندس المعماري أو أي متدخل آخر، بما يكون قد تحمله من نفقات ومصاريف في سبيل تحقيق مطابقة العقار أو إزالة ما به من خلل أو عيوب، وذلك طبقا للمسؤولية العشرية إذا ما توافرت شروطها، خاصة ما تعلق منها بطبيعة العيب عملا بأحكام المادة 46 من القانون رقم 04/11 لأن المرقي في ظل أحكام هذا القانون يكون مدينا بالضمان العشري من جهة ودائنا به من جهة أخرى، وذلك في الحالة التي يظهر فيها كصاحب مشروع، حيث يرتبط مع المقاول ومكاتب الدراسات بعقد[2].

ب- الأشخاص المستفيدون من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

يتبين من خلال نص المادة 26 من القانون رقم 11-04 المذكورة سابقا أن المستفيد الوحيد من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو مشتري البناء على التصاميم، وهذا لكونه طرفا في عقد البيع على التصاميم، وأنه مالك للبناية محل العقد، ومن ثم وجب حمايته بموجب هذا الضمان، الذي استحدثه المشرع خصيصا له[3].

ولقد ظهر خلاف بين رجال القانون حول مدى انتقال هذا الضمان إلى الغير، كالخلف الخاص والعام، بحيث يرى البعض أن المشتري الذي يعد طرفا في عقد البيع على التصاميم هو الوحيد الذي يستفيد من هذا الضمان، بحيث لا ينتقل مع انتقال ملكية البناية إلى الغير، في حين ذهب البعض الآخر إلى القول أن هذا الضمان ينتقل إلى الغير الذي انتقلت إليه ملكية البناية خلال مدة هذا الضمان المقدرة بسنة واحدة من تاريخ التسليم.

ويبدو ان الرأي الأخير هو الذي يجب تبنيه، ذلك لكون أن هذا الضمان وإن وجد أصلا لحماية المشتري الأول الذي أبرم عقد البيع على التصاميم، فليس من العدل أن يتم تحريم الغير الذي تنتقل إليه ملكية البناية من هذا الضمان، لاسيما وأن المشتري يمكنه أن يتصرف في ملكية البناية، ومن ثم ليس هناك ما يبرر القول بعد انتقال الضمان إلى الغير، لا سيما وأن الضمان يتعلق بالعيوب التي تلحق البناية، وليس بالمالك بحد ذاته، وأنه يهدف إلى تحقيق الانتفاع الكامل والهادئ بالبناية وفقا لما يقتضيه

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 207.
[2] سعاد بلمختار، ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في القانون الجزائري -دارسة مقارنة القانوني الفرنسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بمغنية، تلمسان، ص 183.
[3] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 213.

القانون، وبالتالي من العدل أن يستفيد من هذا الضمان الغير الذي انتقلت إليه ملكية البناية كي يتمكن هو أيضا من الانتفاع الكامل والهادئ ببنايته[1].

إلى جانب مشتري البناء على التصاميم الذي يستفيد من هذا الضمان في إطار عقد البيع على التصاميم، فيمكن المرقي العقاري أيضا أن يستفيد من هذا الضمان في علاقته مع المقاولين والمهندسين المعماريين الذين يربطهم بهذا الأخير عقد المقاولة.

ولكن يبقى المرقي العقاري مسئولا اتجاه المشتري عن هذا الضمان، حتى ولو كان المتسبب الحقيقي في العيوب محل الضمان هم المقاولين أو المهندسين المعماريين، بحيث يقوم بتعويض المشتري، ومن ثم يمكنه أن يرجع على هؤلاء لاستفاء ما دفعه من تعويض[2].

ثالثا: النطاق الزمني.

يقصد بالنطاق الزمني لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز المدة الزمنية التي يبقى فيها المرقي العقاري ملزما بهذا الضمان.

وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون رقم 04/11[3] فإنها نصت صراحة على أن مدة هذا الضمان هي سنة واحدة.

وعليه فإن مدة الضمان هي سنة كاملة حيث يضمن المرقي العقاري كل العيوب التي تظهر من خلال هذه المدة، أما العيوب التي تظهر بعد هذه المدة فلا يكون المرقي العقاري ضامنا لها[4].

غير أن المشرع لم يبين صراحة تاريخ بداية سريان هذه المدة لكن من خلال نص المادة 3/26 المذكورة سابقا، نستنتج أن احتساب مدة الضمان يكون من تاريخ الحيازة التي تتم عن طريق تحرير محضر الحيازة والتسليم، وهو ما نص عليه المشرع كذلك في بند "ضمان حسن التنفيذ" من نموذج عقد البيع على التصاميم الصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي جاء فيه "إن هذا الضمان صالح لمدة.....سنة، ابتداء من تريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى[5].

[1] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 214.
[2] تسبية اعمر، المرجع نفسه، ص 215.
[3] المادة 26 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[4] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 207.
[5] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 218.

وهي نفس المدة المقررة عادة لضمان حسن التنفيذ المترتب على عقد المقاولة والتي تفصل بين تاريخ التسليم المؤقت والتسليم النهائي، حيث يمكن القول أن المشرع قد اعتبر تحرير محضر الحيازة بمثابة تسليم مؤقت للبناء، ولا يعتبر المرقي العقاري قد نفد التزامه بالتسليم إلا بعد مرور سنة كاملة وقيامه بإصلاح كل العيوب التي تظهر خلال هذه الفترة[1].

وتعتبر هذه المدة من النظام العام، حيث لا يجوز للأطراف الاتفاق على تخفيضها وإذا وجد مثل هذا الاتفاق اعتبر باطلا بطلانا مطلقا، كما أن هذه المدة هي اختبار للبناء وعليه تعتبر مدة سقوط وليست مدة تقادم فهي لا تقبل الوقف ولا الانقطاع[2].

الفرع الثالث: آثار ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

تنص المادة 44 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه".

وباعتبار أن الإصلاح العيني للعيوب قد يستغرق مدة معينة، وتختلف هذه المدة حسب جسامة العيوب، فإن المشرع لم يحدد المدة التي يجب على المرقي أن يقوم خلالها بإصلاح العيوب، وإنما ترك أمر تحديد هذه المدة للأطراف المتعاقدة،[3]بحيث ألزمهم بتحديدها مسبقا في عقد البيع على التصاميم، وهذا وفقا لما جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم الذي نص تحت عنوان: "ضمان حسن التنفيذ" على: <<يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو عناصر تجهيزات البناية في أجل...(...) يوما من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب>>.

وعليه فإن الجزاء المترتب على ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء هو التنفيذ العيني عن طريق إصلاح العيوب، وذلك من خلال الأجل المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم[4].

ولا يستطيع المرقي العقاري أن يتخلص من الالتزام بالإصلاح إلا بإثباته أن الخلل أو العيب الذي لحق بالبناء كان عن سبب لا يد له فيه كقوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور، أو خطأ صادر من الغير[5].

---

[1]تواتي سهيلة، المرجع السابق ، ص 207.
[2]تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص 208.
[3] نسبية اعمر، المرجع السابق، ص 221.
[4]تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 208.
[5]شتوان حنان، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 292.

وعليه يجب على المشتري في حالة ظهور عيب أثناء فترة الضمان أن يقوم بإخطار المرقي العقاري به، حتى يقوم هذا الأخير بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء، غير أن المشرع لم يبين الطريقة التي يتم بواسطتها إخطار المرقي العقاري ولا وقت الإخطار ولكن من الأفضل أن يكون الإخطار كتابي بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام، وذلك من أجل توفير وسيلة إثبات للمشتري تثبت قيامه بإعلام المرقي العقاري بوجود العيب[1].

وفي هذا السياق نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يبين الخيارات التي يمكن أن يلجأ إليها المشتري في حالة امتناع المرقي العقاري عن إصلاح العيوب أو تأخره في ذلك، إلا أنه يمكن للمشتري أن يقوم طبقا للقواعد العامة بعملية الإصلاح على نفقة المرقي العقاري وبدلا منه، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 170 من القانون المدني الجزائري التي تشترط في ذلك الحصول على إذن قضائي قبل التنفيذ على نفقة المدين[2].

كما يمكن للمشتري كذلك في حالة امتناع المرقي العقاري القيام بإصلاح الخلال والعيوب عينا، أو كان ذلك غير ممكنا أن يطالب بالتنفيذ المقابل وذلك بحصوله من المرقي العقاري على تعويض نقدي عما لحقه من خسارة وما فاته من كسب طبقا للمادة 182 من القانون المدني الجزائري.

كما يجوز له أيضا أن يطلب بفسخ العقد وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 119 وما يليها من القانون المدني.

الفرع الرابع: دعوى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

في حالة ما إذا ظهر عيب أو خلل يدخل في نطاق تغطية هذا الضمان، وتوفرت كل شروطه، وامتنع المرقي العقاري عن إصلاحها طواعية، يمكن للمشتري أو خلفه الخاص باعتبارهم المستفيدون من هذا الضمان أن يرفع دعوى ضد هذا الأخير باعتباره الملتزم بهذا الضمان، وذلك وفقا للإجراءات العادية لرفع الدعوى.

والجدير بالإشارة أن المشرع لم ينص على ميعاد رفع دعوى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وهذا ما جعل بعض رجال القانون يرون بأن المشرع وحد بين مدة الضمان وميعاد رفع دعوى الضمان وهي سنة واحدة[3].

---

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 210.

[2] المادة 170 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم .

[3] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 224.

وعند رفع الدعوى يتأكد القاضي من توافر الشروط الشكلية العامة لقبول الدعوى ومن ثم من توافر شروط دعوى الضمان، من وجود عقد بيع على التصاميم ظهور العيب أو الخلل الموجب لهذا النوع من الضمان ، وذلك في أجل سنة من تاريخ تسليم البناية ويمكنه أن يستعين في ذلك بأهل الخبرة لا سيما لتحديد طبيعة العيب أو الخلل ومداه، ومتى تأكد من توافر كل الشروط، يمكن له أن يلزم المرقي العقاري بأن يقوم بإصلاح العيب إذا كان ذلك ممكنا، أو إلزامه بتعويض المشتري نقدا إذا كان التنفيذ العيني غير ممكنا، أو مرهقا للمرقي العقاري، كما يمكنه أن يحكم بفسخ العقد، إذا طلب منه ذلك، وللقاضي دائما السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ أو التعويض حسب ملابسات القضية.[1]

المطلب الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

إلى جانب ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز الذي وضعه المشرع من أجل تمكين المشتري من الانتفاع بالبناية انتفاعا هادئا وكاملا، فقد وضع المشرع ضمانا آخر يسعى إلى تحقيق ذات الغاية، وأطلق عليه تسمية ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

ويعتبر ضمان حسن سير عناصر التجهيز أو ما يعرف بضمان حسن التشغيل أو حسن أداء الوظيفة من الضمانات المستحدثة في القانون الجزائري، حيث استحدث المشرع هذا الضمان بموجب المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري[2].

كما أعاد تنظيمه في إطار القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وذلك في نص المادة 44 منه[3].

وللتعرف على هذا الضمان أكثر يتعين تعريفه، تحديد نطاقه، والأثار المترتبة عنه كل هذا سنتطرق له في الفروع التالية.:

الفرع الأول: تعريف ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف ضمان حسن سير عناصر التجهيز، لكن يمكن القول بأن ضمان حسن سير عناصر التجهيز في عقد البيع على التصاميم هو عبارة عن التزام يقع على عاتق

[1] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 225.

[2] المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03.

[3] المادة 44 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المرقي العقاري، يلتزم بموجبه بضمان السير الحسن لتجهيزات البناية محل العقد، وذلك في أجل معين من تاريخ تسليم هذه البناية[1].

الفرع الثاني: نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

يتحدد نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز، أولا من حيث موضوعه أي من حيث العيوب التي تكون محلا لهذا الضمان، وثانيا من حيث الأشخاص عن طريق تحديد الأشخاص الملزمين به والمستفيدين منه، وثالثا من حيث الزمان أي المدة التي يسري خلالها هذا الضمان، وهذا ما سوف يتم التطرق له من خلال تحديد النطاق الموضوعي، الشخصي والزمني لهذا الضمان.

أولا: النطاق الموضوعي.

لم يحدد المشرع في المادة 44 من القانون 04/11 عناصر التجهيز التي تخضع لهذا الضمان، لكن يمكن القول أن ضمان حسن سير عناصر التجهيز يرد على عناصر التجهيز القابلة للفك والفصل عن البناية دون تلف كالأبواب، النوافذ، الشبابيك، والأجهزة الكهربائية التي يركبها المرقي العقاري وكل ما يتم تركيبه بالبناية محل العقد شريطة إمكانية فصله عن البناية ونقله بدون أن تصاب البناية بأي تلف[2].
وبالتالي نستخلص ثلاث شروط لا بد من توفرها حتى يلتزم البائع بهذا الضمان نلخصها كما يلي:
- أن يكون عنصر تجهيزي لا يدخل ضمن العناصر التكوينية أو الانشائية.
- أن يتصل هذا العنصر بالبناء أو جزء من البناء محل الإنجاز موضوع البيع.
- أن يكون هذا العنصر قابلا للفصل عن البناية بدون تلف[3]

والضرر الذي يغطيه ضمان حسن سير عناصر التجهيز هو عدم أداء العنصر التجهيزي لوظيفته بشكل جيد أن بالكفاءة المطلوبة في مثل هذا العنصر، ولو لم ينجم عنه مساس بمتانة البناء أو جعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله[4].

ثانيا: النطاق الشخصي.

إن النطاق الشخصي لهذا الضمان شأنه شأن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز يتحدد بتحديد الأشخاص الملزمين به، والأشخاص المستفيدين منه.

---

[1] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 227.
[2] تسبية اعمر، المرجع نفسه، ص 232.
[3] بن باشة مهدي والشيخ اسماعيل، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2020، ص 23.
[4] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 214.

أ- الأشخاص الملزمون بضمان حسن سير عناصر التجهيز:

يعتبر المرقي العقاري المسئول الوحيد على هذا الضمان، فهو الذي يلتزم اتجاه المشتري بأن يوفر له البناية محل العقد، والتي تكون صالحة للاستعمال وفقا للغرض الذي أعدت من أجله، وهذا ما أكده نموذج عقد البيع على التصاميم الذي نص تحت عنوان "ضمان حسن التنفيذ" على أن البائع يضمن التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية من أجل إصلاح عيوب البناء، وعناصر تجهيزات البناية.

والغاية التي استهدفها المشرع من وراء حصره هذا الضمان على المرقي العقاري هي نفسها ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وهي تيسير حصول المشتري على التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم السير الحسن لعناصر التجهيز، وذلك برجوعه مباشرة على المرقي العقاري الذي يعد شخص معروف لديه بحكم العلاقة العقدية التي تربطه به، مما يغنيه عن مشقة البحث عن المسئول عن الضرر من بين الطاقم الكبير المتدخل في عملية البناء، ومن ثم يمكن القول أن تحميل المرقي العقاري عبء هذا الضمان يشكل بحد ذاته ضمانة مهمة، وفعالة لحماية المشتري، وتمكينه من الحصول على حقوقه بأسهل الطرق بأقل تكلفة وأقصر وقت[1].

ب- الأشخاص المستفيدون من ضمان حسن سير عناصر التجهيز

بالرغم من عدم نص المادة 44 من القانون رقم 04/11 السالفة الذكر على المستفيد من ضمان حسن سير عناصر التجهيز، فإنه من الطبيعي أن يكون المشتري في عقد البيع على التصاميم هو المستفيد منه، لكونه طرفا في هذا العقد، وأنه مالك البناية محل العقد.

ولم تنص المادة أيضا على ما إذا كان هذا الضمان ينتقل إلى الغير من خلف عام أو خاص، لكن ماتم التوصل إليه في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز يصدق أيضا في هذا المجال، لكون أن هذا الضمان وجد كذلك من أجل الانتفاع بالبناية انتفاعا كاملا وهادئا، وعليه فإنه مرتبط بالبناية أكثر مما هو مرتبط بمالكها، وبالتالي من العدل أن ينتقل هذا الضمان من المشتري إلى خلفه العام أو الخاص بانتقال ملكية البناية كي يستفيد منه المالك الجديد، وبالتالي ينتفع بالبناية انتفاعا كاملا، بعيدا عن أي عيب أو خلل يمكن أن يعكر هذا الانتفاع[2].

[1] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 229.
[2] تسبية اعمر، المرجع نفسه، ص 230.

ثالثا : النطاق الزمني .

لم ينص القانون 11-04 صراحة على مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز ، بل حتى نموذج عقد البيع على التصاميم لم يتدارك الأمر، مما نتج عنه خلاف بين رجال القانون حول هذه المدة

إذ يرى البعض منهم أن مدة هذا الضمان هي نفس المدة المقررة لضمان الإنهاء الكامل الأشغال الإنجاز ، ذلك لكون أن المادة 44 أحالت فيما يخص أجال الضمان إلى المادة 26 من نفس القانون التي حددت مدة ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الإنجاز بسنة واحدة ، غير أن هذا غير سليم ، لكون أنه باستقراء المادة 44 نجدها لم تحيل صراحة إلى المادة 26 فيما يخص الآجال ، وإنما مضمونها هو أن أجل ضمان حسن سير التجهيز يحدد في العقد المذكور في المادة 26 .

في حين يرى البعض الآخر من رجال القانون بأن المشرع ترك أمر تحديد مدة هذا الضمان لحرية الأطراق المتعاقدة ، لكون أن المادة 44 أحالت تحديد هذا الأجل إلى نموذج عند البيع على التصاميم .

ويبدو أن هذا الاتجاه الأخير هو الأقرب إلى الصواب ، ذلك لكون أن المادة 44 نصت صراحة بأنه يحدد أجل هذا الضمان بموجب العقد ، ولم تنص أن أجل الضمان هو نفس الأجل المحدد في المادة 26، وأغلب الظن أنه وقع في خطأ فبدلا من أن يحيل إلى المادة 28 التي نصت على نموذج عقد البيع على التصاميم نص على هذا الضمان تحت عنوان " ضمان حسن التنفيذ " ، وترك تحديد مدته لإرادة المتعاقدين[1].

وذلك لما نص على " .. إن هذا الضمان صالح لمدة ... سنة ، ابتداءا من تاريخ الحيازة..... " .

وتبعا لما سبق بيانه ، فإن مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز يحدده المتعاقدين بإرادتهما الحرة ، والتي تسري دائما من تاريخ حيازة البناية الموافق لتاريخ تحرير محضر التسليم الذي يعده الموثق ، و لكن في الواقع ترك تحديد هذه المدة لإرادة المتعاقدين ، قد يؤدي إلى انفراد المرقي العقاري بتحديدها لكونه الطرف القوي في العقد ، وبالتالي يضع أجلا قصيرا لا يكفي لظهور العيوب التي قد تظهر في عناصر التجهيز وتعطل سيرها الحسن ، مما يفرغ هذا الضمان من محتواه و من غايته ، لذلك من الأفضل لو قام المشرع بتحديد هذه المدة ، مثل ما فعله في الضمان العشري ، وضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز [2].

الفرع الثالث : آثار ضمان حسن سير عناصر التجهيز .

رتب المشرع على ضمان حسن سير عناصر التجهيز نفس آثار ضمان الانهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وعليه ففي حالة ظهور خلل في العنصر التجهيزي خلال مدة الضمان ، يجب على المشتري

[1]-تسبية اعمر ،المرجع السابق ، ص 233 .
[2]-تسبيةاعمر،المرجع نفسه، ص 234 .

اخطار المرقي العقاري بذلك حتى يقوم بتنفيذ الضمان عن طريق إصلاح العنصر التجهيزي إذ كان ذلك ممكنا أو استبداله ، وذلك خلال المدة المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم[1] .

مع العلم أن المشرع الجزائري لم ينص على مدة معينة لإصلاح عناصر التجهيز من قبل المرقي العقاري ، وإنما ترك أمر تحديدها لإرادة المتعاقدين والتي يجب النص عليها في عقد البيع على التصاميم، وهذا ما يستشف من خلال نموذج عقد البيع على التصاميم الذي نص تحت عنوان " ضمان حسن التنفيذ " على : " ... ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ... يوما ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب .. "

و إذا انقضت المدة المتفق عليها ، وامتنع المرقي العقاري عن إصلاح عناصر التجهيز المعنية ، والتي هي محل إخطار مسبق من طرف المشتري ، يثبت هذا الأخير هذا الامتناع بموجب محضر معاينة يحرره المحضر القضائي المختص ، ومن ثم له أن يلجأ إلى القضاء لرفع دعوى يطالب من خلالها إما إلزام المرقي العقاري بالتنفيذ العيني لالتزامه إذا كان ذلك ممكنا ، أو التعويض عن الضرر اللاحق به وفقا للقواعد العامة ، أو استصدار ترخيص من القاضي قصد قيامه هو وعلى نفقة المرقي العقاري بعملية إصلاح عناصر التجهيز طبقا للمادة 170 من القانون المدني الجزائري[2].

وتجدر الإشارة إلى أنه متى أثبت المشتري العيب أو الخلل في عناصر التجهيز، التزم المرقي العقاري بالضمان ، ولا يمكن لهذا الأخير أن يتخلص منه ، إلا إذا أثبت أن السبب في عدم السير الحسن لعناصر التجهيز يرجع إلى أحد صور السبب الأجنبي سواء تمثل في القوة القاهرة ، أو خطأ الغير، أو في خطأ المشتري في حد ذاته ، فإذا أثبت شيئا من ذلك تخلص من الضمان، أما إذا لم يستطيع لزمه [3].

[1]-تواتي سهيلة،المرجع السابق ، ص 215 .
[2]-تسبية اعمر، المرجع السابق ص 235 .
[3]-تسبية اعمر ،المرجع نفسه ،ص 236 .

المبحث الثاني :ضمان إدارة الملكية المشتركة.

يعتبر نظام الملكية المشتركة من أهم التطورات الحاصلة في العقارات المبنية، و من المواضيع التي تستدعي الدراسة و التنظيم المحكم لمختلف أحكامها خاصة وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الاشخاص يتشاركون في العقار نفسه وهو مايفرض عليهم نشاة علاقات متعددة وضوابط يجب احترامها و الإلتزام بها ، مما يضمن المحافظة على هذه الملكية و الإنتفاع بها ، و لمعرفة هذه الضوابط و الأحكام تطرقنا أولا لمعرفة مفهوم الملكية المشتركة في المطلب الأول و في المطلب الثاني التزامات المرقي العقاري في مجال التسيير الإنتقالي للملكية المشتركة.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة.

لمعرفة مفهوم الملكية المشتركة نتطرق إلى تعريف الملكية المشتركة ،أهمية الملكية المشتركة إعداد نظام الملكية المشتركة ومضمونها.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة:

عرفتها المادة 743 من القانون المدني المعدل والمتمم بنصها <<الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة>>. نستنتج من نص المادة بأنه كل شريك يملك حصة خاصة ملكية مفرزة ينتفع بها ويتصرف فيها ونصيب من أجزاء مشتركة تكون الملكية فيها لجميع الملاك على الشيوع إجبارية، ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يفضي إلى التملك أو التصرف فيه[1].

