جـامـعـة الشـهيـد العـربـي التـبسـي – تبسـة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

تأمين نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:
حماده الوافي

إشراف الأستاذة:
الدكتورة حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم و اللقب	الرتبة	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم *أ*	رئيسا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر قسم*أ*	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

جـامـعـة الشـهيـد العـربـي التـبسـي – تبسـة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

تأمين نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:
حماده الوافي

إشراف الأستاذة:
الدكتورة حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم و اللقب	الرتبة	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم *أ*	رئيسا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر قسم*أ*	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

لا تتحمل الكلية أي
مسؤولية عن ما يرد في
المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

الإهداء:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

(وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا)

إلى الذي يطيب الليل إلا بشكره ولا يطيب النهار إلا بطاعته ولا تطيب الآخرة إلا بعفوه ولا تطيب الجنة إلا برؤيته بعز الله ﷻ نحمده حمدا كثيرا يليق بمقامه الجليل إلى خاتم الأنبياء و المرسلين مبلغ الرسالة و مؤدي الأمانة مُحَمَّد صلى الله عليه و سلم تسليما كثيرا.

إلى التي قال الله عنها أن الجنة تحت أقدامها إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها ووهبها الصحة و العافية.

إلى الشامخ الصامد المكافح إلى من جعل دروبي المظلمة نور إلى من كان شمسا في سمائي، الى أبي الغالي "علي".

إلى من رووا دربي بشموع حملوها عني حتى لا تحرقني إلى من رووت لو كتبت أسماؤهم بحروف من ذهب لتكون براقة بريقه إلى إخوتي و أصدقائي و كل من دعمني و لو بكلمة.

شكر و تقدير

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

الحمد و الشكر لله الذي أعاننا بالعلم و زيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية.

أما بعد حق علي في هذا المقام أن أتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتورة حاجي نعيمة على قبولها الإشراف على هذه المذكرة بدون تردد و على رحابة صدرها و حسن ما أسرته لي من نصائح و توجيهات قيمة.

و عظيم الإمتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة لمناقشتهم هذا العمل المتواضع و تقييمه.

إلى كل الأساتذة و المعلمين الكرام طيلة المشوار الدراسي.

قائمة المختصرات:

الاختصار	الدلالة
ج. ر. ع	الجريدة الرسمية عدد
د. م. ن	دون مكان نشر
د. ب. ن	دون بلد نشر
ط	طبعة
ص	صفحة
ق	قانون
ق. م. ج	قانون مدني الجزائري
ق. ت. ع	قانون الترقية العقارية
ق. إ. م	قانون الإجراءات المدنية

مقدمة

يعد التأمين أداة قانونية أساسية لحماية الأفراد من المخاطر التي قد يتعرضون لها، سواء على مستوى شخصهم أو ممتلكاتهم، وذلك من خلال آليات وإجراءات محددة مسبقا من قبل الشركات المتخصصة في هذا المجال، مع الامتثال التام للنصوص القانونية السارية وقد شهد استخدام التأمين تطورا ملحوظا بالتوازي مع التقدم الكبير في مختلف الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، ولا سيما في قطاع البناء والتعمير ويعتبر هذا القطاع من الأولويات الحيوية التي تسعى إلى تحسين ظروف معيشة المواطنين، من خلال توفير السكن اللائق والمساحات المهنية والتجارية.

وفي هذا الإطار، بادر المشرع الجزائري إلى إصدار القانون الجديد للترقية العقارية رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي جاء ليضع حدا للغموض المحيط بعملية الترقية العقارية، وأقر بضرورة اللجوء إلى مختلف الضمانات التي تساهم في تنشيط هذا القطاع الحيوي، والتي تعتبر لصالح المستفيدين من هذه المشروعات، فضلا عن حماية حقوق جميع المتدخلين فيها، بما في ذلك المرقيين العقاريين، المهندسين المعماريين، والمقاولين المكلفين بتنفيذ المشاريع العقارية، وفي هذا الإطار فرض المشرع من خلال ذات القانون إجبارية التأمين على مشاريع الترقية العقارية ضمن إطار اتفاقي مع شركات التأمين، إضافة إلى فرض التأمين العشري الذي يكفله القانون في كل مشروع بناء.

ويهدف التأمين على الترقية العقارية إلى تغطية المخاطر المالية المرتبطة بعمليات البناء والتشييد، بدءا من مرحلة التخطيط وحتى تسليم المشروع، ويغطي هذا التأمين مجموعة واسعة من المخاطر، بما في ذلك تلك الناجمة عن الكوارث الطبيعية، الحوادث غير المتوقعة أو الأخطاء البشرية، و كذلك يعزز التأمين على الترقية العقارية الثقة لدى جميع الأطراف المتدخلة في المشروع، ويضمن سير الأعمال دون توقفات غير متوقعة، مما يؤدي إلى تحقيق الجدول الزمني المحدد والميزانية المخطط لها، بحيث تتكفل بذلك شركات التأمين.