وعليه فالملكية المشتركة تضم نوعين من الملكية، ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة، وملكية شائعة للأجزاء المشتركة، طبقًا لتعريف المشرع لهذه الأجزاء في نص المادة 745 من القانون المدني بأنها: <<تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم>>[2]

والأصل في الشيوع أن يكون مؤقتًا بحيث ينتهي بقسمة المال الشائع وانفراد كل شريك بحقه في المال الشائع ملكية مفرزة لجزء منه وبذلك تضع القسمة حدًا لمتاعب الإدارة المشتركة، لكن مع ذلك قد

[1] شتوان حنان، المرجع السابق، ص 330.
[2] المادة 745 من القانون المدني الجزائري.

يكون الشيوع في بعض صوره وضعًا عاديًا مهيأ للبقاء على الدوام لضرورة ذلك بالنظر إلى التخصيص أو الغرض الذي أعد له الشيء[1].

حيث تنص المادة 737 من القانون المدني <<ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائمًا على الشيوع>> ويعرف في هذه الحالة بالشيوع الإجباري[2].

وقد نظم المشرع إدارة هذا النوع من الشيوع بطريقة تتناسب مع طبيعته والغرض منه، غير أنه مع ذلك لم يخرج عن المبدأ العام في إدارة المال الشائع وهو أن الإدارة تكون من حق الشركاء مجتمعين ولا يستطيع أحد الشركاء أن ينفرد بها إلا إذا وجد اتفاق يقضي بذلك وهذا ما نصت عليه المادة 715 من القانون المدني: <<تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك>> وذلك عن طريق نظام الملكية المشتركة الذي يحدد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها[3].

ويعّرف نظام الملكية بأنه وثيقة تهدف في ظل مقتضيات قانونية آمرة إلى تحديد وتوضيح حقوق وواجبات الملاك على الأجزاء المشتركة ويعرف أيضا بأنه وثيقة مكتوبة تحدد بشكل إلزامي الأجزاء المشتركة والأجزاء المفرزة وأنصبة المساهمة في التكاليف وشروط الانتفاع من الأجزاء المشتركة والقواعد المتعلقة بإدارتها.

وقد حد المشرع نظام الملكية المشتركة بموجب المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نص على أحكام جديدة تتعلق بإدارة الملكية المشتركة في الحالة الاستثنائية، وبناءً عليه تم تعديل المرسوم السالف الذكر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 7 مارس 1994.

غير أن المرسوم التشريعي 93-03 لم يلقي على عاتق المرقي العقاري أي التزامات تتعلق بإدارة الملكية المشتركة.

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 217.
[2] المادة 737 من القانون المدني الجزائري.
[3] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 218.

لكن نظرًا للواقع المزري الذي تعرفه الأحياء السكنية والتي تنعكس سلبًا على الإطار المعيشي للأشخاص من جهة وعلى القيمة الاقتصادية للعقارات من جهة أخرى، وذلك لغياب التنصيب الفعلي للأجهزة المكلفة بإدارة الملكية المشتركة استحدث المشرع الجزائري القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأحكام جديدة تتعلق بتسيير المشاريع العقارية من طرف المرقي العقاري، منها إلزام المرقي العقاري بإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة كما أن النصوص التنظيمية لهذا القانون جاءت بنموذج جديد لنظام الملكية المشتركة وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[1].

الفرع الثاني: أهداف الملكية المشتركة.

أورد المشرع أهداف نظام الملكية المشتركة في ديباجة نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 وهي تتمثل في أمرين مهمين:

من ناحية أولى تحديد قواعد تسيير وإدارة البنايات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص لأملاكهم العقارية.

ومن ناحية ثانية توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[2].

الفرع الثالث: إعداد نظام الملكية المشتركة.

لقد أوجب المشرع الجزائري ضرورة إعداد الملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري للبنايات الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وذلك بموجب نص المادة 61 من القانون 11-04 والمادة 29 من المرسوم رقم 85/12 ونص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 والمؤكدة كذلك بموجب نص المادة 748 من القانون المدني من اشتراط تحديد

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 219.

[2] شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية -عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم ، دار الخلدونية، جانفي 2019، ص 310.

نظام الملكية المشتركة لتوضيح مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

يخضع نظام الملكية المشتركة لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري لتوضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، يحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والمشتركة وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك.

ويسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد[1]، وذلك لكي يكون على صورة فيما يخص حقوقه وواجباته بهذه الأملاك عند إبرامه عقد البيع على التصاميم.

الفرع الرابع: مضمون الملكية المشتركة.

إن مضمون الملكية المشتركة مقيد بمجموعة من البنود والأحكام التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 14-99 من خلال إدراجه لبيانات عملية متعلقة أساسا بالعقار بتعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها ، وكذا قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات.

أولا : تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها:

وهي كما عبر عليها المشرع الجزائري في الباب الأول من الجزء الأول من المرسوم التنفيذي رقم 14-99[2] بعنوان "تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها" ويتضمن ثلاث مسائل مهمة وهي: تعيين البناية أو مجموعة البنايات، والحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو مجموعة البنايات[3].

أ -تعيين البناية أو مجموعة البنايات:

يجب تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم، مجموعة الملكية والحصة ويكون تحديد البناية من خلال ذكر القوام، الرقم، الشارع والتسمية، وتسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها، عند الاقتضاء ويجب كذلك تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية أو مجموعة البنايات حسب قواعد الشهر العقاري وتعيين حدودها وأصل ملكية العقار والمساحة[4].

---

[1] بولنوار نجيب، سعيدان أسماء، امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 1333.

[2] شتوان حنان، المرجع السابق، ص 333.

[3] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 311.

[4] نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد 14، ص 17.

ب- مآل البناية أو مجموعة البنايات:

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها من خلال تحديد استعمالها سكني، مختلط سكني وتجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي حسب الحالة[1].

ج - الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو بمجموعة البنايات:

يكون وصف البناية أو مجموعة البنايات من خلال تحديد:

أ- الوصف التقني ووصف الواجهة، اسم البناية، الدخول إلى البناية، السقف.

ب- محطة الضغط الزائد.

ج- محول سونلغاز.

د- مساحات الوقوف.

هـ- طرق المواصلات.

و- شبكة المجاري.

ثانيا : قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات

تضمنها الباب الثاني من الجزء الأول من نفس المرسوم (14-99) محددًا من خلالها المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة والمشتركة بشكل واضح ودقيق، ومعتمدًا فيها على معيار تخصيص الاستعمال فجعل من الأجزاء الخاصة معدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك أما الأجزاء المشتركة فهي معدة للاستعمال المشترك والجماعي لكل الملاك الشركاء أو لمجموعة منهم[2].

أ -تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها:

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه من جميع المرافق التابعة له.

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 311.
[2] شتوان حنان، المرجع السابق،ص 334.

تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لا سيما:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمُقَولَبَات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.

- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب وغالق الشبابيك بأنواعه والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.
- الطلاء الداخلي، الأنابيب والقنوات المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- تجهيزات المطابع وأحواضها.
- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.

- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.

واعتبر الحواجز أو الحيطان الفاصلة باستثناء الجدران الأساسية في البناء تدخل ضمن الأجزاء الفاصلة المشتركة[1].

ب- تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة الى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها، وقد صنفها المشرع الجزائري إلى ثلاثة أصناف[2]:

[1] نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99، ص 19 .
[2] شتوان حنان، المرجع السابق، ص 335

1-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحضيرة أو حديقة.
- الباحات وطرق المرور.
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المدية إلى مجموع المباني المعنية.
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها.

وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشتركة بين جميع البنايات.

- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية .

2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحافظ الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات، والأطر المزججة ومغالق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والادراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة

- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ[1].

- القنوات والأنابيب وفتوحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها .

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوات المبنية .

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال ، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

- جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية ، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة ، لسد حاجات البناية ، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

- وأخيرا، جميع الأشياء أوالأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم ، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أوالعرف على أنها مشتركة،مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر[2].

-كما أشارت القواعد العامة إلى الحقوق التبعية المتعلقة بالأجزاء المشتركة، حيث أشارت الفقرة الأخيرة من المادة 745 من القانون المدني إلى الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة فيما يلي:

- حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والباستين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة[3].

[1] نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99، ص 20
[2] نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99، ص 20
[3] نسيمة موسى، المرجع السابق، ص 188.

المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة.

بالإضافة إلى الالتزامات القانونية والعقدية التي فرضها المشرع على المرقي العقاري، وبهدف الحفاظ على الملكية المشتركة وإرساء القواعد المتعلقة بها يلتزم المرقي العقاري قانونيًا بضمان إدارة وتسيير المجمع العقاري لمدة سنتين كما يلتزم أيضًا بضمان تحويل إدارة الملكية إلى هيئات التسيير، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: الالتزام بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين:

ألزم المشرع المرقي العقاري بإدارة الملكية المشتركة مؤقتا لمدة سنتين، فقد نصت المادة 1/62 من القانون 11-04 على ما يأتي: <<يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (02) ابتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية>>[1]، وفي نفس الاتجاه نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 14-99 على ما يلي: <<يتعين على المرقي، زيادة على ذلك إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (02)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون>> وهو ذات المعنى الذي أكد عليه المشرع في بند واجبات المرقي العقاري من الباب الرابع من الجزء الثاني، إذ ورد فيه ما يلي: <<يلتزم المرقي البائع، طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنايات المباعة لمدة سنتين (02) بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري>>[2]

ولاشك من أن تحديث مثل هذا الضمان جاء لإقرار حماية إضافية للمقتني خاصة وأن هناك أعباء مترتبة على الملكية المشتركة لا يقدر المالكون على تحملها لذلك كلف المرقي بإدارة البناية وحراستها وأمنها إلى غير ذلك من المهام المذكورة في المرسومالتنفيذي رقم 14-99 إلى حين مباشرة المهام من طرف الأجهزة المكلفة بذلك طبقا لما تقرره الجمعية[3].

ويعتبر هذا الالتزام قفزة نوعية للمشرع العقاري لتحديد مسؤولية المرقي العقاري وتجسيدها ميدانيًا، طالما أصبحت التجمعات السكنية في السنوات الأخيرة محل انتقاد من حيث التسيير أو الصيانة، وهو الموضوع الذي كان مطروح قبل صدور القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية، بحيث

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 318.
[2] شوقي بناسي، المرجع نفسه، ص 319.
[3] شتوان حنان، المرجع السابق، ص 339.

كان هناك إشكال حول كيفيات تسيير الملكية المشتركة في مجال البنايات المنجزة في إطار الترقية العقارية[1].

ومقتضى هذا الالتزام قيام المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة والإشراف على ذلك، ومراقبة الأجزاء المشتركة باستمرار، وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك، كالسلالم والمصاعد، وإصلاح شبكات الإنارة المشتركة، تجهيز مسكن البواب، والمساهمة في توفير المساعدات التقنية الضرورية لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة إلى غير ذلك من الأعمال، والإجراءات اللازمة لتسيير الأجزاء المشتركة للبناية، وكل ذلك على نفقة المرقي العقاري وهذا يشكل استثناء على القاعدة العامة التي تقضي بأن كل مالك يتحمل نفقة إدارة وتسيير ملكه، وكل ذلك بهدف حماية المقتنين في المرحلة الانتقالية التي تبدأ من تاريخ تسليم آخر جزء من البناية المنجزة أو للمجمع العقاري، إلى حين تحويل إدارة الأملاك إلى المشترين، لأنه لو تم تحميل الملاك هذه النفقات بمجرد تسليم البناية يمكن أن تتعرض الأملاك المشتركة للضياع، وتصاب بخسائر، لأن غالبا ما يكون المقتنين غُرباء لا يعرفون بعضهم البعض، مما ينتج عنه صعوبة في جمع النفقات، مما يؤثر سلبًا على الأملاك المشتركة، لذلك وضع المشرع هذه الآلية لإعطاء الوقت الكافي للمشترين للتعرف على بعضهم البعض وتعيين الجهاز الذي يتولى إدارة الأملاك المشتركة.

ويتعين على المرقي العقاري أن يبحث عن مصدر لهذه النفقات[2]، الذي يجب ان يحضر لها عند بداية الاكتتاب، أي يتم التحضير لها قبل إتمام عقد البيع، حيث يجب أن يتم ذلك وفق الدراسة المالية للمشروع العقاري وتوقع تكاليف التسيير والصيانة للأملاك المشتركة بأجزائها المشتركة والخاصة لمدة سنتين[3].

إذن أضاف المشرع الجزائري ضمانا آخر، إلى جانب الضمانات الأخرى التي يتحملها المرقي العقاري، وإن كان يشكل هذا الضمان عبئًا إضافيًا للمرقي، إلا أنه بمقابل ذلك يحقق له فائدة تتثمل في المحافظة على سمعته واسمه من خلال سعيه للحفاظ على الأملاك المنجزة من طرفه لتبقى على حداثتها وجودتها ما يجلب له زبائن جدد. كما نستنتج مما سبق أن التزام المرقي العقاري بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة هو التزام ببذل عناية، ويفهم ذلك من خلال عبارة "السعي لضمان إدارة الملك" في نص المادة

[1] تسسبية أعمر، المرجع السابق، ص 261.
[2] نسيبة أعمر، المرجع السابق، ص 263
[3] موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 196.

05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 ومفاده اتخاذ كل ما يمكن اتخاذه من إجراءات لضمان حسن تسيير الملك العقاري إلى حين تحويله[1].

الفرع الثاني: ضمان تحويل إدارة الملكية إلى هيئات التسيير.

يمكن أن يحول المرقي العقاري خلال مدة سنتين إدارة الأملاك المشتركة إلى الهيئات المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم، وهذا بموجب الفقرة الثانية من المادة 62 من القانون 11-04 وذلك من عبارة "خلال" في المادة والتي تدل على إمكانية تحويل إدارة الأملاك إلى المقتنين قبل نهاية السنتين من تاريخ الاستلام النهائي للبناية المنجزة.

فقد كرس هذا الإجراء تنظيميا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 حدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وبالتالي يصبح المرقي العقاري غير ملزم بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة وصيانتها، مما يعني نقص تكاليفها المالية، وتحملها من طرف المقتنين ومن مصلحة المرقي العقاري تحويل إدارة وتسيير الأملاك المشتركة إلى المقتنين في أقرب وقت ممكن أي من خلال سنتين لتمكينه من اقتصاد الموارد المالية الناتجة عن عملية الصيانة وتكاليف التسيير والمراقبة، وتبقى مسؤوليته العشرية سارية المفعول إلى نهاية المدة المقررة في القانون بعشر سنوات، ويعتبر تحويل إدارة الأملاك إلى المقتنين من مستلزمات دفتر الشروط للمرقي العقاري، حيث يجب أن يتضمن مرحلة التحويل بعد التزامه بإدارة وتسيير الأملاك على ذمته الخاصة لمدة زمنية معينة، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، لم ينص على مدة الإدارة والتسيير والمقدرة قانونا سنتين ولم يقيد بها إجراء التحويل.

وعليه فإن المرقي العقاري يقع على عاتقه تحويل إدارة الأملاك المشتركة إلى الهيئات التي تقوم بتسيير هذه الأخيرة، وتتمثل هذه الهيئات في جمعية الملاك و المتصرف.

أولا: الجمعية العامة.

الجمعية العامة هي عبارة عن هيئة تتشكل من الشركاء أو الشاغلين، ضمن العقار المبني للاشتراك، ذات شخصية مدنية ولها ذمة مالية مستقلة وأهلية للتقاضي طبقا لأحكام القانون المدني

[1] بولنوار نجيب وسعيدان أسماء مقاتلي ، المرجع السابق ، ص 1335.

الجزائري وتتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته[1].

أ-تشكيلها:

المشرع الجزائري لم يترك مسألة تشكيل وتكوين الجمعية للمالكين أنفسهم وإنما نص على تشكيلها في الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99 المذكور سابقا، بأنها تتشكل مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها[2].

فعلى الملاك تكوين جمعية الإدارة للملك المشترك وتتكون الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفرزة.

تكون مسؤولية الجمعية على الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة.

ب-مهامها:

إن تأسيس الملاك للجمعية العامة يكون في تحقيق الأهداف المبتغاة من مهمة إدارة العقار المبني للاشتراك والحفاظ عليه، حيث تنص المادة 756 مكرر 2ف2 من القانون المدني الجزائري على:

" تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة " وعليه فإن الجمعية تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة.

ونظرا لضخامة هاته المهمة فإن الجمعية العامة لها أن تتخذ كل التدابير والإجراءات اللازمة للقيام بها على أكمل وجه ولتحقيق هذه الأهداف فإنه لابد من اجتماع أعضاء الجمعية في جلسات دورية وجوبية على الأقل مرة واحدة خلال الثلاثة أشهر الأولى من كل سنة، حتى يقرروا السبيل والمخطط المنتهج لإدارة العقار المشترك[3].

[1] موسى نسيمة ، المرجع السابق ، ص 198.
[2] العمري حميد، بوعزبز رحمة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018، 2019، ص38.
[3] العمري حميد، بوعزيز رحمة، المرجع نفسه، ص39.

كما نصت المادة 763 من القانون المدني على أنه تعقد الجمعية جلسات استثنائية لاتخاذ القرارات في القضايا المطروحة للنقاش عن طريق التصويت من قبل الملاك الأعضاء[1].

وبهذا المنظور تصبح الجمعية المسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار، وكذا عناصر التجهيز المشتركة وإصلاح كل خلل يصيب هذه المكونات أيا كان مصدر هذا الخلل، وكذا كافة الأضرار التي تلحق أي شخص مالك شريك نتيجة هذا الخلل.

كما منح المشرع للجمعية العامة سلطات خاصة لتحقيق الأهداف المرجوة من ضمنها المحافظة على الأجزاء المشتركة إلا أن السلطات ليست مطلقة فهي محدودة بالاختصاص بشؤون العقار المبني صمن حيز المكان الذي يشغله هذا الأخير.

كما يمكن للجمعية أن تلزم أعضائها على احترام القرارات وتكون بذلك فاعلة ولو كانوا معرضين كما نصت المادة 764 مكرر فقرة 02 من القانون المدني الجزائري[2].

ثانيا: المتصرف.

يعتبر المتصرف الهيئة الثانية في إدارة وتسيير العقار المبني المشترك وهو عونا مفوضا عن جماعة الملاك الشركاء والشاغلين في تسيير أمور العمارة، مما يجعله أخذ صفة الوكيل ويخضع لمختلف أحكام الوكالة، كما أنه يعد ممثلا لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات[3].

وقد اعتبر الفقه المتصرف بمثابة الهيئة التنفيذية لجمعية الشركاء في الملكية المشتركة لأن دوره يقتصر في الإدارة والتسيير فقط[(4)].

وقد أفرد المشرع الجزائري بابا تعرض فيه إلى شروط تعيين المتصرف ومهامه والحالات التي يتم فيها عزله في المرسوم رقم 14-99 السابق الذكر[(5)] وهو ما سنتعرف عليه فيما يأتي:

أ-تعيينـــه:

يعين المتصرف عن طريق انتخابه من طرف جمعية ملاك العقارات وذلك بناءا على أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين في الجلسة ويعين لمدة سنتين قابليتين للتجديد، ويعين أيضا عن طريق رئيس

[1] المادة 763 من القانون المدني الجزائري.
2العمري حميد، بوعزيز رحمة، المرجع السابق،ص40.
3العمري حميد، بوعزيز رحمة، المرجع نفسه، ص44.
4موسى نسيمة، المرجع السابق، ص200.
5شتوان حنان، المرجع السابق، ص340.

المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار، وذلك في حالة تقصير المقتنين في اختيار الشخص الذي يتولى مهام إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة[1].

ويحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي تعينه، بحيث يكون على الأقل مساويا بنسبة 5 بالمائة من قيمة كراء محلات العقار المبني فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة[2].

ب-مهامه:

يعد منصب المتصرف هيئة من هيئات الملكية المشتركة على غرار الجمعية العامة وهو بذلك ملزم اتجاه العقار واتجاه المالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام، يتعلق شق منها بالجانب الإداري والتنظيمي والشق الاخر يتعلق بالجوانب المالية.

ب-1- المهام الإدارية والتنظيمية:

يسند للمتصرف بصفته وكيلا لجماعة الملاك والشاغلين مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية العامة.

كما أنه ملزم بفرض احترام بنود هذا التنظيم، واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، كما يكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها وضمان الهدوء فيها وتنفيذا لهذا الغرض له أن يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة.

إضافة على أن المتصرف يمسك جميع وثائق الجمعية العامة من تصاميم هندسية العقار المبني وأوراق خاصة لهذا العقار وبجماعة الملاك الشركاء فيه أو الشاغلين له، واتفاقيات ومراسلات، إضافة لما تتوفر عليه الجمعية من دفاتر ومحاضرات ومستخرجات مصادق عليها وقوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها.

كما يقوم المتصرف بمهام تنظيمية أخرى، إذ يعد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة، ويدعو لعقد جلساتها ويساهم فيها ككاتب جلسة[3].

ب-2- المهام المالية:

في هذا الإطار يتولى المتصرف إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، كما أنه يقوم بمهمة توفير هذه المصادر المالية من خلال تحصيل كافة المبالغ المستحقة على كل واحد من جماعة الملاك الشركاء في العقار المبني أو الشاغلين له، وهذه تعتبر طريقة عادية لتحصيل الأعباء ،كما يمكن أن يتم توفير المصادر المالية عن طريق إجراءات التحصيل الجبري.

---

[1] موسى نسيمة، المرجع السابق، ص201.
2الباب الثالث فقرة 04من المرسوم 14-99، ص 25.
[3] العمري حميد و بوعزيز رحمة ، المرجع السابق ، ص 46.

في إطار مهام المتصرف المالية فإنه يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي تمثلها ، وتغطية مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها ، و الأضرار التي تنسب فيها الأجزاء المشتركة .

و بخصوص الميزانية فإنه يقوم بتحضيرها و عرضها على الجمعية العامة ، فإذا أقرتها يقوم بتنفيذها.

و في نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف ، باعتباره وكيلا للجمعية العامة كشوفا تفصيلية لمختلف الحسابات المالية المتوفرة لا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بصرفها لحماية الشركاء في الملك و الشاغلين ، ويتم ذلك في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ قفل السنة المالية[1] ، و مصادقة الجمعية على هذه الكشوف بمثابة إقرار بإبرام المتصرف في تسييره [2].

ج-إنهاء مهام المتصرف :

تنتهي مهام المتصرف بإحدى الطرق التالية :

ج-1-انتهاء المدة :

تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة قانونا بسنتين قابلتين للتجديد متى رأت الجمعية ضرورة لذلك و هي نفس المدة في الحالة التي يعين فيها المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ج-2-العزل:

يمكن عزل المتصرف بنفس الشروط التي عين بها ، أي شرط أغلبية الثلثين و تقوم الجمعية بتعويضه بمتصرف آخر [3].

وطالما أن العقد القائم بين الجمعية العامة والمتصرف هو عقد وكالة فإنه يحق للجمعية عزل المتصرف متى رأت ذلك ضروريا، لكن إذا تبين بأن هذا العزل تعسفي فإنه يستوجب عليه تعويضه.

وخروجا عن القاعدة العامة أن من له سلطة التعيين له سلطة العزل، فإنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي حق عزل المتصرف حتى ولو لم يقم بتعيينه إذ لم تقم الجمعية بذلك، ويفهم من هذا أن حق العزل يكون لمن له حق الرقابة، ولو لم يكن له حق التعيين[4].

[1]- نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99، ص 26 .
[2]-العمري حميد و بوعزيز رحيمة ، المرجع السابق ، ص 46..
[3]- الباب الثالث الفقرة 2 من المرسوم 14-99 .
[4]العمري حميد وبوعزيز رحمة، المرجع السابق، ص48.

ج-3- الاستقالة:

تطبيقا للقواعد العامة للوكالة فإن المتصرف بصفته ويكلا له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت، وذلك بعد اعلام واستدعاء الجمعية العامة للانعقاد لتعيين متصرف آخر، وللمتصرف أن يقدم تعويضا للجمعية عن الاضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي، ويمكن اعتبار التعويض الذي منحه المشرع لكل من الوكيل والموكل كحق يسمح للطرفين بالعدول عن الوكالة.

وهناك حالات أخرى تنتهي فيها مهام المتصرف لم يتطرق لها المشرع، حيث تركها للقواعد العامة ومن ضمنها موت المتصرف، وهو الطرف الوحيد الذي ينهي مهام المتصرف دون نقاش، كذلك الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية، فقدان الأهلية، العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف كالمرض أو الإصابة بعاهة تمنعه من مماسة مهامه[1].

الفرع الثالث: الموارد المالية المخصصة لإدارة الأملاك المشتركة:

بالرغم من أن المرقي العقاري ليس هو مالك البناية محل عقد البيع على التصاميم، وإنما المقتنين هم الملاك في الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة للبناية إلّا أن المشرع ألزمه بتحمل نفقات إدارة وتسيير الأملاك المشتركة طوال المدة التي يتولى فيها إدارتها.[2]

وهذا يشكل استثناءا على القاعدة العامة التي تقتضي بأن كل مالك يتحمل كل نفقة إدارة وتسيير ملكه، وكل ذلك بهدف حماية المقتنين في المرحلة الانتقالية التي تبدأ من تاريخ تسليم آخر جزء من البناية المنجزة أو المجمع العقاري إلى حين تحويل إدارة الأملاك إلى المقتنين لأنه لو يتم تحميل الملاك هذه النفقات بمجرد تسليم البناية يمكن أن تتعرض الأملاك المشتركة للضياع، وتصاب بخسائر لأن غالبا ما يكون المقتنين غرباء لا يعرفون بعضهم البعض، مما ينتج عنه صعوبة في جمع النفقات، مما يؤثر سلبا على الأملاك المشتركة، لذلك وضع المشرع هذه الآلية لإعطاء الوقت الكافي للمقتنين للتعرف على بعضهم البعض وتعيين الجهاز الذي يتولى إدارة الأملاك المشتركة.

وبناء عليه يجب البحث عن مصدر لتمويل هذه النفقات وذلك لتمكين المرقي العقاري من مباشرة مهامه، واحترام التزامه بضمان إدارة الأملاك المشتركة، وذلك للمحافظة على ما تم تشييده من بناء ولتفادي كل النزاعات التي قد تحدث بخصوص هذا الموضوع.

[1] العمري حميد وبوعزيز رحمة، المرجع السابق، ص49.
[2] موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 194.

ويتعين على المرقي العقاري أن يبحث عن مصدر لهذه النفقات،وأن يحضر لها عند بداية الإكتتاب أي قبل إبرام عقود البيع على التصاميم، ويتم ذلك وفق الدراسة المالية للمشروع العقاري، أين يتم الأخذ بعين الاعتبار هذه النفقات في تلك الدراسة، وهذا يدخل في طبيعة الحال في الأمان المالي للمرقي العقاري.[1]

الفرع الرابع: الرقابة المفروضة على المرقي العقاري في تسيير الأملاك المشتركة:

يخضع المرقي العقاري أثناء ممارسة مهامه المتعلقة بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة لنوعين من الرقابة، رقابة قبلية ورقابة بعدية.

أولا: الرقابة القبلية:

وهي الرقابة التي تتم قبل مباشرة المرقي العقاري في تنفيذ التزامه بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة، والتي تتجسد في دفتر الشروط الذي لا بد أن يتضمن مكونات وعناصر هذا الإلتزام، والذي يجب أن يكون موقعا من المرقي العقاري، ويرفق بالملف الخاص بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.[2]

ثانيا: الرقابة البعدية:

وهي الرقابة التي تمارس بعد مباشرة المرقي العقاري في تنفيذ التزامه بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة، ويقصد بها تلك الرقابة التي يمارسها المقتنين أو الملاك أنفسهم على أعمال المرقي العقاري أو ممثله في إدارة، تسيير، وصيانة الأملاك المشتركة.

ويمكن للمشترين تفويض شخص يكون دائما على اتصال بالمرقي العقاري أو ممثله، وذلك فيما يخص أعمال تسيير وصيانة هذه الأملاك، ويمارس نيابة عنهم الرقابة على هذه الأعمال وذلك بإعداده تقارير دورية يرفعها إلى المشترين حول ما تم العمل به، وما لم يتم، أين يمكن لهؤلاء مطالبة المرقي العقاري بالوفاء بالتزاماته بكافة الطرق القانونية.[3]

[1] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 263.
[2] موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 197.
[3] تسبية اعمر، المرجع السابق، ص 264.

الفصل الثاني:

حماية المقتني من خلال الضمان العشري

يعتبر الضمان العشري من بين الضمانات الاستثنائية التي أقرها المشرع الجزائري للمقتني بعد تسليمه النهائي للعقار المنجز في إطار عقد البيع على التصاميم، وذلك كحماية له (المقتني) بالدرجة الأولى، ويرتبط الضمان العشري بعملية البناء، حيث يضمن العيوب الخفية التي قد تكون سببا في تهديد سلامة البناية ومتانتها والتي تصل أحيانا عديدة إلى درجة تهدم البناء سواء كليا أو جزئيا، ويقصد بالعيوب الخفية تلك العيوب التي تستغرق وقتا زمنيا لظهورها على عكس العيوب الخفية التي تظهر بعد مدة زمنية من الاستلام، لذلك حددت مدة الضمان العشري بعشر سنوات، وتعتبر هذه المدة كافية لظهور العيوب الخفية، وعليه تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى مفهوم الضمان العشري وأشخاصه في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى شروط الضمان العشري .

المبحث الأول: مفهوم الضمان العشري وأطرافه :

نظرا لخطورة الأضرار المترتبة على عيوب البناء فقد شدد المشرع الجزائري من الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم ونظمه بموجب أحكام خاصة، بهدف تدعيم الحماية القانونية لمالك البناء بصفة خاصة (المقتني) وهذا راجع لتدخل وسائل حديثة في عملية البناء لم تكن موجودة في السابق، فبعدما كان البناء يتطلب الاسمنت والرمل أصبحت المباني والمنشآت اليوم تقام بالزجاج والخشب وغيرها من المواد التي استحدثت في عمليات التشييد .

وبالتالي فكان لزاما على المشرع توفير حماية أكبر للمقتني زيادة عن الحماية التقليدية المعروفة بموجب قواعد القانون المدني .

وبذلك أقر المشرع الجزائري الحماية بموجب الضمان العشري، فماهو تعريف الضمان العشري؟ وماهي خصائصه؟ ومن هم الأشخاص الذين يشملهم هذا النوع من الضمان؟ وللإجابة على هذه الأسئلة تناولنا في المطلب الأول تعريف الضمان العشري، طبيعته القانونية وخصائصه، وفي المطلب الثاني الأشخاص الملزمون بهذا الضمان، بينما المطلب الثالث خصصناه للأشخاص المستفيدون من الضمان العشري .

المطلب الأول: مفهوم الضمان العشري .

يتحدد مفهوم الضمان العشري من خلال تعريفه وتبيان طبيعته القانونية وذكر خصائصه، وهو ما تطرقنا لــه من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول: تعريف الضمان العشري .

إن المشرع الجزائري لم يعرف الضمان العشري لا في نص المادة 554 من القانون المدني، ولا في الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، ولا في القانون رقم 11-04.

ولكن باستقراء نص المادة 554 من القانون المدني يستشف بأن الضمان العشري هو ذلك الضمان الذي يلتزم به المقاول والمهندس المعماري الذي يغطي الأضرار الناتجة عن التهدم الكلي والجزئي للبناية التي شيدوها أو عن عيب يهدد متانة البناء أو سلامته، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، والذي يستغرق مدة عشرة سنوات من تاريخ التسليم النهائي للبناء [1].

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص175.

ولم يعد الضمان العشري مقتصرا فقط على عقد المقاولة، بل توسع إلى عقود البيع قبل الإنجاز والتي من بينها عقد البيع على التصاميم[1]، ولقد سمي هذا الضمان بالعشري لارتباطه بالمدة، والتي حددت بعشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي للبناء .

وفي مجال الترقية العقارية يمكن استخلاص تعريف الضمان العشري من المادتين 26و 46 من القانون رقم11-04 بأنه الضمان الذي يلتزم به المرقي العقاري، ومكاتب الدراسات، والمقاولين، وكل المتدخلين في المشروع الذي يغطي الأضرار الناتجة عن التهدم الكلي أوالجزئي للبناية بسبب عيوب البناء أو النوعية الرديئة لأرضية الأساس والذي يستغرق مدة عشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي للبناء [2].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للضمان العشري .

تعددت الإتجاهات الفقهية حول مسألة تحديد الطبيعة القانونية للضمان العشري، فهناك اتجاه يرى بأنها مسؤولية تقصيرية، في حين يرى اتجاه آخر أنها مسؤولية عقدية .

أولا: المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية .

يرى الفقه التقليدي أنه بتسليم الأعمال ينتهي عقد المقاولة في علاقة المرقي العقاري بالمهندس المعماري والمقاول، لأن العقد استنفذ كل آثاره، وعليه فإذا بقي المهندس المعماري والمقاول مسؤولون بعد تسليم العقار فذلك لا يكون إلا بإرادة المشرع، ففي تقديرهم أن التزام المقاول أو المهندس المعماري الناشئ عن عقد المقاولة يقتصر على تنفيذ الأعمال التي تعهد بتنفيذها وتسليمها للمرقي العقاري، ومتى تم التسليم على هذا النحو انتهى العقد بتمام تنفيذه ولم يعد له وجود، وعليه فالمسؤولية التي يضعها القانون على عاتق المقاول والمهندس هي مسؤولية تقصيرية مستمدة من النصوص المقررة للضمان العشري، وفي حدود هذه النصوص[3] .

ثانيا: المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية .

يرى الفقه الحديث أن تسليم الأعمال لاينهي بذاته عقد المقاولة، وعليه فإن مسؤولية المقاول والمهندس المعماري هي مسؤولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء، سواء نص عليها

[1]-عائشة طيب، المرجع السابق، ص 187.
[2]-المادة 46 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[3]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص271.

العقد أو لم ينص كمسؤولية البائع عن ضمان العيوب الخفية، فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس أنها مما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح[1] .

الفرع الثالث: خصائص الضمان العشري.

تكمن خصوصية المسؤولية العشرية كونها مسؤولية تضامنية ومفترضة بقوة القانون، كما أنها مسؤولية متعلقة بالنظام العام .

أولا: مسؤولية تضامنية .

فمن خلال القانون رقم 11-04 نص المشرع على التضامن في الضمان العشري، وذلك في نص المادة 45 بنصها: "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري"[2].

كما نص المشرع كذلك على التضامن في الضمان في المادة30 فقرة2 من دفاتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري التي نصت على :" يتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض[3].

ثانيا: متعلقة بالنظام العام.

على عكس القواعد العامة في القانون المدني والتي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين ، وبالتالي فإن الأطراف المتعاقدة يجوز لها الاتفاق على مخالفة القواعد المكملة، إلا أن المسؤولية العشرية تعتبر من النظام العام لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على مخالفتها، ويعتبر كل اتفاق يخالفها باطلا بطلانا مطلقا، وهو ما نصت عليه المادة 554 من القانون المدني التي تنص على أنه :"يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"، وهذا حماية للمصلحة الخاصة

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق ، ص272

[2]-المادة 45 من القانون المدني الجزائري.

[3]-المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26 .

للمرقي العقاري، وهي ملكية البناء، وكذا حماية للمصلحة العامة ذلك أن تهدم المباني يمس بالسلامة العامة.

ثالثا: مسؤولية مفترضة.

الأصل في الإثبات أن البينة على من ادعى خلاف الظاهر، غير أن وجود قرينة قانونية لصالح الدائن يعفيه من عبئ الإثبات، ومن خلال نص المادة 554 من القانون المدني نستنتج أن المشرع قد اعتبر تهدم البناء أو ظهور عيب فيه يهدد سلامته ومتانته قرينة قانونية على وجود خطأ في جانب المقاول والمهندس المعماري، وذلك لأن المسؤولية العشرية تترتب على الإخلال بالالتزام بالبناء والذي يعتبر التزام بتحقيق نتيجة، وهي تسليم بناء خالي من العيوب كما سبق الذكر، وعليه فالمسؤولية في هذه الحالة تتحقق بمجرد عدم تحقق النتيجة، حيث أن وجود القرينة القانونية يعفي المرقي العقاري من إثبات الخطأ في جانب المقاول والمهندس المعماري، وهذا الخطأ لا ينتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي[1].

المطلب الثاني: الأطراف المعنيون بالضمان العشري.

تقع المسؤولية العشرية على عاتق كل متدخل في عملية إنجاز المشروع العقاري، بدءا من مرحلة وضع التصاميم إلى غاية تجسيدها على أرض الواقع، وتستمر إلى مرحلة لاحقة لاستلام المشروع.

وقد نظم المشرع هذه المسؤولية وفقا لأحكام خاصة وهو ما تطرقنا له في هذا المبحث، وذلك من خلال تبيان الأطراف الملزمون بالضمان العشري في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني الأطراف المستفيدون من الضمان العشري.

الفرع الأول: الأطراف الملزمون بالضمان العشري.

تضمنت المادة 554 من القانون المدني الأشخاص الملزمون بالضمان العشري وهم المقاول والمهندس المعماري دون غيرهما ، وذلك بالتضامن بينهما، غير أن نشاط الترقية العقارية اتسع وبشكل كبير مواكبا ذلك التنوع في النسيج العمراني، والذي فرض تدخل أطراف أخرى في عملية البناء عدا المقاول والمهندس المعماري، وعليه سنتعرف من خلال هذا الفرع على الأطراف الملزمون بالضمان العشري، وعلى هذا الأساس قسمنا دراسة هذا الفرع إلى مايلي:

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق ، ص276.

أولا: المقاول والمهندس المعماري.

ألزم المشرع كل من المقاول والمهندس المعماري بالضمان العشري بموجب نص المادة 554 من القانون المدني ، وسنتطرق لكل طرف منها على حدا، وذلك لتوضيح العلاقة بينهما.

أ- المقاول

ألزم المشرع المرقي العقاري في القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إبرام عقد مقاولة مع مقاول مؤهل قانونا من أجل تنفيذ مشروعه العقاري، حيث نصت المادة 16 منه : "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة"[1].

يقصد بالمقاول الشخص الذي يعهد إليه عادة تشييد المباني، أو إقامة منشآت ثابتة، ويستوي في ذلك أن تكون المواد التي أقام بها هذه المباني والمنشآت قد قدمها له رب العمل.

وهذه المنشآت والمباني قد تقام من طرف مقاول واحد أو بمساهمة مجموعة من المقاولين كأن يعهد لمقاول القيام بعملية البناء، ومقاول آخر القيام بعملية التجارب وإلى ثالث للقيام بعملية الدهان...إلخ، فكل هؤلاء يعتبرون مقاولين في حدود عقد المقاولة الذي يربطهم برب العمل (المتعامل في الترقية العقارية.

وعرفته المادة 03 من القانون 11-04 بأنه:"كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفة حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"[2].

والمقاول الفرعي هو المقاول الذي يوكل له المقاول الأصلي (المقاول الذي تعاقد مع المرقي العقاري) مهمة تنفيذ جميع أعمال البناء أو جزء منها، إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو إذا لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية، ورغم أن العقد الذي يربط المقاول الفرعي بالمقاول الأصلي هو عقد مقاولة إلا أن هذا العقد لا يترتب عليه الضمان الشعري طبقا لنص المادة 554 فقرة3 التي تنص على: "ولا تسري هذه المادة على ماقد يكون للمقاول من حق للرجوع على المقاولين الفرعيين"، وهو ما يتضح أيضا من خلال نص المادة 46 من القانون 11-04 الذي ألقى بموجبها المشرع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص240.
[2]-عائشة طيب، المرجع السابق، ص189.

بصاحب المشروع (المرقي العقاري) من خلال عقد، بناءا عليه لايمكن أن نعتبر المقاول الفرعي ملزما بالضمان العشري لأنه لاتوجد علاقة عقدية بينه وبين المرقي العقاري [1].

ويجب على المرقي العقاري قبل إبرامه عقد المقاولة مع المقاولين أن يتأكد من اكتتابهم تأمينا عن مسؤوليتهم العشرية، وإذا لم يقوموا بذلك يتعين عليه أن يطالبهم بذلك، وإلا امتنع عن إبرام عقد المقاولة معهم [2].

ب- المهندس المعماري

ألزم المشرع المرقي العقاري إبرام عقد مقاولة مع مقاول مؤهل قانونا من أجل إنجاز مشروع العقاري، لكن بعد حصوله على رخص التعمير المطلوبة ومن أجل ذلك عليه إبرام عقد مع مهندس معماري معتمد وذلك عملا بنص المادة 55 فقرة 1 من القانون 90-29 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على:" يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع"[3].

يطلق مصطلح المهندس المعماري على الشخص الحاصل على مؤهل مهندس في الهندسة المعمارية، يؤهله لأن يضع التصميمات والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها .

إذن فالمهندس المعماري هو ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه، مراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها، وصرف المبالغ المستحقة إليه .

وقد تقتصر مهمة المهندس المعماري على وضع التصاميم والرسومات والنماذج الناجمة عن التصميم الناتجة إما عن خطأ في أصول الهندسة المعمارية، أو قوانين البناء ولوائحها، أما إذا كلف بالرقابة على التنفيذ فإنه يتضامن مع المقاول في الضمان العشري عن تهدم البناء أو العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناية، كما يكون المقاول مسؤولا بالتضامن أيضا عن عيوب التصميم متى كانت ظاهرة لايمكن أن تخفى عن المقاول، كمخالفة القوانين واللوائح .

وإذا أشرك عدة مهندسين عقاربين أو أشخاص آخرين، في القيام بمهمة المهندس المعماري،

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص242.
[2]-تسيبة اعمر، المرجع السابق، ص181.
[3]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص244.

كانوا جميعهم مسؤولين، كل في حدود ماقام به من أعمال في مجال هذه المهمة [1].

ونظرا للمهمة الجوهرية التي يتولاها المهندس المعماري في أشغال البناء فقد ألزمه المشرع بالضمان العشري عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، وعن العيوب التي تطاله، والتي تهدد سلامته ومتانته وذلك بموجب المادة 554 من القانون المدني المذكورة أعلاه .

كما ألزم القانون 11-04 المهندس المعماري الذي يشارك في مشروع البناء في عقد البيع على التصاميم أن يكتتب تأمينا عن المسؤولية العشرية طبقا للمادة 46 منه والمذكورة أعلاه، وذلك كي يضمن الأضرار التي تلحق المقتني، والناتجة عن الهدم الكلي أو الجزئي للبناية بسبب عيوب البناء، وضمانا لذلك فقد ألزمت المادة 49 من القانون 11-04 المرقي العقاري بأن يسهر على اكتتاب المهندس المعماري الذي يشارك في إنجاز البناء تأمينا على المسؤولية العشرية، نص المادة 49:"يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه،ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة".

رغم عدم وجود علاقة قانونية بين المقاول والمهندس المعماري، حيث أنهما مستقلين عن بعضهما ويرتبط كل منهما برب العمل بموجب عقد منفصل إلا أنهما مرتبطان على الصعيد العملي، فاجتماعهما على عمل واحد ينشئ بينهما روابط وثيقة الصلة لايمكن أن يتجاهلها القانون، لهذا جعل المشرع مسؤولية المهندس المعماري والمقاول في مجال الضمان العشري تضامنية[2].

ثانيا: المرقي العقاري .

عرفت المادة 3 من القانون 11-04 المرقي العقاري كما يلي: "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشيكات قصد بيعها أو تأجيرها"[3].

بالنظر لنص المادة 554 من القانون المدني، نجد أن موضوع الضمان المنظور إليه من حيث الأشخاص الذين يتحملونه تقتصر في شخص المهندس المعماري والمقاول كشخصين تقليديين، إلا أنه وبالنظر إلى التطورات التي شهدها ميدان البناء والتشييد العمراني، فقد امتد نطاق الضمان إلى أحكام

[1]-تسيبة اعمر، المرجع السابق ، ص182.

[2]- سعيدان أسماء وبولنوارنجيب، إمتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم ،المرجع السابق، ص1338.

[3]-المادة 03، من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

عقد البيع على التصاميم يشمل أشخاصا آخرين مساهمين في عمليات البناء[1]، حيث نصت المادة 26 في الفقرة 3 على أنه:" غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لاتعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي طيلة سنة واحدة".

وجاء في نص المادة 46 من نفس القانون بأن المسؤولية العشرية تقع على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع (المرقي) من خلال عقد، وفي حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب البناء، لما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

يتضح من خلال هذين النصين، بأن المشرع الجزائري ألزم المرقي العقاري بالمسؤولية العشرية صراحة، وحسن مافعل المشرع الجزائري لأنه بوجود هذا النص فرض صراحة وجود مصدر ثاني للضمان العشري إلى جانب عقد المقاولة وهو عقد البيع على التصاميم[2]، وبذلك توجه المشرع صراحة نحو التوسيع من النطاق الشخصي للضمان العشري بهدف توفير الحماية الكافية للمقتني في وقت يشهد كثرة انهيارات المباني وكثرة العيوب فيها، ومن أجل تنظيم نشاط الترقية العقارية[3] .

ثالثا: المكلفون بالرقابة التقنية .

نظمت مهنة الرقابة التقنية أو الفنية في مجال البناء لأول مرة بمقتضى الأمر 71-85 المؤرخ في 29-12-1971 والمتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء، ثم بموجب المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19-08-1986 والمتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء إلا أن إخضاعه للضمان العشري لم يتم إلا بموجب المادة 178 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، إذ نصت المادة 178 منه على ما يلي: "... وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية..."[4].

ويعرف المراقب التقني بأنه:" هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، يتولى بمقتضى عقد إجارة عمل مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني، في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها".

[1]-شتوان حنان، المرجع السابق، ص206.
[2]-عائشة طيب، المرجع السابق ، ص198.
[3]- سعيدان أسماء وبولنوارنجيب، إمتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق، ص1339.
[4]-عائشة طيب، المرجع السابق، ص199.

وقبل صدور الأمر 71-85 المذكور أعلاه قاما المكاتب الاستشارية في الجزائر بمهمة الرقابة الفنية أو التقنية للبناء [1].

وحددت مهمة الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء بموجب المرسوم رقم 86-205 الآتي :

-مراجعة التصميمات إذ لايمكن البدء في المشروع دون موافقة هيئة المراقبة التقنية على هذه التصميمات .