كما يعد الضمان العشري للتطوير العقاري عنصرا أساسيا، بحيث يُلزم هذا الضمان المرقيين العقاريين والمقاولين بضمان جودة أعمال البناء والتشييد لمدة عشر سنوات من تاريخ استلام المشروع، هذا الضمان لا يشمل فقط الأخطاء الظاهرة بل يتعداها ليشمل العيوب الخفية

التي قد تظهر لاحقا، مما يوفر للمستفيدين طمأنينة حقيقية بشأن استثماراتهم العقارية، ويأتي هذا الضمان كحماية قانونية صارمة تهدف إلى رفع معايير الجودة في قطاع البناء والتشييد، وتقليل المخاطر المالية التي قد تنجم عن أي خلل في الأعمال المنجزة.

I. أهمية الموضوع:

يعد موضوع التأمين على الترقية العقارية ذو أهمية كبيرة، وذلك من نواحي كثيرة، خاصة منها:

– التأمين على نشاط الترقية العقارية يخلق بيئة تنافسية بين شركات التأمين، الأمر الذي يجعلها تحاول تقديم أفضل تغطية لمخاطر هذا النشاط، مما يوفر الائتمان ويشجع المرقين العقاريين على إنجاز مشاريعهم، وكذلك المستفيدين.

– يشجع فرض التأمين على الالتزام بمعايير الجودة والابتكار، مما يعزز الثقة بين المستثمرين والمشترين والجهات التمويلية، ويؤدي إلى استقرار السوق وجذب الاستثمارات.

– كما يعتبر الضمان العشري جزءًا رئيسيًا من نظام التأمين، حيث يضمن جودة الأعمال لمدة عشر سنوات ويشمل العيوب الظاهرة والخفية، مما يوفر حماية طويلة الأمد للمشترين، كما يساهم التأمين في إدارة المخاطر بفعالية، مما يمكن المرقيين من التركيز على تنفيذ المشاريع بجودة عالية.

II. دوافع اختيار الموضوع:

يستند طرح موضوع البحث إلى مجموعة من الدوافع الذاتية والموضوعية، بحيث يمكن إبرازها على النحو التالي:

أ–دوافع ذاتية:

تتعلق هذه الأسباب ابتداء بالرغبة في جمع وإعداد دراسة قانونية حول موضوع التأمين على نشاط الترقية العقارية، وهو الموضوع الذي رغم أهميته ومحاولة الباحثين الخوض فيه، إلا أنه يبقى من الموضوعات التي تحتاج إلى مزيد من البحث، وبالتالي جاءت هذه الدراسة

كمحاولة لجمع شتات هذا الموضوع، حتى تتضح جوانبه بدقة، بحيث يسهل فهمه والإحاطة به تشريعيا وميدانيا، ومساهمة منا في إثراء البحث العلمي ولو كانت مساهمة متواضعة، وذلك انطلاقا من التخصص العلمي، في مجال القانون العقاري الذي يشمل موضوع الترقية العقارية وكل ما يتعلق بها بما في ذلك التأمين.

ب-دوافع موضوعية:

تأتي أهمية دراسة موضوع التأمين على نشاط الترقية العقارية من طبيعة هذا المجال نفسه، حيث يعتبر من بين المواضيع ذات الأهمية البالغة في مجال القانون العقاري، ونشاط الترقية العقارية يتطلب تغطية مالية ضخمة للاستثمار فيه، ومخاطرة برؤوس الأموال، ومن هنا تبرز أهمية تأمين هذا النشاط لضمان سلامة المستثمرين والمشترين والأطراف المعنية الأخرى، علاوة على ذلك يساهم الضمان العشري كآلية تأمين رئيسية في تقديم حماية طويلة الأمد وتعزيز الثقة في السوق العقارية.

وكل ما سبق بيانه يجعل من الأجدر إجراء دراسة ممنهجة لهذا الموضوع العلمي القانوني لتفادي الغموض الذي يمكن أن يشوبه، ولتحديد القوانين والتشريعات التي تحكم هذا النشاط والتأمين عليه، بالإضافة إلى تحليل دور التأمين في تعزيز نشاط الترقية العقارية وتحديد المسؤوليات المترتبة على الأطراف والجهات المتدخلة.