-مراقبة كل أنواع البنايات للتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأسسه، وصلاحية كل ماله تأثير في ثباته وهيكله بغية تقليل أخطاء العيوب في هذا المجال، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي تطرأ أثناء الإنجاز .

-مراقبة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره .

-تسليم شهادة المراقبة التي تطلبها شركة التأمين [2].

وتكون هذه الرقابة بموجب اتفاقية وهو أمر إلزامي بالنسبة للمرقي العقاري سواء كان عاما أو خاصا، رغم أن المشرع لم ينص صراحة في القانون رقم 11-04 على إلزام المرقي العقاري بإبرام عقد مع المراقب التقني كما فعل بالنسبة للمقاول، لكن يمكن أن نستنتج ذلك من خلال نص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، التي نصت على: "يتعين على المرقي العقاري السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية"، وكذا من خلال نص المادة 18 من نفس النموذج التي نصت على:" يتعين على المرقي العقاري تلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء"[3].

غير أنه لم ينص القانون 11-04 على إلزام المراقب التقني بالضمان العشري حيث ألقت المادة 46 من نفس القانون والمذكورة أعلاه المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، لكن بما أن المراقب التقني يربطه عقد مع المرقي العقاري فيعتبر مسؤولا عن الضمان العشري[4].

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص245.
[2]-عائشة طيب، المرجع السابق، ص199.
[3]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص245.
[4]-تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص247.

رابعا: المتدخلون الآخرون .

لقد وسع القانون رقم 11-04 من مجال الأشخاص الملزمين بالضمان العشري، بحيث أصبح يشمل حتى الأشخاص غير الفنيين، والشرط الوحيد الذي وضعه المشرع أن يرتبطوا هؤلاء بالمرقي العقاري بعقد مهما كان طبيعته، وذلك من خلال نص المادة 46 منه: "... والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد...".

ويلاحظ بأن مصطلح المتدخلين جاء فضفاضا غير محدد، بحيث يشمل كل متدخل في المشروع غير المقاولين والمهندسين المعماريين أو مكاتب الدراسات، فالمهم أن يربطه عقد مع المرقي العقاري من أجل القيام بأشغال البناء [1].

الغرض من ذكر هذا المصطلح (المتدخلين) هو عدم حصر قائمة الملزمين بالضمان العشري، نظرا لتطور نشاط الترقية العقارية، والذي لم يعد يستعمل نفس الأطر والأساليب التي كانت في الماضي بل أصبحت تستعمل فيه الوسائل والتقنيات التي تستوجب الاستعانة بأشخاص آخرين ذوي الاختصاص للسير الحسن للمشاريع العقارية[2] .

الفرع الثاني: الأطراف المستفيدون من الضمان العشري .

حسب الفقرة الأخيرة من نص المادة 49 من القانون 11-04 فإن المستفيدون من الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم هم المالكون المتوالون على البناية، وذلك بنصها:" ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية "، غير أنه يوجد أشخاص آخرون يستفيدون من الضمان العشري وهؤلاء الأشخاص فرضتهم طبيعة عقد البيع على التصاميم وهم المرقي العقاري ، المقتني وكذلك الخلف العام والخاص، وهذا ما تناولناه في هذا الفرع، حيث تطرقنا لكل واحد منهم على حدا .

أولا: المرقي العقاري .

لم ينص القانون 11-04 صراحة على أن المرقي العقاري يستفيد من الضمان العشري أو باقي الضمانات المنصوص عليها في هذا القانون، بل على العكس من ذلك، وكما سبق بيانه يعتبر ملزما بهذا الضمان وضامنا لتنفيذ قواعد المسؤولية المدنية الملقاة على عاتق شركائه في إنجاز المشروع العقاري من مقاولين، مهندسين معماريين وباقي المتدخلين الآخرين[3] .

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص183.
[2]-موسى نسيمة، المرجع السابق، ص159.
[3]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص185.

لكن مطالبة المرقي العقاري للمتعاملين بجميع الضمانات القانونية يوحي لنا استفادته من تلك الضمانات [1].

ونجد أيضا أساس استفادته من الضمان العشري في القواعد العامة المنظمة لعقد المقاولة، لاسيما المادة 554 من القانون المدني التي مفادها أن المستفيد من الضمان العشري هو رب العمل، وهذا المركز ينطبق بامتياز على المرقي العقاري فيما يخص عقد المقاولة الذي يبرمه مع المقاول أو المهندسين المعماريين الذين يكلفهم بإنجاز البناء ليصبح بالتالي بهذا المنظور المستفيد الأول من الضمان العشري .

فالمرقي العقاري يعد طرفا في عقد المقاولة الذي يبرم بينه وبين مؤجر العمل مهندسا معماريا كان أو مقاولا، أو غيرهما من الفنيين المشاركين في عملية تشييد البناء، التي تتم لحسابه باعتباره صاحب المشروع، وبالتالي فحدوث تهدم كلي أو جزئي في البناء، أو ظهور عيب فيه يهدد سلامته أو متانته، أو يجعله غير صالح للغرض إلي أمد له يؤدي بإلحاق ضرر مباشر بالمرقي العقاري الذي يتحمله لوحده، ومن ثم فمن العدالة أن يكون مستفيد من الضمان العشري، بشرط أن يكون التهدم أو العيب الذي يصيب البناية يرجع إلى المقاول أو المهندس المعماري، أو الأشخاص الآخرين الذين وكل لهم مهمة إنجاز البناء، أما إذا كان هو المتسبب فيها فلا يكون في مركز المستفيد، وفي جميع الحالات يكون مركز المسؤول أمام المقتني لكونه ملزما أيضا بالضمان العشري كما سبق بيانه[2].

ثانيا: المقتني .

يعتبر المقتني في عقد البيع على التصاميم المستفيد بالدرجة الأولى من الضمان العشري وذلك بقوة القانون، وفقا لما نصت عليه المادة 49 من القانون 11-04 التي أكدت بأن الضمانات التي يلتزم بها المرقي العقاري والمتدخلين في المشروع العقاري يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية، ويعد بهذا المقتني الشخص الأول الذي تنتقل إليه ملكية البناية بموجب عقد البيع على التصاميم، ومن ثم يمكن اعتباره خلفا خاصا للمرقي العقاري، كونه يخلفه في البناية محل العقد، ومن ثم كان من الضروري أن يستفيد من هذا الضمان،وهذا الشيء منطقي لاسيما وأن غاية المشرع من إلزام المرقي العقاري من اكتتاب التأمين على مسؤوليته العشرية إلى جانب باقي المتدخلين في المشروع العقاري وهو حماية المقتني بالدرجة الأولى، كونه الطرف الذي يحتاج إلى الحماية في عقد البيع على التصاميم الذي يتسم بالخطورة كما سبق بيانه.

[1]-موسى نسيمة، المرجع السابق، ص162.
[2]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص185.

ثالثا: الخلف العام والخاص .

يستفاد من نص المادة 49 من القانون 11-04 والمادة 178 من قانون التأمينات أن الضمان العشري يستفيد منه كل من انتقلت إليه ملكية البناية خلال أجل الضمان العشري المقدر بعشرة سنوات.

ووفقا للقواعد العامة فإن الملكية تنتقل إما للخلف العام أو للخلف الخاص، ومن ثم فالضمان ينتقل بانتقال الملكية إلى هؤلاء .

ويقصد بالخلف العام من يخلف الشخص في ذمته المالية من حقوق والتزامات، و/ أو جزء منها باعتبارها مجموعة من المال كالوارث، والموصى له بجزء من التركة في مجموعها، وبالتالي متى انتقلت ملكية البناية محل العقد على التصاميم إلى ورثة المشتري مثلا يحق لهؤلاء أن يرجعوا على المرقي العقاري، أو المقاول، أو المهندسين المعماريين، أو على كل متدخل في إنجاز البناء ليطالبوا بالتعويض عن الضرر اللاحق بهم جراء الهدم الجزئي أو الكلي للبناية بسبب عيب في البناء أو في الأرض، أو عن العيب الذي يهدد سلامة ومتانة البناية .

أما الخلف الخاص فيقصد به من يخلف الشخص في عين معينة بالذات أو في حق عيني عليها، كالمشتري يخلف البائع في المبيع، الموصى له بعين معينة في التركة يخلف فيها الموصي، وعليه فمتى انتقلت ملكية البناية محل عقد البيع على التصاميم من مالكها إلى الخلف الخاص كالموصي له مثلا يحق لهذا الأخير في حالة تهدم البناء كليا أو جزئيا بسبب عيب في البناء أو في الأرض المقامة عليها، أو تعرض البناية لعيب يهدد سلامتها أو متانتها أو يرجع على المرقي العقاري وباقي المتدخلين في المشروع كما سبق بيانه ويطالبهم بالتعويض[1].

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص185.

المبحث الثاني: شروط تطبيق الضمان العشري .

لم ينص القانون رقم11-04 على الشروط التي يجب أن تتوفر لانعقاد المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، المقاولين، المهندسين المعماريين، وباقي المتدخلين في إنجاز البناية محل عقد البيع على التصاميم .

ومن أجل قيام المسؤولية العشرية لابد من توافر مجموعة من الشروط بحيث إذا تخلف شرط منها خرجت مسؤولية الملتزمين بالضمان من هذا النطاق، ودخلت في نطاق القواعد العامة للمسؤولية العقدية وأحكام عقد المقاولة بوجه عام، وبالرجوع إلى المواد من 554 إلى 557 من القانون المدني الجزائري يستشف منها أنه كي تقوم المسؤولية العشرية للملتزمين بالضمان العشري يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط بعضها موضوعية، وأخرى شكلية ، تطرقنا له في المطلبين التاليين :

المطلب الأول: الشروط الموضوعية .

تنص المادة 1/554 من القانون المدني على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا من عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة، مايوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ."

وبناء على هذا النص فإن الضمان العشري يرتبط بعقد المقاولة الوارد على المباني والمنشآت الثابتة، يهدف إلى ضمان تهدم تلك المباني والمنشآت وكذا العيوب التي تهدد سلامتها، وعليه يشترط لتحقق الضمان وجود عقد مقاولة وعقد بيع على التصاميم، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول، ووجود ضرر من الأضرار المشمولة بالضمان وهذا ما تطرقنا له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: وجود عقد مقاولة وعقد بيع على التصاميم .

لم ينص المشرع صراحة في المادة 554 من القانون المدني على ضرورة وجود عقد مقاولة لتطبيق أحكام الضمان العشري، غير أنه نص عليه كالتزام يرتبه هذا العقد على عاتق المقاول والمهندس المعماري، وما يفهم من خلال نص هذه المادة أن وجود عقد المقاولة لايكفي لتطبيق أحكام الضمان العشري، حيث يشترط أن يكون عقد المقاولة مبرما مع رب العمل، وأن يكون محل هذا العقد هو إقامة مباني أو منشآت ثابتة[1]، وهو ماسنتناوله فيما يلي :

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص263.

أولا: أن يكون عقد المقاولة مع رب العمل .

نص المشرع على ضرورة أن يكون عقد المقاولة مبرما مع رب العمل في المادة 46 من القانون 11-04 التي تنص على: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

وعليه فإنه بالنسبة للمشتري في عقد البيع على التصاميم لايكفي وجود هذا العقد حتى يستفيد هذا الأخير من الضمان العشري، وإنما لابد من وجود عقد مقاولة بين المرقي العقاري والأشخاص المتدخلين في عملية البناء وعلى الأخص المقاول والمهندس المعماري، حيث يرتب هذا العقد الالتزام بالضمان العشري على عاتقهم طبقا للقواعد العامة (المادة 554 من القانون المدني)، ويستفيد منه المشتري باعتباره المستفيد الأصلي بموجب نص خاص في القانون رقم 11-04 (المادة 03/49). كما سبق التطرق إليه، أما عقد البيع على التصاميم فيرتب على عاتق المرقي العقاري الالتزام بمتابعة ومراقبة الضمان العشري [1].

ثانيا: أن يكون محل عقد المقاولة إقامة مباني أو منشآت ثابتة .

عملا بنص المادة 554 من القانون المدني، فإنه لكي يمكن تطبيق أحكام الضمان العشري، يجب أن يكون محل عقد المقاولة وعقد البيع على التصاميم هو تشييد بناية أو منشآت ثابتة، لكن ما يلاحظ أن المشرع بموجب القانون 11-04 لم ينص على المنشآت الثابتة[2]، وهو ما يظهر من خلال تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم، حيث تنص المادة 28 من القانون 11-04 على: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال"[3].

وبالرجوع إلى عقد البيع على التصاميم فإن المادة 46 من القانون رقم 11-04 نصت فقط على البناء باعتباره محلا للضمان العشري دون المنشآت الثابتة، وذلك لما نصت على: "... في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء..." وهذا يرجع إلى المهمة الأساسية للمرقي العقاري في

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص263.
[2]-نجيب بولنوار، وأسماء سعيدان، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البناية في عقد البيع على التصاميم المرجع السابق، ص1338.
[3]-سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص264.

نشاط الترقية العقارية المتمثلة في إنجاز بنايات ذات الاستعمال السكني، أو التجاري، أو الحرفي، أو المهني وليس إنجاز المنشآت الثابتة [1].

كما يفهم كذلك من خلال تعريف المشرع للبناء في نص المادة 3 من نفس القانون بأنه:" البناء هو عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"[2].

الفرع الثاني: وجود ضرر من الأضرار المشمولة بالضمان .

لكي يتحقق الضمان العشري فإنه وحسب المادة 554 من القانون المدني الجزائري، والمادة 46 من القانون 11-04 يجب أن يتعرض البناء إلى تهدم كلي او جزئي، أو يلحقها عيب يهدد سلامتها ومتانتها، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

أولا: تهدم البناء .

يقصد بتهدم البناء تفككه وانفصاله عن الأرض[3]، وانحلال الرابطة التي تربط بين أجزاء البناء أو حدوث انفصال في أجزائه سواء كان انفصالا كليا ترتب عليه تهدم البناء برمته، أو انفصالا جزئيا أدى إلى تهدم بعض البناء فقط .

حيث تقوم مسؤولية المقاول والمهندس المعماري طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني بمجرد حدوث التهدم، لأنها مسؤولية مفترضة بموجب قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، فلا يمكن نفي المسؤولية في هذه الحالة إلا بإثبات السبب الأجنبي [4].

وتهدم البناء قد يكون بسبب عملية التشييد والبناء ذاتها، كعدم مراعاة أحكام ربط أجزاء البناء ومكوناته بعضها البعض، سواء كان ذلك الربط طوليا أو عرضيا، فيترتب على ذلك أن تكون أجزاء البناء غير مترابطة مما يجعلها غير قادرة على حمل بعضها البعض، وقد يكون سبب عدم مراعاة الترتيب الزمني بين العمليات المختلفة المكونة للبناء، بحيث لم تأخذ كل عملية من هذه العمليات الوقت الكافي كي يتم جفافها وتكتمل صلاحيتها، ويقوى تماسكها حتى تكون قادرة على حمل المراحل التالية لها[5] .

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص190.
[2]- تواتي سهيلة ، المرجع السابق ، ص264.
[3]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص191.
[4]- المادة 554 من القانون المدني الجزائري .
[5]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص191.

وتهدم البناء قد يكون بسبب عيب في الأرض التي أقيم عليها البناء كأن تكون غير صالحة للبناء بسبب طبيعتها، وقد يكون راجعا إلى عيب في التصميم ذاته، كعدم مراعاة الأصول الفنية في وضعه طبقا لأصول وفن الهندسة المعمارية، وفي هذه الحالة يكون المهندس المعماري الذي قام بوضع التصميم المعيب الذي ترتب عليه حدوث التهدم الكلي أو الجزئي مسؤولا عنه أمام صاحب العمل[1] .

وبصفة عامة افترض المشرع أن تهدم البناء يرجع إلى خطأ المقاول والمهندس المعماري في تنفيذ الأعمال الموكلة إليهم بمقتضى عقد المقاولة والمرتبطة بعملية تشييد البناء .

ثانيا: ظهور عيب يهدد سلامة البناء ومتانته .

إلى جانب مسؤولية المرقي العقاري وباقي الأشخاص الملزمين بالضمان العشري عن تهدم البناء، فإنهم يتحملون أيضا تبعة الأضرار التي تصيب المشتري جراء لحاق البناية عيب يهدد سلامتها ومتانتها، وهذا وفقا لما نصت عليه المادتين 554 من القانون المدني الجزائري، والمادة 46 من القانون رقم 11-04 المذكورتين أعلاه [2].

ويقصد بالعيب الموجب للضمان العشري طبقا لنص المادتين السالفتين الذكر بذلك الذي يهدد سلامة ومتانة البناء، فهو الخلل الذي تمنعه أصول وفن البناء [3].

وعرفه الفقه بأنه الخلل الذي يحدث بالمبنى والذي تقتضي أصول الصنعة وقواعد الفن خلوه منه .

والعيوب التي يمكن أن تصيب البناية متعددة ومتنوعة بتعدد أسبابها ومحلها، فمنها ما يرجع إلى الأرض نفسها التي أقيم عليها البناء، ومنها ما يكون سببها خطأ في التصميم ذاته، ومنها ما يجد مصدره في مواد البناء المستعملة في التشييد، ومنها ما يكون سببها خطأ في البناء والتشييد، وقد يكون سبب البعض منها هو مخالفة القوانين والتنظيمات إلى غير ذلك من العيوب التي لايمكن حصرها، كما أن الضمان العشري لا يترتب على كل عيوب البناء، بل يجب أن يكون العيب خطيرا، كما اشترط الفقه بالإضافة إلى ذلك أن يكون العيب خفيا [4].

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص192.
[2]- المادة 554 من القانون المدني الجزائري والمادة 46 من القانون رقم 04/11 .
[3]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص193
[4]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص266.

أ-أن يكون العيب خطير :

وحسب المادة 554 السالفة الذكر فالعيب يكون خطيرا إذا ترتب عنه التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، أو يهدد سلامة البناية ومتانتها، ويصعب حصر العيوب التي يتوافر فيها هذا الوصف نظرا لتعقد وتداخل العمليات المعمارية في العصر الحديث، ومن ثم فإن المسألة متروكة لقاضي الموضوع الذي له سلطة تقديرية في تقدير مدى جسامة العيب باعتباره يهدد سلامة ومتانة البناء من عدمه، ويمكن الاستعانة في ذلك بأهل الخبرة، فإن تبين للقاضي أن العيب الذي أصاب البناية قد بلغ حدا من الجسامة تجعله يعرض متانة البناء وسلامته للخطر حتى ولو لم يكن خطر التهدم محققا، فعليه تطبيق قواعد الضمان العشري، وفي الحالة العكسية لايطبق أحكام هذا الضمان"[1].

ب-أن يكون العيب خفي .

العيب الخفي هو الذي لا يستطيع رب العمل اكتشافه أثناء التسليم، وتجدر الإشارة أنه لا يوجد نص قانوني صريح يشترط أن يكون العيب خفيا لافي القانون المدني ولا في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية [2].

لكن الاتجاه السائد في الفقه والقضاء يسلم بضرورة أن يكون العيب محل الضمان العشري خفيا وقت التسليم النهائي للأعمال، بحيث لا يستطيع المستفيد من الضمان العشري كشفه، فإذا ماكان ظاهرا أو معلوما لدى رب العمل في عقد المقاولة، أو لدى المشتري في عقد البيع على التصاميم وقت تسلم الأعمال أو البناء، ولم يبديا هذين الأخيرين تحفظات، فلا يسأل عنه المشيد أو المرقي العقاري.

و أما عن طبيعة المعيار الذي يعتمد عليه في تقدير ما إذا كان العيب خفيا أو ظاهرا ، فإن غالبية الفقه اعتمدوا على المعيار الموضوعي الذي يعتمد على قدرة الرجل العادي من ذات الطائفة في اكتشاف العيب ، و الوقوف عليه طبقا للعرف الذي جرى عليه العمل في هذا المجال .[3]

ثالثا : العيب الذي يمس بسلامة العناصر التجهيزية للبناء .

بالإضافة إلى العيوب المؤثرة في سلامة البناء و متانته ، كذلك يدخل العيب الذي يؤثر في سلامة العناصر التجهيزية للبناء [4] التي نص عليها المشرع في المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه :" الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه ، يغطي أيضا الأضرار المخلة بصلابة

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص194.
[2]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص266.
[3]-تسبية اعمر ، المرجع السابق ، ص 197 .
[4]-المادة 181 من القانون 95 - 07 المتعلق بالتأمينات .

العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة و وضع الأساس و الهيكل و الإحاطة و التغطية ، و يعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه او استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز " .

و حسب هذه المادة فإن الضمان العشري يشمل أيضا عناصر التجهيز لكن ليس على إطلاقها ، بل يشترط فيها أن تكون أساسية و ثابتة لا يمكن نزعها أو تفكيكها و استبدالها دون ان تتعرض للتلف [1].

تجدر الإشارة إلى أن المادة 46 من القانون 04/11 اكتفت بالنص على العيوب التي تؤدي إلى تهدم البناية كليا أو جزئيا بسبب العيب في البناء ، أو في الأرض التي أقيمت عليها البناية دون أن تنص على العيوب التي تهدد سلامة البناية و متانتها ، ولكن من خلال دراسة مواد هذا القانون والغاية التي توخاها المشرع من خلاله وهي حماية مشتري العقار وهذا يتجلى من خلال استحداثه ضمانات غير مألوفة في القانون العام ، ولم تكن معروفة في القوانين القديمة التي نظمت نشاط الترقية العقارية ، وبالتالي فهذا القانون بعيدا عن أن ينقص للمشترى الضمانات القانونية الموجودة في القانون العام كالضمان العشري ، بل سعى إلى وضع ضمانات إضافية تساهم إلى جانب الضمانات العامة في تحقيق حماية أكثر فعالية للمشتري ، وتبعا لذلك فإن العيوب الخطيرة التي يشملها الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم هي تلك التي تؤدي إلى التهدم الكلي أو الجزئي للبناية ، أو تهدد سلامة ومتانة البناية وتلك التي تمس بعناصر التجهيز الثابتة .

المطلب الثاني: الشروط الشكلية.

بالإضافة إلى الشروط الموضوعية السالفة الذكر اشترط المشرع لقيام الضمان العشري أن تتوفر الشروط الشكلية والمتمثلة في حصول تهدم البناء أو اكتشاف العيب الذي يهدد سلامته خلال مدة محددة، كما يجب أن ترفع دعوى الضمان خلال مدة محددة أيضا، وهذا ما سنتناوله فيما يلي :

الفرع الأول: مدة الضمان العشري .

لم ينص القانون رقم 04/11 على مدة الضمان العشري الذي يلتزم به المرقي العقاري وباقي المتدخلين في عملية البناء والتشييد، واكتفى بالنص فقط على مسؤولية هؤلاء عما يصيب البناية من تهدم كلي أو جزئي جراء عيب في البناء أو في الأرض التي أقيم عليها البناء، ملتزما الصمت فيما يخص المدة التي يبقى فيها هذا الالتزام قائما [2].

[1]-تسبية اعمر ، المرجع السابق ، ص 195 .
[2]-تسبية اعمر، المرجع نفسه، ص198.