III. إشكالية الدراسة:

- يعتبر نشاط الترقية العقارية من الأنشطة المحفوفة بالمخاطر، نظرا لكثرة المتدخلين فيه، وكذلك ضخامة المشاريع الترقوية وتمرحلها، فإلى أي مدى يساهم التأمين في توفير القدر الكافي من الائتمان لتشجيع المستثمرين على الاستثمار في هذا النشاط ؟ وتشجيع الأفراد على اقتناء المحلات المعدة للسكن والتجارة والتي تنجز من خلال هذه المشاريع ؟

IV. المنهج المتبع :

للإجابة على الاشكالية وبلوغ الهدف من هذه الدراسة وهي التي تتضمن كيفيات التأمين على الترقية العقارية اقتضى الأمر إتباع منهجية علمية تستند إلى مجموعة من مناهج البحث:

– حيث تم الاعتماد بصفة أساسية على المنهج التحليلي، من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية المتعلقة بالترقية العقارية وكذلك قطاع التأمين، إضافة نصوص ذات صلة تضمنها القانون المدني.

– بالإضافة إلى الاستعانة بتوظيف أدوات المنهج التاريخي، في مواضع معينة اقتضت التقصي والتتبع التاريخي للتغيرات التشريعية والهيكلية التي طالت نشاط الترقية والعقارية وكذلك التأمين عليه.

كما تمت الاستعانة بالمنهج المقارن، من خلال توظيفه في المقارنة بين تشريعات الترقية العقارية المتوالية، بهدف التعرف على الإصلاحات والتحسينات التي تضمنتها.

V. أهداف الدراسة:

يمكن إجمال أهم أهداف الدراسة المقترنة بموضوع تأمين نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري على النحو التالي:

– تأصيل موضوع التأمين على نشاط الترقية العقارية من الناحية القانونية والفقهية، بحيث تهدف الدراسة إلى استقراء وتحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية، بهدف إنجاز دراسة نظرية واضحة ومتكاملة لهذا الموضوع وفهمه على المستوى النظري، الأمر الذي يساهم في ضمان التطبيق الفعلي للنصوص القانونية المتعلقة بالتأمين على نشاط الترقية العقارية.

–إيجاد حلول للمشكلات العملية من خلال الفهم النظري المتكامل، بحيث تسعى الدراسة إلى معالجة المشكلات التي يثيرها ويفرزها موضوع التأمين على نشاط الترقية العقارية على المستوى العملي، ومن ثمة اقتراح حلول عملية وفعالة لتجاوز هذه المشكلات.

–تبيان الأهمية المتوخاة من التأمين على نشاط الترقية العقارية وتوضيح دوره في حماية حقوق الأطراف المعنية وتعزيز الثقة في السوق العقارية.

–إبراز دور الأطراف الفعالة في التأمين على نشاط الترقية العقارية، وتتضمن الدراسة تحليل دور المرقي العقاري وشركات التأمين في هذا المجال، مع التركيز على كيفية تفاعل هذه

الأطراف وتكامل أدوارها لضمان نجاح عملية الترقية العقارية وتحقيق الأمان القانوني والاقتصادي للمستثمرين والمشترين.

-تحليل الضمان العشري وأثره على الترقية العقارية وتبيان دوره في توفير حماية طويلة الأمد للمشترين، وضمان جودة الأعمال العقارية، مما يعزز من موثوقية قطاع العقارات في الجزائر.

-إثراء البحث العلمي في مجال القانون العقاري والتأمين من خلال توفير تحليل شامل ومستفيض للنصوص القانونية والتطبيقات العملية المتعلقة بالتأمين على نشاط الترقية العقارية.

بهذه الأهداف، تكتسب الدراسة أهميتها من محاولتها تقديم رؤية شاملة ومتكاملة لموضوع التأمين على نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، وتوفير حلول عملية للمشكلات التي يواجهها هذا القطاع الحيوي.

VI. الدراسات السابقة:

إن التطرق لموضوع التأمين على نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري وجمع المادة العلمية حوله والاطلاع على النصوص القانونية المتصلة بالموضوع، يحتم الاستعانة بعدد من الدراسات السابقة المنجزة حول ذات الموضوع أو بعض جوانبه، بهدف البناء عليها لإنجاز دراسة بحثية تمكن من التوصل إلى نتائج جديدة، ومن أهم هذه الدراسات ما يلي:

-عربي باي يزيد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية-تخصص قانون عقاري-، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، تمت مناقشتها في جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، خلال السنة الجامعية 2009-2010، بحيث ركزت الدراسة من خلال جزئياتها على دراسة النظام القانوني للترقية العقارية و ابراز أهم الاحكام و القوانين المتصلة بها.

-فطيمة الزهرة مصعور، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون -تخصص عقود و مسؤولية-، المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري، تمت مناقشتها في جامعة باتنة 1 ، الجزائر، خلال السنة الجامعية 2022-2023، بحيث ركزت الدراسة من خلال جزئياتها على

أهم المواد التي ذكرت المسؤولية العشرية و قامت بدراسة تحليلية حول التأمين العشري بصفة عامة.

VII. صعوبات البحث:

من أبرز الصعوبات التي واجهت هذه الدراسة ما يلي:

– قلة النصوص القانونية حول التامين على نشاط الترقية العقارية، الأمر الذي استدعى عملية الإسقاط على القواعد العامة للتأمين بشكل عام، ثم التأكد من أسلوب تطبيقها على مجال الترقية العقارية، وقد تطلب الأمر الاتصال ببعض مكاتب المرقين العقارين وكذلك بعض شركات التأمين، ومحاولة فهم آلية التأمين على الترقية العقارية، بالرغم من السرية والتكتم، لأن كل من الترقية العقارية وكذلك التأمين يعتبران نشاطان تنافسيان، الأمر الذي كان حائلا أمام الحصول على حقائق وإحصاءات وكذلك إشكالات في الميدان.

VIII. التصريح بالخطة:

للإجابة على الاشكالية اقتضت هذه الدراسة تقسيم الموضوع إلى ثلاثة فصول وهي كالاتي:

تناول الفصل الأول (ماهية نشاط الترقية العقارية) وذلك للإحاطة بمختلف الجوانب التشريعية والفقهية لنشاط الترقية العقارية، أما الفصل الثاني فقد تناول (التأمين على نشاط الترقية العقارية) وذلك للتعرف على مختلف الجوانب القانونية والمفاهيمية للتأمين بشكل عام والتأمين على الترقية العقارية بشكل خاص. وتضمن الفصل الثالث (التأمين العشري على نشاط الترقية العقارية) وذلك بهدف ضبط الجوانب القانونية المختلفة لما يعرف بالضمان العشري.

الفصل الأول:

ماهية نشاط الترقية العقارية

في سياق الأزمة السكنية التي شهدتها الجزائر، قام المشرع الجزائري بتدابير للتصدي لهذه الأزمة، وذلك من خلال تنظيم ما يعرف بالترقية العقارية كبديل أمثل للحد من تلك الأزمة أو على الأقل تخفيفها وقد أُصدر قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بهدف تحقيق هذا الغرض، والذي تم إلغاؤه لاحقًا بواسطة المرسوم التشريعي رقم 93-03 وبعد ذلك، جاء القانون الحالي رقم 11-04 والذي يسري حاليًا، والذي أدخل مفهومًا جديدًا للترقية العقارية وقدّم تقنيات جديدة تهدف إلى تطوير هذا القطاع وتقليل الأثر السلبي لأزمة السكن.

تعد الترقية العقارية في الجزائر عملية قانونية تهدف إلى تحسين البنية التحتية العقارية وتطوير العقارات الموجودة، بما في ذلك إعادة تأهيل المناطق الحضرية وإنشاء مشاريع جديدة.

يُنظر إليها كوسيلة فعّالة للتخفيف من أزمة السكن وتحسين جودة الحياة العامة تشمل الترقية العقارية عدة جوانب قانونية مثل الحقوق والالتزامات للأطراف المعنية، وآليات تنفيذ العمليات العقارية وضمانات حقوق الملكية والتنمية المستدامة.

لذا، خصصنا هذا الفصل لنتناول فيه ماهية الترقية العقارية ووضعناه كفصل تمهيدي، حيث سنحدد فيه أهم المفاهيم المرتبطة بالترقية العقارية وتطورها التاريخي، ونستعرض فيه مختلف القوانين ذات الصلة بهذا المجال، وسنقوم بدراسة ذلك من خلال التقسيم التالي :

(التطور القانوني للترقية العقارية) كمبحث أول و (مفهوم الترقية العقارية) كمبحث ثاني وأخيرا (معاملات الترقية العقارية كمبحث ثالث.

المبحث الأول: التطور القانوني للترقية العقارية

تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر من خلال إصدار عدة أطر قانونية، إلا أن الخبرات الميدانية سرعان ما كشفت عن نقائص في هذه الأطر، مما دفع المشرع إلى إعادة النظر فيها وإستبدالها ببدائل، يهدف هذا الإجراء إلى الاستفادة من الأخطاء التي ظهرت في تطبيقات الترقية العقارية وتحقيق استقرار أكبر من خلال تشريعات أكثر فعالية وتنظيمًا لهذا النشاط المهم ومع ذلك، فإن التجربة العملية للقوانين تظل العامل المحدد لفعاليتها ونجاحها في سوق الترقية العقارية.

المطلب الأول: القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وأهم الأحكام التي جاء بها

اصدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالتطوير العقاري في الجزائر في الرابع من مارس عام 1986، بهدف تعزيز الاستثمار الشخصي في ميدان تطوير العقارات ومع هذا فإن القانون لم يحقق الأهداف المرجوة منه، يبدو أن الأسباب الرئيسية لعدم نجاح هذا القانون يمكن تفسيرها بالظروف السياسية والاقتصادية التي كانت مهيمنة في تلك الفترة.