وأمام هذا الصمت يتعين لمعرفة مدة الضمان العشري الرجوع إلى القواعد العامة المنظمة للضمان العشري، وبالضبط المادة 554 من القانون المدني الجزائري، وطبقا لنص هذه المادة فإن الأشخاص الملتزمين بالضمان العشري يتحملون تبعة التهدم الكلي أو الجزئي للبناية، أو العيوب التي تلحقها متى حدثت خلال عشر سنوات، وهذه المدة هي التي تشكل مدة الضمان العشري، ومنها استمد هذا النوع من الضمان تسميته بالضمان العشري[1] .

وطبقا للقواعد الخاصة بموجب نص المادة 30 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 حيث جاء فيها "يتحمل المرقي العقاري خلال مدة (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين"[2].

ومدة الضمان العشري متعلقة بالنظام العام، فلايجوز الاتفاق على تخفيض هذه المدة، وإذا وجد مثل هذا الاتفاق كان باطلا بطلانا مطلقا، طبقا لنص المادة 556 من القانون المدني التي تقضي ببطلان كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه، وتخفيض مدة الضمان يعتبر حدا منها[3] .

والواقع أن إطالة المشرع لمدة الضمان العشري إلى هذا القدر نظرا لخطورة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، وما يسبب تهدمها كليا أو جزئيا، أو ظهور العيوب الجسيمة بها التي تهدد سلامتها ومتانتها من إضرار بالاقتصاد الوطني والمساس بالأمن العام، والسكينة العامة في المجتمع، ومن تهديد للأفراد في أموالهم وأنفسهم، لذلك وضع مثل هذه المدة الملائمة التي تشكل ضمانا فعالا يحقق الهدف المنشود من وراء وضع الضمان العشري [4].

أما بالنسبة لتاريخ سريان هذا الضمان فيكون من تسلم الأعمال، أي من يوم تقبل العمل من طرف صاحب العمل والموافقة عليه، وإقراره بأنه فقده وفقا للشروط المتفق عليها، ووفقا لما تقتضيه أصول البناء، وهذا بالنسبة لعقد المقاولة المبرم بين رب العمل والمقاول الذي قام بالتشييد، أما في حالة انتقال هذا المبنى إلى المقتني في إطار عقود بيع الترقية العقارية فالمشرع في القانون 11-04 لم ينص على مدة سريان هذا الضمان وبالتالي وبتطبيق المادة 554 من القانون المدني التي نصت على أن الضمان العشري يسري من تاريخ التسليم، فإنه بالتالي من تاريخ تسلم المرقي العقاري للعمل من المقاول، فإذا أخذنا بذلك ففيه إجحاف للمشتري لعدم استفادته من المدة القانونية الكاملة للضمان العشري خاصة إذا كانت المدة الفاصلة بين التسليم من طرف رب العمل وبيع المبنى وتسلمه من طرف المشتري

[1]-المادة 554 من القانون المدني الجزائري .
[2]-شتوان حنان، المرجع السابق، ص325.
[3]-المادة 556 من القانون المدني الجزائري .
[4]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص199.

ليست بالقصيرة، وإذا قلنا أن الضمان يسري من تاريخ تسليم المبنى للمشتري من طرف المرقي العقاري المباع فهذا يثير إشكالا حيث أن الفترة التي يتم فيها تسلم المرقي العقار المباع في إطار الترقية العقارية من المقاول لايستفيد من هذا الضمان رغم أنه يوجد عقد مقاولة يربط بين الطرفين، وبالتالي فهذا الفرض غير مقبول، ومنه يمكن القول على أنه هناك فراغ قانوني يستوجب تدخل المشرع في هذا الإطار[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم، قد ربط كل جزء من مراحل الانجاز بآجال يتم الاتفاق عليها واحتسابها بالأشهر كما هو محدد في العقد النموذجي، بما لا يترك مجالا للبائع للمماطلة والتأخير المبالغ فيه، فجعل من مدة الإنجاز ومدة الالتزام بالتسليم مرتبط بدفع آخر قسط من الثمن، وفي حالة عدم احترام الآجال القانونية فإن المشرع قد رتب جزاء ماليا عن ذلك، وعبر عنه بغرامة التأخير، حيث نصت المادة 04و 05 [2]من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم على أنه يشترط أن يتضمن عقد البيع صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة، ويتم إثبات التأخير بموجب محضر يحرر من طرف المحضر القضائي [3].

الفرع الثاني: دعوى الضمان العشري .

إذا تعرضت البناية إلى تهدم كلي أو جزئي، أو أصيبت بعيب من العيوب الموجبة للضمان العشري خلال عشرة سنوات من تاريخ التسليم النهائي للبناية، يتم رفع دعوى الضمان ضد المرقي العقاري، وباقي الأشخاص الملزمين بصفتهم متضامنين بقوة القانون، وذلك خلال أجل ثلاثة سنوات من تاريخ تهدم البناية أو كشف العيب الذي تخللها، وذلك بهدف إعادة بناء ما تهدم إن كان ممكنا، أوالحصول على التعويض لجبر الضرر الناتج عن ذلك [4].

وتبعا لذلك يجب التعرف على أطراف هذه الدعوى، مدة تقادمها والحكم الناتج عنها .

أولا: أطراف دعوى الضمان العشري .

إن دعوى الضمان العشري شأنها شأن كل دعوى قضائية تقام بين المدعي والمدعى عليه .

[1]-فسيح جميلة ، التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، ص146

[2]-المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

[3]-شتوان حنان، المرجع السابق، ص327.

[4]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص203.

1-المدعي في دعوى الضمان :

ترفع دعوى الضمان من قبل الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري السالف ذكرهم، كالمرقي العقاري عندما يكون بصفته رب العمل في العلاقة التي تربطه مع المقاول أو المهندس المعماري أو باقي المتدخلين في عملية البناء بموجب عقد ومشتري العقار في عقد البيع على التصاميم، وكل من انتقلت إليه ملكية البناية خلال أجل عشرة سنوات المقررة للضمان العشري [1].

2-المدعي عليه في دعوى الضمان .

إن دعوى الضمان ترفع ضد الأشخاص الملزمين بالضمان العشري والمشار إليهم أعلاه، كالمقاول والمهندس المعماري، وباقي الأشخاص المتدخلين في عملية التشييد، كما يمكن أن يرفع المشتري دعوى الضمان على المرقي العقاري، وفي هذه الحالة يخضع الضمان العشري إلى القواعد العامة من حيث التعويض لعدم وجود عقد تأمين، لأن المشرع لم يلزم المرقي العقاري بالتأمين من المسؤولية العشرية في القانون رقم 11-04[2].

ويعد التضامن القانوني بين المسؤولين في هذه الدعوى ضمانة مهمة لحماية حقوق المشتري، لأن ذلك يضمن حصوله على التعويض عن الضرر اللاحق به، ويتفادى عسر أحدهم، إذ أنه يمكنه مطالبة أحد هؤلاء، لاسيما إذا كان ملئ الذمة، ليتولى تعويضه عما أصابه من ضرر، كما يمكنه الرجوع عليهم جميعا، مما يمكنه أيضا من جبر الضرر الذي أصابه[3] .

ثانيا: تقادم دعوى الضمان العشري .

لم ينص القانون 11-04 على مدة تقادم دعوى الضمان العشري، مما يتعين الرجوع إلى الأحكام العامة المتعلقة بالضمان العشري، وذلك بالمطالبة بتنفيذ الضمان في مواجهة الملتزمين به، عند عدم امتثالهم له، يرفع المستفيد المعني به، دعوى ضمان خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب[4]، طبقا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري [5].

حيث نلاحظ أن المشرع قد فرق بين مدة الضمان وبين المدة التي تتقادم فيها دعوى الضمان، كما نلاحظ كذلك أنه نص على مدة خاصة بتقادم دعوى الضمان العشري، وهي ثلاث سنوات، على

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق،ص204.
[2]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص270.
[3]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص204.
[4]-نسيمة موسى، المرجع السابق، ص153.
[5]-المادة 557 من القانون المدني الجزائري.

خلاف الالتزامات التعاقدية التي تتقادم بانقضاء خمسة عشر (15) سنة، وخلافا لمدة الضمان فإن مدة دعوى الضمان هي مدة تقادم وليست مدة سقوط، وتخضع لأحكام الوقف والانقطاع، فتنقطع مدة التقادم بإقرار المسؤول عن الضمان بحق المستفيد من الضمان، وتنقطع أيضا برفع دعوى قضائية[1].

ثالثا: الحكم الصادر في دعوى الضمان العشري .

عندما ترفع دعوى الضمان العشري يتأكد أولا القاضي من توافر الشروط الشكلية للدعوى لاسيما الصفة، المصلحة، والبيانات الإلزامية التي يجب أن تتوفر في العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بالمادتين 13و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، فعلى القاضي أن يتأكد بأن الدعوى رفعت من قبل أحد المستفيدين من الضمان، ضد الأشخاص الملزمين بهذا الضمان، ثم يتأكد من توفر الشروط الشكلية الخاصة في الدعوى، والمتمثلة في مدى احترام أجل رفع دعوى الضمان المحدد بثلاث سنوات كما سبق بيانه، وإذا تبين له أنها رفعت خارج هذا الأجل قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها خارج الآجال القانونية، أما إذا تم رفعها ضمن هذه الآجال، ينظر القاضي في موضوع الدعوى .

وأثناء نظره في موضوع الدعوى عليه أن يتأكد من الشروط الموضوعية والشكلية للضمان العشري، من توافر عقد البيع على التصاميم أو عقد المقاولة، وأن يتعلق الأمر بأعمال تشييد مباني، وأن يحدث تهدم جزئي أو كلي للبناية، أو تعرضها لعيب خفي يهدد سلامة ومتانة البناية، وذلك خلال مدة عشر سنوات من التسليم النهائي للبناية، ومتى توفرت كل هذه الشروط ينظر القاضي في كيفية جبر الضرر اللاحق بالمدعي [3].

لم ينص القانون رقم 11-04 ولا القانون المدني على الآثار المترتبة على الضمان العشري، وكيفية جبر الضرر اللاحق بالمستفيد من الضمان، لذلك فما على القاضي إلا تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالتعويض، وذلك إما بإلزام المدعي عليه بالتعويض العيني أو التعويض النقدي .

1-التعويض العيني :

والأصل في التعويض أن يأخذ صورة التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكنا، كأن يقوم المرقي العقاري بإعادة بناء الجزء المتهدم أو إصلاح العيوب التي تهدد سلامة البناء[4]، وقد نصت على التعويض

[1]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص269.
[2]-المادة 13 و14 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21، المؤرخة في 23 أفريل، 2008.
[3]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص206.
[4]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص270.

العيني المواد من 164 إلى 172 من القانون المدني تحت عنوان "التنفيذ العيني" ومفاده إعادة الحالة إلى ماكانت عليه، أما إذا لم يكن ممكنا يحكم القاضي بالتعويض المقابل أو النقدي .

2-التعويض النقدي :

ولقد نصت عليه المواد من 176 إلى 182 مكرر من القانون المدني تحت عنوان التنفيذ بطريق التعويض، لاسيما المادة 176 التي تنص على: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، مالم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه "

وهكذا طبقا لهذه المادة فإن التنفيذ المقابل أو النقدي هو التعويض الذي يلتزم المدين بدفعه للدائن لجبر الضرر اللاحق به جراء عدم تنفيذ التزامه أو تأخير في تنفيذه [1].

فيحكم القاضي بالتعويض، كما يستطيع المشتري المطالبة بالتعويض مباشرة، فالقاضي ليس ملزما بأن يحكم بالتنفيذ العيني، غير أنه يتعين عليه الحكم به إذا كان ذلك ممكنا وطالب به المدعي عليه لأن ذلك أصلح للمدعي [2].

والقاضي له سلطة تقديرية في تحديد التعويض الكافي لجبر الضرر، وذلك وفقا لما لحق المدعي من خسارة وما فاته من كسب، حسب المادة 182 من القانون المدني[3]، ويشمل التعويض النفقات اللازمة لإعادة البناء أو إصلاح العيوب .

وتجدر الإشارة إلى أن الضمان العشري هو ضمان قانوني، يقوم على أساس الخطأ الثابت، بمعنى أن مسؤولية المرقي العقاري وباقي الملتزمين بهذا الضمان مسؤولية مفترضة تقوم على أساس الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس، إذ يكفي أن يثبت المشتري أن البناء فيه عيب من العيوب التي تدخل في نطاق الضمان العشري، أو يثبت تهدم البناء خلال مدة الضمان، ويعتبر ذلك قرينة على أن التهدم ناتج عن العيب، لتقوم المسؤولية العشرية، وبالتالي لايمكن للمسؤول أن يدفع مسؤوليته إلا عن طريق الإثبات المحدد للسبب الأجنبي بمختلف صوره، ولم ينص القانون رقم 04/11 على طرق دفع المسؤولية العشرية، بل ترك الأمر خاضعا للقواعد العامة التي تقتضي أن المسؤولية المدنية المفترضة يتم دفعها بإثبات السبب الأجنبي المتمثل في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، أو خطأ المضرور أو خطأ الغير [4].

[1]-تسبية اعمر، المرجع السابق، ص207.
[2]-تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص270.
[3]-المادة 182 من القانون المدني الجزائري.
[4]-تسبية أعمر، المرجع السابق، ص208.

خاتمة

خاتمة:

و في ختام هذه الدراسة توصلنا إلى أنه نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم فإن المشرع الجزائري وضع مجموعة من الضمانات تسعى إلى حماية المقتني بعد تسليمه العقار و تقتضي هذه الضمانات تدخل جميع الأطراف الفاعلة في نشاط الترقية العقارية ، و من خلال تحليل نصوص القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط ترقية العقارية و نصوصه التطبيقية توصلنا إلى النتائج الآتية :

1-ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بمجموعة من الضمانات تتعلق بالانتفاع بالعقار محل العقد و التي من شأنها ضمان انتفاع المقتني انتفاعا كاملا وفقا للغرض أعد له ، والمتمثلة في ضمان الانتهاء الكامل لأشغال البناء و ضمان حسن سير عناصر التجهيز .

2-إلتزام المرقي العقاري بتسيير الملكية المشتركة خلال أجل سنتين من تاريخ تسليم الجزء الأخير من البناية ، وهذا من شأنه ضمان سلامة الأجزاء المشتركة و ضمان نقل تسييرها للبيئة المختصة .

3-ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بالضمان العشري من خلال مطالبة كل من مكاتب الدراسات و المقاولين و المراقبين التقنيين و المتدخلين بالتأمينات القانونية المطلوبة ، وذلك لتوفير حماية اكثر للمقتني أو لخلفه العام او الخاص .

4-جعل المشرع الجزائري مختلف الضمانات التي يلتزم بها المرقي العقاري من النظام العام ، بحيث لا يجوز الاتفاق على إعفاء المرقي العقاري منها ، أو الإنقاص من أحكامها ، وهذا فيه حماية للمشتري من تعسف المرقي العقاري في اللجوء إلى استبعادها في شروط العقد او الإنقاص من احكامها .لكن بالرغم من كل هذه الضمانات التي وضعها المشرع الجزائري لحماية المقتني في عقد البيع على التصاميم، إلا أنه لم يوفق في بعض الحالات وفي حالات أخرى لم تكن هذه الحماية الكافية نذكر منها:

1- لمينظم المشرع الجزائري الضمانات التي تتعلق بالانتفاع بالعقار تنظيما دقيقا فمثلا لم يتم النص على نوع العيوب محل هذه الضمانات، كما أنه حصرها على المرقي العقاري وحده دون المقاول مع أن هذا الأخير هومن يقوم بالإنجاز.

2-لم ينص المشرع إن كان ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز ينتقل إلى الغير أم لا ينتقل وهذا فيه غموض ويثير خلاف بين رجال القانون بين من يقول إنه ينتقل وبين من يقول عكس ذلك مما يؤثر سلبا على حقوق المقتني.

3- لم يبين أ لا الطريقة التي يتم بواسطتها إخطار المرقي العقاري بظهور العيب في البناء ولا جزاء عدم القيام بها كما أنه لم ينظم المسائل الإجرائية المتعلقة بكيفية مباشرة الأشغال الضرورية لإزالة العيوب ولا كيفية معاينة حسن التنفيذ.

4-فيما يخص الأشخاص الملزمون بالضمان العشري فإن المشرع وسع من دائرة الأشخاص المعنيين بهذا الضمان من جهة، ولكن من جهة أخرى ضيق هذه الدائرة باشتراطه العقد، وعليه فما هو مصير المقتني في حالة ما إذا وقع الخطأ من أشخاص متدخلين في المشروع وتنظيم صلة بالمرقي العقاري ولكن من دون عقد.

ومن خلال هذه الدراسة والنتائج التي تم استخلاصها، ومن أجل الوصول إلى حماية فعالة وكاملة للمقتني بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، نقترح جملة من الاقتراحات والتي من شأنها تكملة آليات الحماية التي وضعها المشرع والتي نلخصها فيما يلي:

1- دعوة المشرع إلى ضبط المصطلحات القانونية المستعملة في القانون رقم 11-04 والمراسيم التنفيذية الخاصة به وتوحيدها، حيث استعمل المشرع مصطلحي المكتتب والمقتني للدلالة على المركز القانوني للمشتري.

2- دعوة المشرع إلى النص صراحة على انتقال ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وضمان حسن سير عناصر التجهيز إلى الغير الذي تنتقل إليه ملكية العقار محل عقد البيع على التصاميم.

3- دعوة المشرع إلى تحديد مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز ومدة إصلاح العيوب الموجبة لهذا الضمان، وهذا لمنع تعسف المرقي العقاري بتحديده مدة قصيرة لا تكفي لظهور العيوب.

4- ضرورة تجميع النصوص المتفرقة للملكية المشتركة ضمن قانون خاص حتى يسهل الرجوع إليه والعمل به.

5- دعوة المشرع إلى النص على سلطة معينة تشرف على مراقبة مدى تطبيق نظام الملكية المشتركة من طرف الأشخاص المكلفين بذلك.

6- دعوة المشرع إلى تنظيم مختلف الضمانات تنظيما دقيقا ومفصلا من حيث تعريفها ،تحديد مجالها الموضوعي، الزماني والشخصي وآثارها، وذلك للقضاء على الفراغات التي تخللت أحكامها والتي أدت إلى ظهور تأويلات مختلفة وأثرت سلبا على حقوق المقتني.

الملاحق

الملحق الأول:

الأستاذة [redacted]
موثقة بالمدية
فهرس رقم:2022/1133
بتاريخ: 2022/12/11و09/26

محضر استلام مفاتيح

لدى الأستاذة [redacted] موثقة بالمدية حي 05 جويلية ثنية الحجر الموقعة أسفله.

حضر:

السيد/[redacted]، بصفته مديرا عاما لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية،المولود بعين تموشنت في التاسع والعشرين أكتوبر سبعة وستين وتسعمائة وألف(1967/10/29)، الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم 200886007 الصادرة عن بلدية تيارت في 2016/12/26، جزائري الجنسية.

المائل بصفته مديرا ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية: مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري، الكائن مقرها بحي عين الذهب بلدية وولاية المدية،المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 ، والمقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المدية تحت رقم 08 ب 0343033 -26/00 بتاريخ 06/24/ 2018(معدل)

والمعين بهذا المنصب بموجب المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2021/09/26 يتضمن تعيين مديرين عامين لدواوين الترقية والتسيير العقاري في بعض الولايات .

- الحاصل على " **اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري**" صادر عن وزير السكن والعمران والمدينة بموجب مقرر رقم 2601M150652 المؤرخ في 2015/11/17 والذي بقيت نسخة منه ملحقة بأصل هذا العقد.

-البائع من جهة أولى

الصفحة الأولى/...

السيد/[redacted] موظف، الساكن بالمدية حي تاكبو طريق الدرك الوطني، المولود بالمدية في الخامس جوان اثنين وثمانين وتسعمائة و ألف(1982/06/05) حسب شهادة ميلاده رقم 02118، الحامل رخصة السياقة رقم A01283181 الصادرة عن بلدية المدية بتاريخ 2021/01/21، جزائري الجنسية.----------

المشتري من جهة ثانية

اللذان بحضورهما هذا طلبا من الموثقة الممضية أسفله أن تحرر في الشكل الرسمي دون تدخلها وإنما على أساس أنها تلقته، محضر تسليم الشقة المعينة فيما بعد تنفيذا لعقد البيع على التصاميم المحلل فيما بعد وقبل الشروع في الموضوع نعرض ما يلي:-----

-الشرح-

بموجب عقد بيع شقة سكنية على التصاميم (ترقوي مدعم) محرر لدى الموثقة الممضية أسفله بتاريخ 27 و2021/12/30، مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2022/01/11 مجانا حسب حجم 41 ص 60 رقم 04 المفتش: إمضاء لا يقرأ ، والمشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2022/03/16 حجم 568 تربيعة 45، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 19353 المسلم في 2021/01/31، اشترى المائل من جهة أولى السيد [redacted] المذكور أعلاه، من **ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية** ، الشقة السكنية الآتي تعيينها:----------

- التعيين-

شقة سكنية صنف F3، كائنة **بمشروع** (50 سكن ترقوي مدعم (LPA)+ خدمات)، كائنة بحي رأس قلوش بلدية وولاية المدية، متواجدة بالطابق الأرضي للعمارة مشتركة الملكية "B3"، تتكون من غرفتين(02)، قاعة استقبال، مطبخ، مرحاض، حمام، غرفة التجفيف، رواق وشرفة، تبلغ مساحتها النافعة خمسة و سبعين مترا مربعا(75.00م²)، أما المساحة القابلة للسكن فتقدر بسبعة وستين مترا مربعا(67م²)، وهي تمثل نسبة 10.000/163 من الأجزاء المشتركة، والحصة رقم سبعة وثلاثين(37)، كما تحمل مجموعة ملكية رقم 69 من القسم 65 حسب مخطط مسح الأراضي العام لبلدية المدية، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 19353.----------

الصفحة الثانية/...

التأمينات :

. التأمين على العقار ضد الكوارث الطبيعية :

إن العقار المعين أعلاه تم تأمينه ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة الدولية للتأمين و إعادة التأمين وكالة المدية، تبعا لعقد التأمين رقم 142/50/2022/00194 المؤرخ في 2022/08/16، تبدأ صلاحياته من 2022/08/17 إلى غاية 2023/08/16.----------

-التأمين على المسؤولية العشرية:

صرح السيد [redacted] بصفته مديرا عاما لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية أن الموثقة الممضية أسفله قد نبهته إلى الالتزام الواقع على عاتقه وذلك بسعي منه مع المهندسين المعماريين والمقاولين المنجزين للمشروع العقاري المعين أعلاه لتقديم شهادة تأمين عن مسؤوليتهم المدنية العشرية وفي هذا الشأن صرح الطرفان بأنهما يبرآن ذمة الموثقة من هذا الشأن.----------

- شهادة المطابقة:

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية تحصل على شهادة المطابقة بموجب قرار رقم 2022/09 المؤرخ في 2022/07/20 لمشروع 50 سكن ترقوي مدعم + خدمات بحي راس قلوش بلدية المدية.----------

. الثمن:

تمت الموافقة وقبول بيع الشقة بثمن رئيسي قدره: **ثلاثة ملايين و مائة ألف دينار جزائري(3.100.000.00 دج)**، يدفع على النحو الآتي:----------

أولا: مبلغ **سبعمائة ألف دينار جزائري(700.000.00 دج)** يمثل الإعانة التي استفاد منها المشتري من طرف الصندوق الوطني للسكن بموجب القرار الصادر عن السيد المدير الجهوي للصندوق الوطني للسكن المؤرخ في 2021/08/12 تحت رقم 26011982002118 .----------

ثانيا: مليون وتسعمائة ألف دينار جزائري(1.900.000.00 دج) يمثل قرضا بنكيا دفع بواسطة صك بنكي رقم 4411427 مؤرخ في 2022/04/20، تبعا لعقد القرض العقاري المبرم بينهما بتاريخ 2022/04/03، المسجلة بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2022/04/10 بحقوق قدرها 1500 دج مسددة حسب وصل رقم 02204101، المفتش إمضاء لا يقرا ، كما هو ثابت بعقد رهن عقاري محرر لدى الموثقة الممضية أسفله بتاريخ السابع والثامن جوان سنة ألفين واثنين وعشرين(07 و2022/06/08) المسجل بمفتشية

الصفحة الثالثة/...