تم تبني القانون في سياق اقتصادي فريد حيث شهدت الجزائر انخفاضًا في الموارد المالية الإجمالية، مما أثر على الميزانيات المخصصة لقطاع السكن فقد بلغ حجم استهلاك القروض في عام 1986 نحو 9.5 مليار دينار، لكنه تراجع إلى ما دون 3.9 مليار دينار في عام 1989.

تهدف أحكام القانون رقم 86-07 إلى استثمار التوفير المالي للمواطنين الخاص لتمويل برامج الإسكان، إلا أن هذا الجهد واجه عدة عقبات، بما في ذلك :

صعوبة توفير التمويل لعمليات التطوير العقاري التحديات المتعلقة بالحصول على العقارات ومن ذلك قضايا الملكية العقارية والوصول إلى الأراضي.[1]

[1]- فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقارات قبل الانجاز، رسالة ماجستير(غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة، ص 10-11.

الفرع الأول: المرقي العقاري

في إطار التشريعات المعمول بها، يظهر عدم الاعتراف بالمرقي العقاري للممتلكات والمشاريع العقارية كسمة مميزة ونتيجة لذلك، تتمثل المسؤولية في تطوير العقارات في مبادرات الجهات المحلية، بالإضافة إلى الهيئات الحكومية المعتمدة قانونًا، مثل دواوين التطوير والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات تطوير السكن العائلي (EPLF) ولكن، بسبب نقص الوسائل والكفاءات التقنية في الجهات المحلية، يعاني تنفيذ وتخطيط المشاريع المعنية، مما يستدعي الحاجة إلى إعلانها على نطاق واسع لجذب المستثمرين.

الفرع الثاني: تدعيم الترقية العقارية ماليا

فتحت تلك الإصلاحات الباب أمام التمويل الخاص لبرامج الترقية العقارية، ولكنها ترافقت أيضًا مع إجراءات صارمة في هذا السياق فمثلاً، يتعين على المكتب المهتم بتنفيذ برنامج سكني تمويل العملية بموارده الخاصة، مع إعطاء دعم خاص يبلغ 50% من السعر المتوسط للعملية.

وتختلف قيمة هذا الدعم حسب نوع السكن هذا الإجراء بلا شك يشكل عبءا كبيرًا على المستثمرين الخواص، حيث يضمن لهم استخدام موارد ضخمة من أموالهم الخاصة أما بالنسبة للمرقين العقاريين العموميين، فإن قانون 86-07 لا يحتوي على أحكام خاصة في هذا السياق، وهو ما يجعلهم في موقف غير موجود فعليًا.

الفرع الثالث: اقتناء العقار

جاء قانون 86-07 ضمن إطار يتماشى مع العديد من الأحكام الخاصة بالتعامل في مجال العقارات وفي سياق ذلك، يُشار إلى قانون الأمر 74-26[1] الذي يتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، نتيجة لهذا التشريع، تم تكليف جميع البلديات بتنفيذ أي مبادرة في مجال العقارات وقد كان التعامل في هذا المجال يخضع لقيود صارمة تمنع أي

[1]- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

معاملة عقارية مباشرة بين الأفراد، حيث كان المواطن المهتم ببيع عقاره ملزمًا ببيعه للبلدية فقط، دون غيرها.

وكل معاملة خارج هذا السياق كانت باطلة وكان صاحبها عرضة للعقوبة بموجب الأمر 74- 26 السالف الذكر، وكانت البلديات الجهة الوحيدة التي كانت لها الصلاحية في اتخاذ المبادرة لتنفيذ برامج الترقية العقارية، وذلك عبر تخصيص عقارات مُدرجة في الاحتياطات العقارية كأداة مرنة لتنفيذ تلك البرامج ومع ذلك، فإن البلديات كانت ملزمة بإعداد دفاتر شروط يلتزم بها المرقين العقاريين والمستثمرين المكتتبين لضمان تنفيذ البرامج ومن الواضح من الممارسة العملية أن البلديات لم تكن تضع هذه الدفاتر[1].

المطلب الثاني : المرسوم التشريعي 93-03 وأهم الأحكام التي جاء بها

يتبنى القانون الجديد في ميدان النشاط العقاري نهجًا تطويريًا ملموسًا، حيث يُقر إطارًا قانونيًا موضوعيًا يُنظم النشاط العقاري بشموله وتمكينه، ويُعزز ضماناته بما يتلاءم مع التحولات الاقتصادية الشاملة المترتبة عن الإصلاحات الأخيرة ويأتي المرسوم التشريعـــــي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ليواكب هذا السياق، إذ يشتمل على خمسة فصول تُناقش بمحتوى دقيق يبدأ الفصل الأول بموضوع الترقية العقارية، حيث يعرف مفهوم الطاقة العقارية والمرقي العقاري، ويوضح الأطراف المشاركة في التعاملات العقارية ومسؤولياتها.

أما الفصل الثاني، فيتعمق في علاقة المتعاملين في الطرق العقارية بالمشترين، ويناقش الاتفاقيات العقارية والتزامات الأطراف والضمانات المقدمة ويشكل هذا الفصل أحد الأهمية بالنظر إلى تنظيمه الدقيق لعقود البيع العقاري، بما في ذلك البيع قبل الانجاز والبيع بناء على التصاميم.

وبخصوص الفصل الثالث، يتعامل مع علاقة المؤجر بالمستأجر ويبين حقوق كل طرف والالتزامات المترتبة عليهما أما الفصل الرابع، فيتناول الملكية المشتركة وكيفية تنظيمها وتقاسمها بين الأطراف.

[1]- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 12. .

أخيرا، يُناقش الفصل الخامس الأحكام الانتقالية التي تُطبق في حالات معينة كافة المواد السابقة، ويُحدد الآليات المعمول بها في حالة افلاس أو عجز المرقي العقاري عن استكمال البناء.

أن هذا القانون يسهم بشكل كبير في تعزيز الاستقرار والثقة في السوق العقارية من خلال توفير إطار قانوني شفاف ومتكامل لجميع الأطراف المعنية [1]

المطلب الثالث: القواعد التي نظمها القانون 11-04

ينص القانون رقم 11-04 بتحديد الشروط الضرورية التي يجب أن تفي بها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، بهدف تعزيز هذا النشاط ورفعه إلى مستويات أفضل، والقضاء على التشويشات التي نشأت نتيجة تطبيق المرسوم التشريعي رقم 93- 03 السالف الذكر، وخاصة فيما يتعلق بالاحتيالات التي ارتكبها بعض المرقين العقاريين على المقتنيين للسكنات.

وفي المادة الثانية من القانون 11-04 السالف الذكر، تم تحديد الأهداف الجوهرية التي أصدر القانون من أجلها، وتتمثل في:

- تحديد الشروط الضرورية التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الطريق العقارية.

وقد حرص المشرع على إنشاء إطار تنظيمي لهذا النشاط من خلال إلزام المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية بالتسجيل في السجل الوطني للعقارات، وإنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري للإشراف على تطور المهنة والحفاظ على مستواها ونزاهتها.

وقد وسع المشرع نطاق نشاط الترقية العقارية بحيث لم يعد يقتصر فقط على البناء والتجديد، بل تعداها إلى الترميم والتدعيم وإعادة التعمير وإعادة الهيكلة، وذلك لتحقيق توازن في العلاقة

[1]- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 14-15-16.

بين الأطراف في عقود البيع في إطار طرق العقارية وتوفير الحماية الكافية للطرف الآخر المستفيد من خدمات المرقي العقاري يلزم المشرع المرقي العقاري بالاشتراك في التأمينات عن المسؤولية المدنية وتحميله بعقوبات صارمة في حالة إخلاله بالمسؤوليات الإدارية والجزائية [1]

[1]– اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 11-04،ماجستير، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-كلية الحقوق و العلوم السياسية، مدرسة الدوكتوراه للقانون الاساسي و العلوم السياسية، 26-02-2015، ص 18-19.

المبحث الثاني: مفهوم الترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية من الأنشطة الرئيسية في مجال العقارات، حيث تمثل عملية تحسين وتطوير العقارات الموجودة لتلبية احتياجات جديدة أو لتحسين قيمتها وتشمل الترقية العقارية مجموعة واسعة من الأنشطة، بما في ذلك التطوير العقاري، والتجديد، والتحسين، وإعادة الهيكلة، وتنويع الاستخدامات العقارية.

تهدف عمليات الترقية العقارية إلى تحسين جودة العقارات وزيادة قيمتها، وبالتالي تعزيز النشاط الاقتصادي وتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري ولضمان سير هذه العمليات بشكل قانوني وفعال، تم إصدار العديد من القوانين واللوائح التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

من بين هذه القوانين، يأتي القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011[1] الذي حدد الإطار القانوني لنشاط الترقية العقارية كما يهدف هذا القانون إلى إنشاء بيئة قانونية مناسبة لتطوير العقارات وتحسينها بشكل مستدام، وذلك من خلال تحديد الشروط والإجراءات اللازمة لتنفيذ عمليات الترقية العقارية بطريقة شفافة ومنظمة.