التسجيل والطابع بالمدية في 2022/06/15، بحقوق قدرها 1500دج مسددة حسب وصل رقم 12201119، المفتش: إمضاء لايقرأ ،المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2022/08/09 حجم 33 رقم 23 .----------

ولقد تم الاحتفاظ بالشطر الأخير من الثمن المشار إليه في العقد المحلل أعلاه والمقدر بـ: **مائة وخمسة و خمسين ألف دينار جزائري(155.000,00دج)** بحساب ودائع الزبائن للموثقة المفتوح لدى خزينة ولاية المدية وفقا لما هو جاري به العمل في مثل هاته المواد.----

ثالثا: مبلغ **خمسمائة ألف دينار جزائري(500.000.00 دج)** يمثل الإعانة التي استفاد منها المشتري من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالبليدة بناء على الاتفاقية المبرمة بينه وبين الصندوق بتاريخ 2022/07/17 تحت رقم AC26/0004/22، المسجلة بمفتشية الطابع والتسجيل بالمدية في 2022/07/24 بحقوق قدرها 1.500,00 دج مسددة حسب وصل رقم 02210305 .----------

محضر استلام :-

- بناء على ما جاء في عقد البيع المشار إليه أعلاه والذي مفاده أنه:----------

" الاستلام والتسليم"

تعاين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحرر حسب الكيفيات الآتية:----------

-عند انتهاء الأشغال ودفع الطرف المشتري لكامل أقساط ثمن المبيع وكل المستحقات الواجبة عليه قانونا ،يسلم البائع المسكن للمشتري .----------

على أن يكون هذا التسليم حضوريا من جهة الوكالة البائعة ممثلها القانوني ومن جهة المشتري بحضوره شخصيا أو من يمثله قانونا ويكون تدارك العيوب الظاهرة يوم التسليم عند تسلمه لمفاتيح الشقة ،ويكون هذا التسليم بمثابة قبول ضمني لسلامة ومطابقة البناء على أن يتبع ذلك تحرير محضر تسليم واستلام لدى الموثق .----------

- الاستلام والتسليم :-

فان ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية،المذكور أعلاه تسلم الشقة المذكورة أعلاه، للسيد [redacted]، المشتري الذي صرح أنه عاين الشقة المذكورة أعلاه ،وقبل بها صراحة،وأنها مطابقة لمخطط البناء.----------

الصفحة الرابعة/....

- الملكية والاستغلال -

يخول للسيد [redacted]، بموجب العقد المذكور أعلاه،وهذا المحضر الانتفاع والاستغلال بملكية الشقة، المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ توقيع هذا المحضر.----

- التسجيل-

تؤدى حقوق التسجيل مجانا طبقا للمادة 258، من قانون التسجيل المعدل.-------

أحكام ختامية

كل ما لم يتم التطرق إليه في هذا المحضر، يتم الرجوع بشأنه إلى عقد البيع على التصميم المذكور أعلاه وإلى التشريعات السارية المفعول في هذا المجال.----------

. إثباتا لما ذكر.

حرر وانعقد بالمدية، بمكتب الموثقة الممضية أسفله.----------

سنة ألفين واثنين وعشرين.----------

وفي: السادس والعشرين سبتمبر والحادي عشر ديسمبر.----------

وبعد تلاوته وفهمه، أمضاه الطرفان السيدان:[redacted] بصفته المشار إليها و[redacted] مع الموثقة.----------

نسخة طبق الأصل.----------

يلي ذلك صيغة التسجيل التالية: سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2022/12/18، مجانا، حسب حجم 44 ص 75 رقم 03، المفتش: إمضاء لا يقرأ.-

الصفحة الخامسة والأخيرة/...

الملحق الثاني:



الأستاذة [redacted]
موثقة بالمدية
فهرس رقم:2021/1021
بتاريخ:2021/10/12

الجدول الوصفي للتقسيم ونظام الملكية المشتركة
في مجال الترقية العقارية

لدى الأستاذة [redacted]، موثقة بالمدية حي 05 جويلية ثنية الحجر الموقعة أسفله.----------

- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها.----------
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/01/20 يحدد نسبة مساهمة الولايات في الصندوق الضمان للجماعات المحلية.----------
- بناء على طلب المرقي العقاري ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية.----------

حضر:

السيد/ [redacted] الساكن بالمدية حي عين الذهب،المولود بعين تموشنت في التاسع والعشرين أكتوبر سبعة وستين وتسعمائة وألف(1967/10/29)، الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم 200886007 الصادرة عن بلدية تيارت في 2016/12/26، جزائري الجنسية.----------

الماثل بصفته مديرا عاما بالنيابة لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري، الكائن مقرها بحي عين الذهب بلدية وولاية المدية،المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 ، والمقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المدية تحت رقم 08 ب 0343033-00/26 بتاريخ 06/24/ 2018(معدل).----------

والمعين بهذا المنصب بموجب مقرر رقم 1134 الصادر عن السيد وزير السكن والعمران والمدينة في 2020/10/19.----------

الصفحة الأولى/...



- المقيد بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المدية تحت رقم17 ب 0343657 -26/01 بتاريخ 2018/04/30.----------

- الحاصل على " **اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري**" صادر عن وزير السكن والعمران والمدينة بموجب مقرر رقم 2601M150652 المؤرخ في 2015/11/17 والذي بقيت نسخة منه ملحقة بأصل هذا العقد.----------

- المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم 2696-2692-M16 حسب شهادة التسجيل المؤرخة في 2016/03/15، والتي بقيت نسخة منه ملحقة بأصل هذا العقد.----------

- المنتسب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تحت رقم 2692-16 حسب الشهادة المسلمة من طرف الصندوق بتاريخ 2016/05/09.----------

يهدف نظام الملكية المشتركة للبنايات الجماعية الواقعة بـ: **ببلدية المدية حي راس قلوش** إلى تحديد- طبقا لأحكام المواد 60 و 61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه- قواعد تسيير وإدارة البنايات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين اثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية .----------

يتعين على المرقي العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز ،بعنوان الأجزاء المشتركة ،المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب ،عند الاقتضاء.----------

ويتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك ،إعداد ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الاملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان ادارة الملك خلال مدة سنتين(2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل هذه الادارة الى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون .----------

نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع المالكين ،مهما كانت وضعيتهم ، الذين عليهم احترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح اجباريا بالنسبة لهم. لهذا يهدف نظام الملكية المشتركة الى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام ،ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ،وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.----------

يتضمن نظام الملكية المشتركة مابين:----------

1-تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها.----------

2-قواعد تسيير وادارة البناية أو مجموعة البنايات.----------

الصفحة الثانية/...

- الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة -

يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى جانب النصوص المبينة أعلاه ،إلى الوثائق الآتية التي كانت موضوع ايداع بصفة مسبقة حسب الأولوية ، لدى الموثقة الممضي أسفله.----------

- **عقد التنازل بالتراضي** المحرر لدى مديرية أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ 2021/06/28، المسجل بمفتشية الطابع والتسجيل بالمدية في 2021/06/28 مجانا حسب وصل رقم 02صفحة 43 حجم 39، و المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 2021/07/12 حجم 544 رقم 78. ----------

- دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين، لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة(القطعة الأرضية الكائنة **بحي راس قلوش بلدية وولاية المدية**).----------

- الدفتر العقاري رقم 18310 المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2019/12/15 حجم 503 تربيعة 49 والمسلم بتاريخ 2020/01/14.----------

- قرار رقم 2020/213 صادر عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية بتاريخ 2021/09/08 المتضمن رخصة بناء مشروع 18 سكن ترقوي مدعم(LPA) الجناح (A4) يحتوي على ط+05 بحي راس قلوش المدية.----------

- البيان الوصفي للتقسيم الخاص بالبناية أو بمجموعة البنايات معد بتاريخ **2020/02/27** من طرف المهندس الخبير العقاري **شعواطي ابراهيم** الواقع مقره بالعمارية حي الحدائق ولاية المدية يلحق بها مختلف تصاميم البناء لا سيما تصاميم الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة.----------

- يجب أن تحدد وثائق الرسومات ،بشكل مميز بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول ،وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في هذا النظام.----------

-الجزء الأول-

-الباب الأول-

تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات وماليا

- 1-1 تعيين البناية أو مجموعة البنايات-

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم مجموعة الملكية والحصة.----------

- **تحديد البناية** : مشروع 18 سكن ترقوي مدعم (LPA) تحتوي على جناح واحد(01) به (A4) يحتوي على ط+05 بحي راس قلوش المدية، يحمل مجموعة ملكية رقم 74 من القسم 65.----------

الصفحة الثالثة/...

- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية-

قطعة أرض شاغرة، كائنة بحي راس قلوش بلدية وولاية المدية، تقدر مساحتها الإجمالية بـ: تسعة آرا و واحد و ثلاثين سنتيآرا (09 آر 31سآر)، تحمل مجموعة ملكية رقم 74 من القسم 65 حسب مخطط مسح الأراضي الحضري العام لبلدية المدية، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 18310 المحلل فيما بعد.----------

-أصل ملكية العقار-

آلت ملكية العقار المعين أعلاه إلى **ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية** المذكور أعلاه بموجب " **عقد إداري يتضمن التنازل بالتراضي**" محرر لدى مديرية أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ 2021/06/28، المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 2021/07/12 حجم 544 تربيعة 78، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 18310 المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 2019/12/15 حجم 503 تربيعة 49 و المسلم بتاريخ 2020/01/14.----------

والذي يخصص لبناء مشروع تحتوي على جناح واحد(01) به (A4) يحتوي على ط+05 بحي راس قلوش بلدية وولاية المدية، يحمل مجموعة ملكية رقم 74 من القسم 65، طبيعته سكني، وقد باشر انجاز هذه المساكن بموجب قرار رقم: 2020/213 صادر عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية بتاريخ 2021/09/08 المتضمن رخصة البناء.----------

المساحة : تسعة آر وواحد و ثلاثين سنتيار(09 آر 31 سآر).----------

- 2-1 مآل البناية أو مجموعة البنايات-

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها.----------

- المآل الرئيسي للبناية أو لمجموعة البنايات-

إن البناية أو مجموعة البنايات المنشأة والمهيأة على أرض تبلغ مساحتها : تسعة آر وواحد و ثلاثين سنتيار(09 آر 31 سآر)، والمعينة أعلاه و المسماة كما ذكر أعلاه بمشروع 18 سكن ترقوي مدعم ، يقع بحي راس قلوش بلدية وولاية المدية عليه عمارة واحدة (01) ، تحمل مجموعة ملكية رقم 74 من القسم 65 حسب مخطط مسح الأراضي الحضري العام لبلدية المدية معدة للاستعمال السكني (تحديد استعمال البناية: سكني).----------

- 1-3 الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو بمجموعة البنايات -

البناية أو مجموعة البنايات المعدة للاستعمال مشروع 18 سكن ترقوي مدعم بحي راس قلوش، عليه عمارة واحدة (01)، تحمل مجموعة ملكية رقم : رقم 74 من القسم 65 طبيعته سكني مشيدة ومهيأة على أرض مساحتها تسعة آر وواحد و ثلاثين سنتيار(09 آر 31 سآر)، المبينة أعلاه، مسماة كما هو مبين أعلاه.----------

الصفحة الرابعة/...

تضم :

1- هيكل المبنى الذي يقوم على الأعمدة الخرسانية من الاسمنت المسلح وأسس البناء والعوارض الأفقية الخرسانية(الوصف التقني):

- الجدران الاساسية والخارجية الداعمة للهياكل العليا للبناءات.

- الدخول إلى البناية .

- السقوف بين الطوابق التي تظل حاملة لما أعلاها .

2- محطة الضغط الزائد.

3-محول سونلغاز.

4-مساحات الوقوف.

5-طرق المواصلات.

6-شبكة المجاري.

وصف كل بناية أو مجموعة البنايات:

*أولا :

*** التعيين العام للعقار ذي الملكية المشتركة:**

قطعة أرض شاغرة، كائنة بحي راس قلوش بلدية وولاية المدية، تقدر مساحتها الإجمالية بـ تسعة آر و واحد وثلاثين سنتيار (09 آر 31 سآر) تحمل مجموعة ملكية رقم 74 من القسم 65 .

- **العمارة "A4" تتكون من:**

1-الطابق الأرضي يحتوي على ثلاث (03)شقق صنف F3 + رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.

2- الطابق الأول والثاني والثالث والرابع كل واحد من هذه الطوابق المذكورة يحتوي على: ثلاث شقق(03) صنف F3 + رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.

3- الطابق الخامس يحتوي على ثلاث(03)شقق صنف F3 + رواق وسلم مشترك.

كل شقة تتكون من : قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام، غرفة التجفيف و رواق.

*** التعريف الوصفي للعقار:**

- **العمارة "A4" تحتوي على:**

1-الطابق الأرضي يحتوي على:

ثلاث شقق(03) من صنف F3 كل شقة تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق+ رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.

2- الطابق الأول يحتوي على:

ثلاث شقق(03) من صنف F3 كل شقة تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق+ رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.

الصفحة الخامسة /...

3- الطابق الثاني يحتوي على:----------
ثلاث شقق(03) من صنف F3 كل شقة تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق+ رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.----------
4- الطابق الثالث يحتوي على:----------
ثلاث شقق(03) من صنف F3 كل شقة تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق+ رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.----------
5- الطابق الرابع يحتوي على:----------
ثلاث شقق(03) من صنف F3 كل شقة تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق+ رواق وسلم مشترك يؤدي إلى الطوابق العلوية.----------
6- الطابق الخامس يحتوي على:----------
ثلاث شقق(03) من صنف F3 كل شقة تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق+ رواق وسلم مشترك.----------

- 4-1- الوضعية الوصفية للقسمة

* **عمارة "A4"**: ستقسم إلى ثمانية عشر(18) حصة تحمل الأرقام من 1 إلى 18 وحصة مشتركة بين الأجزاء سالفة الذكر تتمثل في الرواق المشترك والسلم الذي يبدأ من الطابق الأرضي إلى الطابق الخامس:----------

- بالطابق الأرضي:----------

- الحصة رقم 01: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة ثمانية وسبعين مترا مربعا وخمسة وأربعين ديسمترا مربعا(78.45م^2)، و مساحتها القابلة للسكن تسعة وستين مترا مربعا و ثمانية ديسمترا مربعا (69.08م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/561----------

- الحصة رقم 02: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا(77.60م^2)، و مساحتها القابلة للسكن سبعين مترا مربعا و اثنين وتسعين ديسمترا مربعا (70.92م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/555----------

-الحصة رقم 03: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا وخمسة عشر ديسمترا مربعا(77.15م^2)، و مساحتها القابلة للسكن ثمانية وستين مترا مربعا و خمسين ديسمترا مربعا (68.50م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/551----------

الصفحة السادسة /...



- بالطابق الاول:----------

- الحصة رقم 04: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا وخمسة عشر ديسمترا مربعا(77.15م^2)، و مساحتها القابلة للسكن ثمانية وستين مترا مربعا و خمسين ديسمترا مربعا (68.50م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/551.

- الحصة رقم 05: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا(77.60م^2)، و مساحتها القابلة للسكن سبعين مترا مربعا و اثنين وتسعين ديسمترا مربعا(70.92م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/555.

- الحصة رقم 06: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة ثمانية وسبعين مترا مربعا وخمسة وأربعين ديسمترا مربعا(78.45م^2)، و مساحتها القابلة للسكن تسعة وستين مترا مربعا و ثمانية ديسمترا مربعا(69.08م^2)، ، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/561.

- بالطابق الثاني:----------

- الحصة رقم 07: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا وخمسة عشر ديسمترا مربعا(77.15م^2)، و مساحتها القابلة للسكن ثمانية وستين مترا مربعا و خمسين ديسمترا مربعا (68.50م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/551.

- الحصة رقم 08: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا(77.60م^2)، و مساحتها القابلة للسكن سبعين مترا مربعا و اثنين وتسعين ديسمترا مربعا (70.92م^2) ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/555.

- الحصة رقم 09: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة ثمانية وسبعين مترا مربعا وخمسة وأربعين ديسمترا مربعا(78.45م^2)، و مساحتها القابلة للسكن تسعة وستين مترا مربعا و ثمانية ديسمترا مربعا(69.08م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/561.

- بالطابق الثالث:----------

- الحصة رقم 10: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا وخمسة عشر ديسمترا مربعا(77.15م^2)، و مساحتها القابلة للسكن ثمانية وستين مترا مربعا و خمسين ديسمترا مربعا(68.50م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/551.

الصفحة السابعة /..

- الحصة رقم 11: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا(77.60م^2)، و مساحتها القابلة للسكن سبعين مترا مربعا و اثنين وتسعين ديسمترا مربعا(70.92م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/555.

الحصة رقم 12: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة ثمانية وسبعين مترا مربعا وخمسة وأربعين ديسمترا مربعا(78.45م^2)، و مساحتها القابلة للسكن تسعة وستين مترا مربعا و ثمانية ديسمترا مربعا (69.08م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/561.

- بالطابق الرابع:

- الحصة رقم 13: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا وخمسة عشر ديسمترا مربعا(77.15م^2)، و مساحتها القابلة للسكن ثمانية وستين مترا مربعا و خمسين ديسمترا مربعا (68.50م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/551.

- الحصة رقم 14: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا(77.60م^2)، و مساحتها القابلة للسكن سبعين مترا مربعا و اثنين وتسعين ديسمترا مربعا (70.92م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/555.

- الحصة رقم 15: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة ثمانية وسبعين مترا مربعا وخمسة وأربعين ديسمترا مربعا(78.45م^2)، و مساحتها القابلة للسكن تسعة وستين مترا مربعا و ثمانية ديسمترا مربعا(69.08م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/561.

بالطابق الخامس:

- الحصة رقم 16: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا وخمسة عشر ديسمترا مربعا(77.15م^2)، و مساحتها القابلة للسكن ثمانية وستين مترا مربعا و خمسين ديسمترا مربعا(68.50م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/550.

- الحصة رقم 17: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة سبعة وسبعين مترا مربعا و ستين ديسمترا مربعا(77.60م^2)، و مساحتها القابلة للسكن سبعين مترا مربعا و اثنين وتسعين ديسمترا مربعا(70.92م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/555.

الصفحة الثامنة /...

- الحصة رقم 18: شقة سكنية صنف F3 في عقار ذي ملكية مشتركة، تتكون من: قاعة استقبال، غرفتين(02)، مطبخ، مرحاض، حمام و غرفة التجفيف و رواق، مساحتها النافعة ثمانية وسبعين مترا مربعا وخمسة وأربعين ديسمترا مربعا(78.45م^2)، و مساحتها القابلة للسكن تسعة وستين مترا مربعا و ثمانية ديسمترا مربعا(69.08م^2)، ونسبة الأجزاء المشتركة قدرها 10000/560

جدول البيان الوصفي للتقسيم-

رقم الحصة	العمارة	الطابق	الأجـــزاء الخاصـة نوع الحصة	المساحة النافعة (م^2)	المساحة القابلة للسكن (م^2)	نسبة الحصة في الأجزاء المشتركة
01	A4	أرضي	شقة صنف F3	78.45م^2	69.08م^2	10000/561
02	A4	أرضي	شقة صنف F3	77.60م^2	70.92م^2	10000/555
03	A4	أرضي	شقة صنف F3	77.15م^2	68.50م^2	10000/551
04	A4	أول	شقة صنف F3	77.15م^2	68.50م^2	10000/551
05	A4	أول	شقة صنف F3	77.60م^2	70.92م^2	10000/555
06	A4	أول	شقة صنف F3	78.45م^2	69.08م^2	10000/561
07	A4	ثاني	شقة صنف F3	77.15م^2	68.50م^2	10000/551
08	A4	ثاني	شقة صنف F3	77.60م^2	70.92م^2	10000/555
09	A4	ثاني	شقة صنف F3	78.45م^2	69.08م^2	10000/561
10	A4	ثالث	شقة صنف F3	77.15م^2	68.50م^2	10000/551
11	A4	ثالث	شقة صنف F3	77.60م^2	70.92م^2	10000/555
12	A4	ثالث	شقة صنف F3	78.45م^2	69.08م^2	10000/561
13	A4	رابع	شقة صنف F3	77.15م^2	68.50م^2	10000/551
14	A4	رابع	شقة صنف F3	77.60م^2	70.92م^2	10000/555
15	A4	رابع	شقة صنف F3	78.45م^2	69.08م^2	10000/561
16	A4	خامس	شقة صنف F3	77.15م^2	68.50م^2	10000/550
17	A4	خامس	شقة صنف F3	77.60م^2	70.92م^2	10000/555
18	A4	خامس	شقة صنف F3	78.45م^2	69.08م^2	10000/560
المساحة الإجمالية للعمارة A4				1399.20م^2	1251.00م^2	10000/10000

-المرافق المشـتركة-

ملاحظة عامة:----------

المساحة النافعة: هي مساحة الشقة أو المحل وتمثل الأجزاء الخاصة وذلك باحتساب مساحة الجدران الداخلية وغرفة التجفيف(منشر).----------

المساحة القابلة للسكن: هي المساحة الداخلية القابلة للسكن وتحسب من داخل الغرف والمطبخ وكذا قاعات الجلوس والحمام والمراحيض باستثناء مساحات الشرفة أو الشرفات والمناشر....----------

الصفحة التاسعة/...



تبقى الأجزاء المشتركة والتي يملكها على الشيوع جميع الشركاء كل حسب حصته والمخصصة لانتفاعهم جميعا بحيث تنقسم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أقسام: ----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: مخصصة لاستعمال جميع الشركاء في مجموع الملك نذكر منها الأرض المشيد عليها العقار والأرض التابعة له المستعملة كحظيرة أو حديقة والباحات وطرق المرور و كل المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك لجميع المباني.----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: مخصصة لاستعمال شاغلي بناية واحدة بعينها نذكر منها الهيكل الأساسي للمبنى من أسس وجدران ضخمة الواجهة و السقائف والجزء الأعلى من العمارة زخارف الواجهة والسطوح ومدرجات السلالم ورواق المدخل وكل الأجزاء غير المعدة عموما لاستعمال في جزء خاص.----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: مقتصر على المصاعد وأقفاصها وآلاتها الموجودة في العمارة.--

-الباب الثاني:-

-قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات-

2-1 تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وتكوينها .----------

2-1-1 تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها .----------

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل على شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.----------

تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه،لا سيما :----------

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.----------

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها. ----------

- الحواجز الداخلية وأبوابها.----------

-أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها .----------

-الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.----------

-الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.----------

-الأجهزة والصنابير والاقفال واللواحق التابعة لها.----------

-التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.----------

-تجهيزات المطابخ وأحواضها.----------

الصفحة العاشرة/...



-التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.---------
-الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.----------
-كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ،ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.--
-وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.---------
الأجزاء المشتركة الفاصلة:يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.----------
2-1-2 تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها :----------
الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع ،جميع الشركاء في الملك ،كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها.---
تنقسم الاجزاء المشتركة حسب الحالة إلى ثلاثة (3) أصناف :----------

-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول -

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :----------
-كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ،لا سيما ،القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة ،----------
-الباحات وطرق المرور.----------
-شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.----------
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها.----------
-وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.-----
-الأقبية التي تشكل مفرغات صحية .----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني-

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:----------
-الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الاساسي للمبنى على العموم .----------
-زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداربزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بانواعها التي هي جميعها ملك خاص.----------

الصفحة الحادية عشر/...

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والابواب والابهاء وممرات الدخول والادراج واروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الاجزاء المشتركة .----------

- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.----------

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والمراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ .----------

- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك انابيب مساقط مياه الامطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.----------

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة .ومصاريف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الانابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الانابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوات المبنية .----------

- التفريغات الثانوية المؤدية الى البناية المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال ،بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير و مشاعب المواسير .----------

- جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية ،وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة ،لسد حاجات البناية ،في الأجزاء المشتركة مثل التجهيزات الانارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة .----------

- وأخيرا ،جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم ،أوالأشياء و الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة ،مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .----------

-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث-

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا ،المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات .----------

-2-2-حقوق وواجبات المشتركين في الملكية-

-2-2-1 أحكام عامة -

يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات ،الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم.----------

الصفحة الثانية عشر/...

يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين ،عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الاهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ،الي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة ،هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات لا يمكن لأي تسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب. ----------

- 2-2-2 استعمال الأجزاء الخاصة -

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل ،كما يبدو له ،الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية ،وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وذلك مع التحفظات الآتية : ----------

1-التعديلات :يمكنه أن يعدل ،كما يبدو له تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها ،الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين ،أن ينجز هذه الاشغال تحت مراقبة رجل المهنة ،ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الاشغال من حلات انسياخ أو تدهور في البناية. ----------

ويجب أن لا ينجز عن هذه التعديلات مطلقا أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم. ----------

2-الدكاكين والمتاجر: لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها ،لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح ،أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع والأضرار.----------

ولا يمكن في أي حال من الأحوال ،استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.----------

3- الضجيج : يجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكيير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم. ----------

وبالتالي لا يمكنهم إحداث أو السماح باحداث أي ضجيج غير عادي وأي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.----------

لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية والمتلفزة.----------

ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة السكان ويعرض أصحابه ،عند الاقتضاء ،لمتابة قضائية. ----------

يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية، من ذلك على وجه الخصوص مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والأمن.----------

4-الحيوانات (يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة) ----------

الصفحة الثالثة عشر/...

5-استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات: لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفض الزرابي أو هزها ،إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري.----------

ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه.-

ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران.----------

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت .----------

6-اللوحات الاستدلالية –اللافتات: يمكن لكل شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو اعلان أو مطيلة من أي نوع كان .----------

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين او المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة والقيام بالاشهار الذي يرونه مفيدا وذلك طبقا للتنظيم المعمول به.----------

7-الانسجام والصيانة: يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة .----------

غير أنه قصد احترام مظهر البناية وانسجامها فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن والتي سيأتي ذكرها لاحقا .----------

8- صيانة شبكات المياه والصنابير :حرصا على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.----------

تقع مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التسرب.----------

9-التسخين وتنظيف المداخن: يجب القيام بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر حسب التنظيمات المعمول بها .----------

ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تسخم أو تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.----------

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية.-----

الصفحة الرابعة عشر/...



10-الارتفاقات :يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها .----------

ويجب عليهم ،عند الحاجة ،السماح بمرور المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.----------

ويجب أن يرتبوا مكانا بارزا ،بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرابي ،اللوحات الفنية ،الأثاث ،وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).----------

11-المسؤولية :كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله ،أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.----------

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة ،إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين ويلزم كل مالك بالاكتتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة.----------

- 3-2-2 استعمال الأجزاء المشتركة -

يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية ،قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها ،الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين ،ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء ،مهما كانت.----------

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.---

-الجزء الثاني-

-إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات-

-الباب الأول -

-مجموعة الشركاء في الملك-

-التشكيل –الهدف-الصفة-

تتشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.----------

تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل تستمر مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء ،في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد.----------

الصفحة الخامسة عشر/...

تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية.—
وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و /أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.————————————————————————————

وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعي عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.————————

-الباب الثاني-

-الجمعية العامة-

-اجتماع الجمعية العامة-

تنعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاء السنة ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.————————————————————————

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية.————————————————————————————

تعين الجمعية، خلال أول اجتماع لها ،متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.————————————————————————————

يمكن المرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عله استدعاء الاجتماع الاول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا .————————————————————————————

-الاستدعاء-

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنايات وبمبادرة منه كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و /أو الشاغلون له ذلك.————————————

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال .يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصي عليها مع طلب الاشعار بالاستلام ،أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة ،يبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.————————————————————————

وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكورة أعلاه.————————————————

وفي حالة الشيوع بين عدة أشخاص، يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم ،وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوع وتعيين مندوب توجه اليه الاستدعاءات ،تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.————————————————————————

الصفحة السادسة عشر/...

-جدول الأعمال-

يحدد المتصرف جدول الأعمال ،غير أنه يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع ،جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال .----------

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم ادراجها في جدول الأعمال ،مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية ، محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.----------

لا تبلغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت:----------

1-إيرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات .----------

2-الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة.----------

3-الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لانجاز الأشغال.----------

-سير الجمعية العامة-

لا تصح مداولات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل .----------

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (8) الموالية وتصح مداولاتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين .----------

لا تصح مداولات الجمعية العامة قانونا ،إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها .----------

تعين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي وفي حالة عدم تقدم مرشح لذلك ،يتولى تلقائيا رئاستها المالك أو الشاغل الأكبر سنا.----------

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة ويدرج في تلك الورقة اسم ومنزل كل شريك في الملك و/أو الشاغل له وعند الاقتضاء ، اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.----------

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه، ولو كانا من الشركاء في الملك أن يترأسا الجمعية العامة.----------

يتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وعدد اصوات الحاضرين أو ممثليهم ، وجدول الأعمال و النص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار ، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت و يبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع .----------

الصفحة السابعة عشر

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها . ----------

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا . ----------

يمكن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه والعاجزون يتم تعويضهم بممثلهم القانونيين . ----------

وفي حالة شيوع الحصة وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف . ----------

لا يمكن الوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت . ----------

-شروط اتخاذ القرارات بالإغلبية في الجمعية العامة-

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع ويسند تنفيذها الى متصرف البناية الذي عينته و الموضوع مباشرة تحت مراقبتها . ----------

- لا يمكن ان تفرض الجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها على أي شريك في الملك تغيير وجهة الاجزاء الخاصة به كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ، ولا كيفيات الانتفاع بهذه الأجزاء . ---

- تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي : ----------

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة ، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة . ----------

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية وفقا لما هي معدة له . ----------

- كيفيات انجاز وتنفيذ أشغال باتت اجبارية بموجب الأحكام التشريعية و التنظيمية . ----------

- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء . ----------

- تتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية: ----------

- تعيين متصرف أو عزله . ----------

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو ادخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو احداث مثل هذه المحلات ، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية . ----------

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها. ---

الصفحة الثامنة عشر/...



-لا تتم المصادقة الا باجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي : ----------

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية و تنظيمية . ----------

- تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص . ----------

- اعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق اعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد اعلاؤه أمر مطلوب . يتم ايداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية ، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته . ---

- تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية الى المحكمة المختصة اقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف .-----

-الباب الثالث-

-المتصرف-

-التعيين –العزل-

- يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة الى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام لمدة سنتين(02) قابلة للتجديد ، يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم . ----------

- يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط ولا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه ، بقرار من الجمعية العامة التي-لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر.----------

- في حالة عد تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو اذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة اليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائيا بتعيين متصرف للبناية بناءا على اشعار من أغلبية الشركاء في الملك .----------

- يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين ويجب أن يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الايجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات ----------

-دور المتصرف-

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام وبالعمل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة اذا لم يكن لتدخله أي مفعول. ----------

الصفحة التاسعة عشر/...



- ويجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارت الجمعية العامة ولا سيما الأشغال التي تقررها الجمعية المذكورة وفي حالة العوائق غير المتوقعة يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة .----------
- يكلف المتصرف بادارة البناية و العمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها . ----------
- يحرص المتصرف على الهدوء في البناية وبعد التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه. ----------
- ويدير الأجزاء المشتركة من البناية ويضمن صيانتها الضرورية ويسهر على نظافة البناية وأمنها.---

كما يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها . ----------
- يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية ، وخاصة ما يأتي: ----------
- جمع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم و الوثائق المتعلقة بالبناية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له . ----------
- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل . ----------
- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي . ----------
- القائمة التي يتولى اعدادها وضبطها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها . ----------
- يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة وهو مكلف بتنفيذها وبهذه الصفة يطالب بما يأتي : ----------
- دفع جميع الشاغلين للمحلات الفعليين و غير الفعليين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء .----------
- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين وزيادة المحلات الخاصة و عمليات الاعلاء واعادة البناء . ----------
- يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال ، باستدعاء جمعية عامة فورا لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغا تقديريا خاصا.----------

كما يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.----------
- يمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات.----------

الصفحة العشرين/...

- ويمثلها أمام القضاء سواء مدعيا أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.----------

- ويمكنه أن يتصرف،على الخصوص،بمعية أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين،قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية.----------

- يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.----------

- يمكن المتصرف ، في حالة بيع قسم من الأقسام، أن يقوم بتحصيل الأموال،وأن يعترض على عملية البيع خلال ثمانية(08)أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال.----------

ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة.----------

يقدم المتصرف باعتباره وكيلا تقريرا عن تسييره ، ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.----------

يقدم الحساب سنويا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة(3) أشهر عقب إقفال السنة المالية.----------

- الباب الرابع-

-واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة-

- واجبات المرقي العقاري-

يلتزم المرقي البائع،طبقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنايات المباعة لمدة سنتين (2)بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري.----------

يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو مجموع البنايات.----------

يحل المرقي البائع أو الشخص المعين من طرفه.خلال فترة التسيير الانتقالي ، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة.----------

ويلتزم كل واحد منهما،حسب الحالة ،بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة،واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونا، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم .----------

الصفحة الواحدة و العشرين/...



- نقل الإدارة والتسيير الانتقالي -

تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة اعلاه ، بناء على طلب من اغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا الى الجمعية العامة لاستحداث الاجهزة العادية للملكية المشتركة. ---------

يبلغ المرقي العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين ، عن طريق رسالة موصى عليها ----------

يحول المرقي البائع كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم اعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبه جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.----------

الجزء الثالث

الاعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/او الشاغلين له

الباب الاول

اعباء الصنف الاول والصنف الثاني

-توزيع الأعباء-

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/او الشاغلين له إلى صنفين. ---

1- الأعباء من الصنف الاول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للاجزاء المشتركة يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعليين وغير الفعليين، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة .----

2- الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى ، للبناية وصيانتها وامن الشركاء في الملك او الشاغلين له.----------

ويتحمل هذه الاعباء الشركاء في الملك وحدهم . ----------

يتم توزيع هذه الاعباء بين الشركاء على اساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم.----------

-اعباء الصنف الاول-

تشمل اعباء الصنف الاول ما ياتي : ----------

1- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير ادارة البناية ، واجر البواب او البوابين والمستخدمين الذين يمكن ان يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.----------

2- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة الى الاجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة ، وكذلك فائض الماء الذي يتاتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة او المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه.-

3- شراء المواد والاوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم و أقفاصها وسطوحها.--------

4- مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.----------

5- نفقات صيانة واصلاح مؤقتة انارة المداخل والمساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.----------

الصفحة الثانية والعشرين/...

6- دفع مبالغ التامين الذي يغطي حوادث العمل الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير.----------

7- وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الاجزاء المشتركة. ----------

8- يجب على الشركاء تسديد هذه الاعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.----

- اعباء الصنف الثاني-

يشمل هذا الصنف من الأعباء ما يأتي :----------

1- نفقات الترميم باختلاف انواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (باستثناء الاصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات)والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغازوالكهرباء (باستثناء الاجزاء المخصصة من هذه المنشات للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة او محل) وأنابيب المواسر، وصرف مياه الامطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات (باستثناء الاجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة او محل) وبوابات الدخول والابهاء والسلالم واقفاص السلالم والمساطح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها.----------

2- الاشغال او الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.--------

3- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة ، على الرغم من ان هذه الاشياء ملكية خاصة. --------

4- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.----------

5- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الاجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.----

6- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة.----------

7- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للاجزاء الرئيسية ، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.----------

8- فك المصاعد واجهزة التسخين واصلاحها كلها او جزء منها وكذلك توابعها.----------

9- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الاشياء والاجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري.----------

10- مبالغ التامين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية واضرار المياه وغيرها من الأخطار .----

11- المصاعد وتضم :----------

- نفقات صيانه واصلاح جميع المصاعد او جزء منها وزيادة على توابعها.----------

- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره. ----------

يتم حساب المساهمة في هذه الاعباء في اطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري.----------

الصفحة الثالثة والعشرين/...



- تمويـــل الأعباء-

تمول الاعباء من خلال :----------

1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية.----------

2- وفي حالة اشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير ارصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع انفاقه ، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف.----------

يطالب بدفع المبالغ المحددة اعلاه ، في الاجال التي تقررها الجمعية العامة.----------

-دفـــع الأعبـــاء-

تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الاشغال ، اما في اطار ميزانية سنوية ، او بواسطة دفع مبلغ محسوب على اساس كشف عندما يتعلق الامر باشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.----------

يستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق اثناء تنفيذ الاشغال ، او تلف او اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض.----------

يوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك حسب النسبة الاولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة.----------

يتم استحداث قصد القيام بالاشغال الضرورية في اطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للاموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك.----------

يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب ان يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة.----------

يتعين على المتصرف ان يقبض الرصيد المذكور اعلاه ، في الاجال التي تحددها الجمعية العامة وان يودعه في صندوقه يمكن المتصرف ان يلجا الى طريقة التحصيل الاجباري في حالة عدم دفع احد الشاغلين او الشركاء في الملك ، لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الاول من الاعباء او في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الاشغال او الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء.----------

يجب على المتصرف في حالة عدم دفع اجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين(2) مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للاجل المحدد، ولكن بدون جدوى ان يلتمس ضد الشاغل المخل بالتزاماته، اصدار امر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع اجزاء الاعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الانذارين ، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليميا التي تتبعها البناية.----------

الصفحة الرابعة والعشرين/...



ينفذ الامر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقا للاجراء المعمول به في تحصيل الضرائب اذا كان الامر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة ، وخاصة عدم دفع قسطه من الاعباء ، المترتبة عليه بعنوان اشغال انجزت في الاجزاء المشتركة ، فان المتصرف ياخذ رهنا قانونيا على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه.----------

اذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال ثلاثة (3) اشهر ، سيعمد الى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.----------

يمكن المتصرف زيادة على هذا الاجراء ، ان يلجا الى الحجز المؤجروان يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الاخير على مبالغ الإيجار إذا اجر محله.----------

ولا يعفي غياب شريك في الملك او بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء.-------

- الباب الثاني-

- انتقال المليكة والزامية نظام المليكة المشتركة-

- انتقال الملكية بالمجان او بعوض-

يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية الى شخص اخر ملزما ازاء الجمعية، بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقدا وواجبة الاداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الامر يتعلق بدفع الرصيد او بالدفع النهائي.----------

في حالة انتقال الملكية بالمجان ، يلتزم المستفيد من انتقال المليكة بدفع كل اعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق .----------

وفي حالة انتقال الملكية بعوض يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصة بمقابل ان يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر ، تثبت انه غير مقيد باي التزام ازاء جماعة الشركاء في الملك ، ويجب ان يبلغ اعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع اشعار باستلام بمبادرة من المقتني ويمكن المتصرف ان يعترض في اجل قدره خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ اعلان الانتقال لدفع الاموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق.----------

-الزامية نظام الملكية المشتركة -

في حالة نقل الملكية فان الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد .----------

يحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام ، في حالة التنازل عن عقاره ، وتقع هذه الالتزامات تلقائيا على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكا في الملك للأجزاء المشتركة.-

الصفحة الخامسة والعشرين/...



الجزء الرابع

-احكام مختلفة-

-الباب الاول-

-البيع والايجار-

-البيع-

يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يمتلكه وبحصة الاجزاء المشتركة المرتبطة به ، وهذا مع مراعاة التحفظات المذكورة أدناه .----------

لا ينفصل الحق في ملكية الاجزاء الشائعة واستعمالها عن نفس هذه الحقوق على الاجزاء المشتركة عن طريق التنازل او غير ذلك يترتب عن بيع محل ما ، بالضرورة وكنتيجة لذلك بيع جزء من الحقوق الواقعة على الاشياء المشتركة بمعزل عن الاعلان بالانتقال المنصوص عليه اعلاه، والذي يجب ان يسلم للمتصـــرف قصد السماح له بضمان تحصيل الديون المحتملة المستحقة من طرف المالك القديم للملكية المشتركة ، لا يمكن ان يكون أي تنازل الزاميا على جماعة الشركاء في الملك ، الا بعد تسليم نسخة من العقد للمتصرف .----------

- الايجـــار-

يجب على المالكين الذين يؤجرون محلهم ان يعلموا مستأجريهم بمضمون هذا النظام وبالزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه.----------

يجب ان ترسل نسخة من عقد الايجار الموقع من الطرفين الى المتصرف في المليكة المشتركة، خلال ثمانية (8) ايام من تاريخ توقيعه.----------

يبقى كل مالك لا يشغل محله بنفسه، مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلي ذلك المحل، ويكون على وجه الخصوص مسؤولا اتجاه الملكية المشتركة عن الاضرار المترتبة عن فعل أو خطأ يقترفه مستأجره ، ويكون مدينا بالحصة المتعلقة بشقته في الاعباء المحددة في هذا النظام ويشترك بالتضامن في المسؤولية عن الاعباء المترتبة عن الشاغل المستأجر.----------

- البـــاب الثاني-

- التأمينـــات-

- تامين العقار او مجموعة العقارات-

تؤمن كل العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الاضرار المباشرة ضد الحريق ، والصواعق والانفجار والخسائر الناجمة عن المياه ومن أي اضرار اخرى طبقا لأحكام الامر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات المعدل والمتمم .----------

الصفحة السادسة و العشرين/...

- التأمينات الشخصية-

يجب على كل مالك تغطية مسؤوليته المدنية التي تترت على الاضرار المسببة للجيران من جراء الحريق او انفجار الغاز، او الكهرباء ، او تحطيم الزجاج وكذا الفيضانات وغيرها من الاخطار التي قد تحصل في محله او شقته طبقا لأحكام الامر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات ، المعدل والمتمم .----------

- الباب الثالث :النزاعات-

-النزاعات -

يدخل النزاع المتعلق بالقانون الاساسي للملكية المشتركة والمحدد بموجب هذا النظام في اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية.----------

يعلم المتصرف كل شريك في الملك بجميع النزاعات المرفوعة امام الجهة القضائية المذكورة اعلاه والمتعلقة بتسيير الجمعية او تكون هذه الاخيرة طرفا فيها تتقادم الدعاوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الاساسي للملكية المشتركة المحدد في هذا النظام بين الشاغلين أو الشاغل والمتصرف بانقضاء مدة عشر (10) سنوات.----------

- اشهار نظام الملكية المشتركة-

تصبح أحكام نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك او الاملاك ، يجب على المرقي العقاري، ان يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن ان تطرأ عليه في المحافظة العقارية.----------

-التقويم-

من أجل قبض الرسوم الواجبة الأداء قدر المائل السيد روبة سعيد المائل بصفته المشار إليها أعلاه جزافيا القيمة الكلية للبناء الموصوف سابقا بمبلغ قدره : أربعة و أربعين مليون وأربعمائة و ستة وخمسين ألف وأربعمائة و ستة و عشرين دينار وثمانية سنتيما(44.456.426,08 دج).-----

- الشهر العقاري-

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية للمدية، بسعي من الموثقة الممضية وعلى نفقة المائل بصفته المذكورة أعلاه، ومن اجل ذلك صرح أنه يفوض الموثقة الموقعة أدناه لإجراء أي تعديلات في البيانات غير الجوهرية للعقد والمطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة، والتي تراها هذه الأخيرة مناسبة.----------

- الحالة المدنية-

صرح المتدخل بصفته المذكورة أعلاه تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية وأن الشركة المحللة أعلاه ليست في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنها غير متبوع أو محتمل أن تمسها النصوص القانونية المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني و أن العقار المعين أعلاه موضوع العقد الحالي خال من أي احتلال أو دين أو تبعية .----

الصفحة السابعة و العشرين/...

-الموطن-

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه العادية و القانونية اختار المتدخل بصفته المذكورة أعلاه موطنه القانوني مقر الشركة المذكور أعلاه يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.----------

-إثباتا لما ذكر-

حرر وانعقد بالمدية،بمكتب الموثقة الممضية أسفله. ----------

سنة ألفين و واحد وعشرين. ----------

وفي : الثاني عشر أكتوبر.----------

وبعد تلاوته وفهمه، أمضاه الماثل السيد [redacted] الماثل بصفته المشار إليها أعلاه، مع الموثقة .----------

نسخة طبق الأصل.----------

يلي ذلك صيغة التسجيل: سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2021/10/21، الحقوق 1500دج مسددة حسب وصل رقم 02112307، المفتش: إمضاء لا يقرأ .----------

الصفحة الثامنة و العشرين والأخيرة/...