ويشمل نطاق تطبيق هذا القانون جميع الأطراف المعنية بعملية الترقية العقارية، بما في ذلك المطورين العقاريين، والمستثمرين، والملاك العقاريين، والجهات الحكومية ذات العلاقة، ويُلزم القانون بتوفير آليات لحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، وتنظيم العلاقات القانونية بينهم، ومعالجة أي نزاعات تنشأ خلال عملية الترقية العقارية.

ومن بين الجوانب الرئيسية التي يغطيها القانون 11-04 السالف الذكر هو تحديد الإجراءات اللازمة للحصول على تصاريح الترقية العقارية، وتحديد المعايير والمتطلبات الفنية للترقية العقارية، وتنظيم عمليات التقييم العقاري، وتحديد العقوبات والتسويات المالية لمخالفات قوانين الترقية العقارية .

[1] - القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ومن المهم فهم أن القانون 11-04 ليس مجرد إطار قانوني لتنظيم عمليات الترقية العقارية، بل هو أيضًا أداة لتعزيز التنمية العقارية المستدامة وتحسين جودة الحياة في المجتمعات المحلية.

المطلب الأول : تعريف الترقية العقارية

المشرع الجزائري قدم تعريفاً للترقية العقارية في نصوص القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، ثم قانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم السابق.

وفقاً للمادة 2 في القانون رقم 86-07، يتم تعريف الترقية العقارية استناداً إلى الغرض منها، حيث تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية في تكييف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، من خلال بناء العمارات أو مجموعات العمارات التي تستخدم بصفة أساسية للسكن، وتشمل بصفة ثانوية المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، والتي تقام على أراضي خاصة أو مقتنيات عادية أو مهنية، وتقع ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار الهيكلة والتجديد ويمكن أن تخصص العمارات ومجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار[1].

وفقًا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، يعرف النشاط العقاري على أنه مجموعة من الأعمال التي تساهم في تنفيذها وتجديدها للأملاك العقارية المخصصة للبيع والإيجار وتلبية الاحتياجات الفردية ويجب التمييز بين النشاط الترقية العقارية والنشاط العقاري نظرًا للفارق الجوهري بينهما، النشاط العقاري يشمل جميع المعاملات والتصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتنظيم الملكية العقارية وإدارة العقارات، بينما يعد نشاط الترقية العقارية مظهرًا من مظاهر النشاط العقاري يركز على تطوير معين للعقارات.

[1] – القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 5-3-1986، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.

في القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]، يُعرّفه المشرع كمجموعة من العمليات التي تساهم في تحقيق المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الاحتياجات الخاصة يمكن أن تكون هذه المشاريع لاستخدام سكني أو تجاري أو حرفي.

يظهر أن المشرع الجزائري سعى لتصحيح النقائص التي وردت في المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر حيث قام بتعديلها من خلال القانون رقم 11-04 السالف الذكر ومن الملاحظ أيضًا أنه قام بتوسيع نطاق نشاط الترقية العقارية بحيث يشمل ثلاثة أهداف رئيسية: البيع، الإيجار، وتلبية الحاجات الخاصة .

لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على تنفيذ وتجديد الأملاك العقارية فقط، بل أصبح يشمل جميع المشاريع العقارية، بما في ذلك عمليات البناء، والترميم، والتجديد، وإعادة التأهيل، وإعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار، بما في ذلك تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات.

المشرع الجزائري أيضا أعطى أولوية للمشاريع ذات الاستعمال السكني والمهني على حساب المشاريع التجارية، كما حذف المحلات الصناعية التي كان قد نص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 ولاحظ أن تعريف الترقية العقارية في المادة 14 من القانـــون رقم 11-04 السالف الذكر يحتاج إلى توضيح أكثر حول الجهة المسؤولة عن نشاط الترقية العقارية، حيث أن المصطلح "مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية" يمكن أن يُفهم بطرق مختلفة .

بشكل عام، يمكن القول إن المشرع الجزائري اتخذ خطوات إيجابية لتوضيح وتحديد نطاق وأهداف نشاط الترقية العقارية، وتصحيح النقائص الواردة في القوانين السابقة.

[1]- القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ع 14.

المطلب الثاني : حقوق المرقي العقاري

من بين حقوق المرقي العقاري الأساسية يأتي في المقام الأول حقه في الحصول على المبالغ المالية المتفق عليها في العقود التي تمت بينه وبين المكتتب ويلزم بذلك المكتتب بدفع التسبيق النقدي عند الاشتراك، وهو مطلوب لحفظ مصالح المرقي العقاري كذلك، يجب على المكتتبين في مشاريع العقارات احترام نظام الملكية المشتركة.