الملحق الثالث:

إيداع : 341/45
لدى المحافظة العقارية بالمدية
يوم 18 مارس 2022 رقم 45 578
قبض : .....
المحافظ
المحافظ العقاري
شادولي عبد الكريم

الثمن: مجاناً
إيداع: /
لمرجع: مجاناً

الأستاذة [redacted]
موثقة بالمدية
فهرس رقم:2021/1319
بتاريخ:27و2021/12/30

عقد بيع شقة سكنية على التصاميم (ترقوي مدعم)

لدى الأستاذة [redacted]، موثقة بالمدية حي 05 جويلية ثنية الحجر الموقعة أسفله. ----------

حضر

1) المرقي العقاري:/----------

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية: مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري. الكائن مقرها بحي عين الذهب بلدية وولاية المدية.المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 . والمقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المدية تحت رقم 08 ب 0343033-26/00 بتاريخ 2018/06/24 (معدل). ممثلة من طرف السيد/[redacted] بصفته مديرا عاما لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية.المولود بعين تموشنت في التاسع والعشرين أكتوبر سبعة وستين وتسعمائة وألف(1967/10/29). الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم 200886007 الصادرة عن بلدية تيارت في 2016/12/26. جزائري الجنسية. ----------

والمعين بهذا المنصب بموجب المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2021/09/26 يتضمن تعيين مديرين عامين لدواوين الترقية والتسيير العقاري في بعض الولايات . ----------

- الحاصل على " اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري" صادر عن وزير السكن والعمران والمدينة بموجب مقرر رقم 2601M150652 المؤرخ في 2015/11/17 والذي بقيت نسخة منه ملحقة بأصل هذا العقد.----------

- المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم 2696-2692-M16 حسب شهادة التسجيل المؤرخة في 2016/03/15. والتي بقيت نسخة منه ملحقة بأصل هذا العقد.----------

- المنتسب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تحت رقم 16-2692 حسب الشهادة المسلمة من طرف الصندوق بتاريخ 2016/05/09.----------

الصفحة الأولى/...

- المقيد بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المدية تحت رقم ب 0343657 -26/01 بتاريخ 2018/04/30.----------

والذي يدعى في صلب العقد "البائع". من جهة

2) المقتني:/----------

السيد/[redacted] موظف، الساكن بالمدية حي تاكبو طريق الدرك الوطني، المولود بالمدية في الخامس جوان اثنين وثمانين وتسعمائة و ألف(1982/06/05) حسب شهادة ميلاده رقم 02118، الحامل رخصة السياقة رقم A01283181 الصادرة عن بلدية المدية بتاريخ 2021/01/21، جزائري الجنسية.----------

والذي يدعى في صلب العقد " المكتتب"، من جهة أخرى

طلبت هذه الأطراف من الموثقة الممضية أسفله، أن تستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينهما وقاما قبل تحرير هذا العقد، بعرض ما يأتي: ----------

تصريح البائع

تصرح الهيئة البائعة ممثلة في مسيرها القانوني المذكور أعلاه بأنها باشرت في بناء البناية التي تخصصها للبيع في إطار القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.----------

و تصرح كذلك بأن: ----------

- تعتبر الشقة موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيتها الكاملة و ليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية و ليست مثقلة بأي رهن.----------

- و أن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما، المرفقة بعقد البيع على التصاميم الحالي، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.----------

تصريح المكتتب

يصرح المكتتب بأنه: ----------

- قد اطلع على ملف انجاز البناية السالفة الذكر، والتي تكون الشقة موضوع هذا العقد جزء منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها.----------

- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به، والمحددة بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.----------

الصفحة الثانية/...

وبعد عرض ذلك . باشرت الموثقة الموقعة أسفله، تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقره الطرفان.----------

تصرح الهيئة البائعة ممثلة في مسيرها القانوني المذكور أعلاه باعتبارها الجهة الأولى أنها تبيع الشقة مع التزامها بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال. وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية الآتي بيانها فيما بعد للمكتتب الحاضر باعتباره الجهة الثانية والذي يقبل الشقة.----------

النصوص التي تسير العقد

يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني، وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.----------

-الوثائق المرجعية-

تستند الأطراف في حدود و اتساع التزاماتهما زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، و التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة لدى الموثقة الممضية أسفله .----------

- عقد التنازل بالتراضي المحرر لدى مديرية أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ 2019/07/23، المسجل بمفتشية الطابع والتسجيل بالمدية في 2019/07/24 مجانا حسب وصل رقم 03 صفحة 20 حجم 35، و المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية بتاريخ 2019/08/19 حجم 497 رقم 53. ----

- الدفتر العقاري رقم 19353 المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2020/10/07 حجم 521 تربيعة 65 والمسلم بتاريخ 2021/01/31.----------

- قرار رقم 2020/13 صادر عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية بتاريخ 2020/02/19 المتضمن رخصة بناء مشروع 50 سكن ترقوي مدعم(LPA)+ خدمات تحتوي على ثلاث(03) أجنحة بها(A3) (B2) (B3) تحتوي على ط+05 بحي رأس قلوش المدية.----------

- الوصف الدقيق للبناية او لجزء من البناية التي تم بيعها.----------

- الجدول الوصفي للتقسيم نظام الملكية المشتركة والمخططات المرفقة معدة طبقا للتنظيم المعمول بها، المحرر من طرف الموثقة الممضية أسفله في 2020/07/14، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2020/07/22، الحقوق 1500دج، مسددة حسب وصل رقم 12001063، المفتش: إمضاء لا يقرأ ، والمشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2020/10/07 حجم 521 رقم 65. ----------

الصفحة الثالثة/...

- شهادة الضمان المسلمة بتاريخ 2021/08/12 تحت رقم 2021-0256-1-26-210264 من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الكائن مقره الاجتماعي بحي 380 مسكن درج 01 عمارة 121 سعيد حمدين الجزائر.----------

- الوصف الدقيق للبنايات التي تم بيعها.----------

- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة معدة طبقا للتنظيم المعمول بها، المحرر من طرف الموثقة الممضية أسفله في 2020/07/14، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2020/07/22، الحقوق 1500دج، مسددة حسب وصل رقم 12001063، المفتش: إمضاء لا يقرأ ، والمشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2020/10/07 حجم 521 رقم 65.-------

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للنشاط الترقية العقارية طبقا للشهادة الوقعة من طرف مسير مؤسسة الترقية العقارية المذكور أعلاه و المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ 2021/08/12 تحت رقم 2021-0256-1-26-210264 المرفقة نسخة منه بأصل العقد الحالي.----------

- شهادة التخصيص التعديلية الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمدية بتاريخ 2021/11/22 تحت رقم 2021/5703، التي تلغي شهادة التخصيص رقم 2021/4242 المؤرخة في 2021/09/06.----------

التعيين

القوام: قطعة أرض شاغرة، كائنة بحي رأس قلوش بلدية وولاية المدية، تقدر مساحتها الإجمالية بـ: تسعة وعشرين آرا و ستة وتسعين سنتيارا (29 آر 96 سآر). تحمل مجموعة ملكية رقم 69 من القسم 65 حسب مخطط مسح الأراضي الحضري العام لبلدية المدية، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 15016.----------

تحديد الموقع: مشروع 50 سكن ترقوي مدعم (LPA)+ خدمات تحتوي على ثلاث(03) أجنحة بها (A3) (B2) (B3) تحتوي على ط+05 بحي رأس قلوش المدية. يحمل مجموعة ملكية رقم 69 من القسم 65.----------

التحديد الدقيق للموقع

شقة سكنية صنف F3، كائنة بمشروع (50 سكن ترقوي مدعم (LPA)+ خدمات)، كائنة بحي رأس قلوش بلدية وولاية المدية، متواجدة بالطابق الأرضي للعمارة مشتركة الملكية "B3"، تتكون من غرفتين(02)، قاعة استقبال، مطبخ، مرحاض، حمام، غرفة التجفيف، رواق وشرفة، تبلغ مساحتها النافعة خمسة و سبعين مترا مربعا(75.00م²)، أما المساحة القابلة للسكن فتقدر بسبعة وستين مترا مربعا(67م²)، وهي تمثل نسبة 10.000/163 من الأجزاء المشتركة، والحصة رقم سبعة وثلاثين(37) . كما تحمل مجموعة ملكية رقم 69 من القسم 65 حسب مخطط مسح الأراضي العام لبلدية المدية، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 19353 المحلل فيما بعد.----------

الاستاذة الموثقة والرابعة/...

أصل الملكية

إن الشقة السكنية محل العقد الحالي آلت إلى الهيئة البائعة عن طريق الترقيم في الدفتر العقاري رقم 19353، طبقا لإيداع البيان الوصفي للتقسيم المحرر لدى الموثقة الممضية أسفله في 2020/07/14، المشهور بالمحافظة العقارية بالمدية في 2020/10/07 حجم 521 تربيعة 65، كما هو ثابت بالدفتر العقاري رقم 19353 المسلم في 2021/01/31. ----------

ثانيا: الأجزاء المشتركة:

تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم. ----------

وتعد أجزاء مشتركة ما يلي: ----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: مخصصة لاستعمال جميع الشركاء في مجموع الملك نذكر منها الأرض المشيد عليها العقار والأرض التابعة له المستعملة كحظيرة أو حديقة والباحات وطرق المرور و كل المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك لجميع المباني. ----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: مخصصة لاستعمال شاغلي بناية واحدة بعينها نذكر منها الهيكل الأساسي للمبنى من أسس وجدران ضخمة الواجهة و السقائف والجزء الأعلى من العمارة زخارف الواجهة والسطوح ومدرجات السلالم ورواق المدخل وكل الأجزاء غير المعدة عموما لاستعمال في جزء خاص. ----------

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: مقتصر على المصاعد وأفقاصها وآلاتها الموجودة في المارة. ----------

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول بيع الشقة بثمن رئيسي قدره: **مليونين و تسعمائة و ستين ألف و خمسمائة وستة وثلاثين دينارا و اثنين سنتيما(2.960.536.02 دج)** ، يدفع على النحو الآتي: ----------

أولا: مبلغ **سبعمائة ألف دينار جزائري(700.000.00 دج)** يمثل الإعانة التي استفاد منها المشتري من طرف الصندوق الوطني للسكن بموجب القرار الصادر عن السيد المدير الجهوي للصندوق الوطني للسكن المؤرخ في 2021/08/12 تحت رقم 26011982002118. ----------

ثانيا: مبلغ **مليونين و مائتين و ستين ألف و خمسمائة وستة وثلاثين دينارا و اثنين سنتيما(2.260.536.02 دج)** يمثل مساهمة المشتري الذي يتولى تسديده سواء من ماله الخاص أو عن طريق الاقتراض من المصارف المالية المختلفة التي يختارها بموجب عقد رهن رسمي بينه وبين المصرف المقرض، أو عن طريق إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية التي تتم بين يدي الموثقة و بالطرق المعمول بها في هذا الشأن. ----------

الصفحة الخامسة/...

ملاحظة: إن سعر السكن المعين أعلاه تمت مراجعته - حسب الحدود و الكيفيات التي يسمح بها القانون الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن وطبقا لنص المادة 38من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية- ليصبح ثلاثة ملايين و مائة ألف دينارا جزائريا(3.100.000.00 دج). بإضافة مبلغ مائة وتسعة وثلاثين ألف و أربعمائة وثلاثة وستين دينارا و ثمانية وتسعين سنتيما(139.463.98 دج) لثمن الشقة كما هو مبين أعلاه والذي قبل به المشتري، نظرا لاختلال التوازن المالي للمشروع طبقا لتغيرات سعر التكلفة كما هو ثابت بمقرر التخصيص المشار إليه أعلاه والبطاقة التقنية للمشروع المرفقة نسخة منها بأصل هذا العقد.----------

-كيفيات الدفع-

يتم دفع الأقساط بدفعات مجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتتب، من سعر البيع المتفق عليه السابق ذكره، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له كما يلي: ----------

أولا/عند توقيع العقد: عشرين بالمائة(100/20) من سعر البيع المذكور أعلاه.----------

ثانيا: عند الانتهاء من الأساسات: خمسة عشرة بالمائة(100/15) من سعر البيع المذكور أعلاه. ----------

ثالثا: عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما فيها المساكة والأصوار الخارجية والداخلية: خمسة وثلاثين بالمائة(100/35)من سعر البيع المذكور أعلاه. ----------

رابعا: عند الانتهاء من جميع الأشغال بما فيها الربط بالطرقات والشبكات المختلفة والتهيئات الخارجية خمسة وعشرين بالمائة(100/25) من سعر البيع المذكور أعلاه.----------

خامسا: عند إعداد محضر الحيازة :خمسة بالمائة(100/05) من سعر البيع المذكور أعلاه.----------

يتعين على المكتتب دفع التسديدات التي تقع على عاتقه حسب الكيفية المحددة أعلاه، وفي حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة تحتفظ البينة البائعة بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق طبقا للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول و. عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية. ----------

الصفحة السادسة/...

أجل تسليم الشقة

إن أجل تسليم الشقة للمقتني يبدأ سريانه. ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع على التصاميم الحالي. ويتم تقسيم آجال التسليم إلى أربعة(04) مراحل محددة على النحو الأتي:----------

المراحل	مراحل الأشغال	الأجال القصوى
1	إتمام الأساسات	ثمانية(08) أشهر
2	إتمام الأشغال الكبرى في ذلك المساكة والجدران الخارجية والداخلية	ثمانية(08) أشهر
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيآت الخارجية .	ثمانية(08) أشهر
4	الإتمام	أربعة وعشرين(24) شهرا

إن انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد لها أعلاه. يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها. من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البهنة البائعة. يوقع البائع على محضر المعاينة و يسلمه للمكتتب للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.----------

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ واجل عقوبة التأخير في التسليم وكيفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به لاسيما المادة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18.----------

-كيفيات الحيازة -

تجدر الإشارة إلى أن حيازة الشقة من طرف المكتتب. يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي يتم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.----------

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق وبلحق بعقد البيع على التصاميم.----------

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الشقة في الآجال المذكورة في العقد. يمكن للمقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي. طبقا للتنظيم المعمول به.----------

فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 والمؤرخ في 14 ربيع الأول و. عام 1432 الموافق 7 فبراير سنة 2011 المذكور اعلاه لا سيما المادة 53 منه.-------

الصفحة السابعة/...



فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ. ----------

يمكن للطرفين الاتفاق على فسخ العقد على أن يسترجع كل طرف ما أداه للمتعاقد الأخر و في هذه الحالة ترد المبالغ المستلمة كإعانة الدولة إلى الصندوق الوطني للسكن أو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية. ----------

- شرط خاص -

لا يجوز للمشتري أن يتنازل عن العقار محل العقد الحالي خلال مدة سنتين(02) ابتداء من تاريخ محضر دخول حيز الاستغلال، وهذا طبقا لنص المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المعدلة والمتممة لنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة بالمادة 91 من قانون المالية لسنة 2018.----------

- الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع-

- تلتزم الهيئة البائعة ممثلة في مسيرها القانوني المذكور أعلاه بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين(02) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع و هي تلك المحددة في المواد 60، 61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام1432 الموافق 17فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ----------

- تلتزم الهيئة البائعة ممثلة في مسيرها القانوني المذكور أعلاه بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البنايات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به. ----------

- يقبل المقتني صراحة مجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم. ----------

-الضمانات-

- التأمين العشري-

تلتزم الهيئة البائعة ممثلة في مسيرها القانوني المذكور أعلاه لفائدة المكتتب، بمسؤوليتها المدنية في المجال العقاري وتتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري. لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطاعيين المدعوين للمشاركة في إنجاز البناية. وتصرح أنها تقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليها. ----------

الصفحة الثامنة/...

-ضمان حسن التنفيذ-

تضمن الهيئة البائعة ممثلة في مسيرها القانوني المذكور أعلاه، التنفيذ الجيد للأشغال، وتلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل(شهر) ابتدأ من تاريخ إخطارها من طرف المكتتب.----------

إن هذا الضمان صالح لمدة سنة واحدة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية أخرى.----

- الاشهار العقاري-

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالمدية، بسعي من الموثقة الممضية وعلى نفقة المشتري، ومن أجل ذلك صرح الطرفان أنهما يفوضان الموثقة الموقعة أدناه لإجراء أي تعديلات في البيانات غير الجوهرية للعقد والمطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة، والتي تراها هاته الأخيرة مناسبة.----------

- الموطن-

ومن أجل تنفيذ هذا العقد وجميع توابعه القانونية اختار كل واحد من الطرفين سكنه ومقره المذكورين أعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه بصورة اعتيادية عند الاقتضاء.----------

- تلاوة القوانين الضريبية و التأكيدات -

قبل اختتام العقد، تلت الموثقة الموقعة أسفله على مسامع طرفي العقد بنود عقد البيع على التصاميم هذا والأحكام المادة الآتية 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991و108 من قانون المالية لسنة 1996) 114و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)و134و 257(معدلتين بالمادة 36 من قانون المالية لسنة1993و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل.----------

ـ 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.----------

. 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.----------

. قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البيانات، المنصوص عليه في المواد192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البيانات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.-------

الصفحة التاسعة/...



أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله، كما تؤكد الموثقة الممضية أسفله، زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمها لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر. ----------

. اثباتا لما ذكر.

حرر و انعقد بالمدية، بمكتب الموثقة الممضية أسفله. ----------

سنة ألفين وواحد وعشرين. ----------

وفي: السابع والعشرين والثلاثين ديسمبر. ----------

وبعد تلاوته وفهمه، أمضاه الطرفان السيدان: [redacted] بصفته المشار إليها

و[redacted] بن راشيد مع الموثقة. ----------

نسخة طبق الأصل. ----------

يلي ذلك صيغة التسجيل التالية: سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالمدية في 2022/01/11، مجانا، حسب حجم 41 ص 60 رقم 04 المفتش: إمضاء لا يقرأ. --------

الصفحة العاشرة و الأخيرة/...



قائمة المصادر و المراجع

أولا :قائمة المصادر:

النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 1971/12/29 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد .. ، المؤرخة في ../0./1971 المعدل والمتمم.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.
3. الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 13 ، المؤرخة في 1995/03/08 المعدل والمتمم.
4. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 ، المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 10 المؤرخة في 1986/03/05.
5. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.
6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23 المعدل و المتمم.
7. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.
8. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 ، المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.

النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 1983/11/12 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 47 المؤرخة في 1983/12/15.
2. المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المؤرخ في 1986/08/19 ، و المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 34 المؤرخة في 1986/08/20.
3. المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 1994/03/07 ، و المعدل و المتمم للمرسوم رقم83
4. -666 المؤرخ في 1983/11/12 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 13 لسنة 1994.

5. .المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
6. .المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 66 المؤرخة في 2013/12/25.
7. .المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 14 المؤرخة في 2014/03/16.

ثانيا : قائمة المراجع:

أ - الكتب:

1. .شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية -عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونيةجانفي 2019.

ب: الأطروحات والمذكرات:

- أطروحات الدكتوراه:

1. عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، البليدة، جوان 2012.
2. نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية -عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2015.
3. تسبية اعمر، الآليات القانونية في حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، جامعة أدرار، 2019.
4. شتوان حنان، ضمانات عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، بمستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، سنة 2021-2020.
5. تواتي سهيلة، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة يحيى فارس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020-2021

-مذكرات الماستر:

1. العمري حميد، بوعزيز رحمة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018، 2019.
2. بن باشة مهدي والشيخ اسماعيل، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2020.

ثالثا: المجلات العلمية:

1. فسيح جميلة التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018.
2. بولنوار نجيب وسعيدان أسماء، إمتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية السياسية المجلد 06 العدد 01 جوان 2021.
3. بولنوار نجيب وسعيدان أسماء، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البناية في عقد البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد 06 العدد 04.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

كلمة شكر.....-
إهـــــداء.....-
إهـــــداء.....-
مقدمة.....2
الفصل الأول: حماية المقتني من خلال الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالعقار 5
المبحث الأول: ضمان حسن التنفيذ..... 7
المطلب الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء 7
الفرع الأول: تعريف ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز 8
الفرع الثاني: نطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز 9
أولا: النطاق الموضوعي 9
ثانيا: النطاق الشخصي..... 10
ثالثا: النطاق الزمني..... 13
الفرع الثالث: آثار ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز 14
الفرع الرابع: دعوى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز 15
المطلب الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز..... 16
الفرع الأول: تعريف ضمان حسن سير عناصر التجهيز 16
الفرع الثاني: نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز 17
أولا: النطاق الموضوعي 17
ثانيا: النطاق الشخصي..... 17
ثالثا : النطاق الزمني..... 19
الفرع الثالث : آثار ضمان حسن سير عناصر التجهيز 20

المبحث الثاني :ضمان إدارة الملكية المشتركة 21
المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة..... 21
الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة..... 21
الفرع الثاني: أهداف الملكية المشتركة 23
الفرع الثالث: إعداد نظام الملكية المشتركة 24
الفرع الرابع: مضمون الملكية المشتركة..... 24
المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة..... 29
الفرع الأول: الالتزام بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين 29
الفرع الثاني: ضمان تحويل إدارة الملكية إلى هيئات التسيير 31
أولا: الجمعية العامة..... 32
ثانيا: المتصرف 33
الفصل الثاني: 39
حماية المقتني من خلال الضمان العشري 39
المبحث الأول: مفهوم الضمان العشري وأشخاصه..... 41
المطلب الأول: مفهوم الضمان العشري..... 41
الفرع الأول: تعريف الضمان العشري..... 41
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للضمان العشري 42
أولا: المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية 42
ثانيا: المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية 42
الفرع الثالث: خصائص الضمان العشري 43
أولا: مسؤولية تضامنية 43
ثانيا: متعلقة بالنظام العام 43
ثالثا: مسؤولية مفترضة 44
المطلب الثاني: الأطراف المعنيون بالضمان العشري..... 44

الفرع الأول: الأطراف الملزمون بالضمان العشري 44
أولا: المقاول والمهندس المعماري 45
ثانيا: المرقي العقاري 47
ثالثا: المكلفون بالرقابة التقنية 48
رابعا: المتدخلون الآخرون 50
الفرع الثاني: الأطراف المستفيدون من الضمان العشري 50
أولا: المرقي العقاري 50
ثانيا: المقتني 51
ثالثا: الخلف العام والخاص 52
المبحث الثاني: شروط تطبيق الضمان العشري 53
المطلب الأول: الشروط الموضوعية 53
الفرع الأول: وجود عقد مقاولة وعقد بيع على التصاميم 53
أولا: أن يكون عقد المقاولة مع رب العمل 54
ثانيا: أن يكون محل عقد المقاولة إقامة مباني أو منشآت ثابتة 54
الفرع الثاني: وجود ضرر من الأضرار المشمولة بالضمان 55
أولا: تهدم البناء 55
ثانيا: ظهور عيب يهدد سلامة البناء ومتانته 56
ثالثا : العيب الذي يمس بسلامة العناصر التجهيزية للبناء 57
المطلب الثاني: الشروط الشكلية 58
الفرع الأول: مدة الضمان العشري 58
الفرع الثاني: دعوى الضمان العشري 60
أولا: أطراف دعوى الضمان العشري 60
ثانيا: تقادم دعوى الضمان العشري 61
ثالثا: الحكم الصادر في دعوى الضمان العشري 62

خاتمة 64
قائمة المصادر و المراجع 111
فهرس المحتويات 116

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول : بوعبد الله شهيرة .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 109539365 الصادرة بتاريخ : 18/06/07 ..

الطالب الثاني : بوسهوة صونية .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 109018466 الصادرة بتاريخ 2018/04/29 ..

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص : قانون عقاري ..

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : امتداد حماية الجنائي الى جريمة تبييض العقار في عقد البيع على التصاميم .....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ : 24/06/20 .....

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الثاني