الفرع الأول: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

فيما يتعلق بالتزامات المنصوص عليها في العقود بين المكتتب وصاحب حفظ الحق، يشمل ذلك تسديد كافة المساهمات المتعلقة بالسكن أو التسيير والحفاظ على العقار الذي يمتلكه كما يطلب من صاحب حفظ الحق دفع نسبة معينة من المبلغ المتفق عليه، لا تتجاوز 20% من القيمة التقديرية للعقار كما تم الاتفاق عليه.[1]

ويمنح المرقي العقاري حق استقطاع نسبة معينة من المبلغ المدفوع كتسبيق في حال طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في أي وقت خلال تنفيذ المشروع العقاري بالإضافة إلى ذلك، يحتفظ المرقي العقاري بالحق في فرض عقوبات على المبالغ المستحقة إذا لم يقم المكتب بتسديد التسديدات المتفق عليها في الآجال المحددة في عقد البيع على التصاميم[2]

الفرع الثاني: إبطال العقد

يحق للمرقي العقاري أن يطلب فسخ العقد والحفاظ على حقوقه في أي وقت خلال تنفيذ المشروع العقاري، في حالة عدم الامتثال من قبل صاحب حفظ الحق لالتزاماته، يتاح ذلك بعد مضي فترة اعتذارية، تبلغ شهرًا لكل اعتذار، وبعد عدم الرد على التبليغ عن طريق محضر قضائي.

أما في عقد البيع على التصاميم، في حالة عدم دفع المكتفي بالتسديدات المستحقة في الأجل المحدد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق وفي حالة عدم

[1]–النوعي احمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري – مجلة افاق علمية، المجلد 11، العدد4، الجزائر، 2019، ص 253.

[2]– المادة 53 من قانون 11-04 السالف الذكر.

تسديد دفعتين متتاليتين، يحق للمرقي العقاري فسخ العقد بموجب القانون، بعد مرور فترتين اعتذارين، لكل منهما مدة 15 يومًا، وبتبليغها عن طريق محضر قضائي دون الحصول على رد[1].

المطلب الثالث : التزامات المرقي العقاري

تعتبر الالتزامات للحصول على الموافقة وإكمال المشروع الالتزام بالتراخيص الإداريـــــة: يجب على المرقي العقاري الحصول على التراخيص اللازمة من السلطات المختصة قبل بدء أي مشروع عقاري يشمل ذلك تراخيص البناء والترميم وأي تراخيص إضافية مطلوبة حسب نوع المشروع.

تعتبر الالتزامات كضمانات لحماية المقتني : الالتزام بالتوافق مع المخططات العمرانية يجب على المرقي العقاري احترام المخططات العمرانية المعتمدة من السلطات المحلية، ويجب أيضا أن تكون جميع المشاريع العقارية متماشية مع هذه المخططات وتحترم القواعد والمتطلبات العمرانية.

الفرع الأول: التزامات الواجبة للمرقي العقاري

أولا: الحصول على ترخيص اداري

تنص المادة 4 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر[2] على أنه يتعين على المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري الحصول على ترخيص إداري قبل الشروع في مشاريع عقارية، ويرخص لهم بذلك وفقاً لأحكام القانون 11-04 السالف الذكر وبموجب هذا القانون، فإن كل عملية ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد للعقارات أو تعزيز هياكلها تخضع لترخيص إداري مسبق، ويمنع القانون بشكل صريح البدء في هذه الأعمال دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق من الجهات المختصة.

[1]- النوعي احمد، المرجع السابق، الصفحة 253- 254.

[2]- المادة 4 من القانون 11-04 السالف الذكر.

ثانيا: احترام مخططات التهيئة و التعمير

المخططات المعتمدة للتهيئة والتعمير تعتبر أدوات ملزمة للجميع، ويجب احترامها وعدم التجاوز عليها، يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في التشريع المعمول به ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتعارض مع مضمون المخططات المعتمدة قانونا.

يتوجب على كل عملية تجديد عمراني أن تهدف إلى جمالية البنية المعمارية وتحسين راحة المستخدمين، وتتوافق مع المعايير العمرانية السارية، ويجب أن تتم عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة والتدعيم وفقا للمخططات الموافق عليها من السلطات.

جميع المشاريع العقارية يجب أن تتوافق مع الطابع العمراني والجمالي أثناء التصميم وعند توسيع المشروع ويجب أن تتطابق هذه المشاريع مع مخططات التعمير وأن تحتوي على العقود والتراخيص المسبقة المطلوبة وفقا للتشريعات.

المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 السالف الذكر يتبنى سياسة جديدة تهتم بالتنمية الحضرية وتحسين النمط العمراني، حيث يطبق جميع الآليات والأدوات التنظيمية للمجال العمراني على أنشطة الترقية العقارية بهدف تعزيز فكرة الترقية كنشاط يقوم على المنطق والتخطيط والتنظيم والتنمية المستدامة.

ثالثا: الاستعانة بخدمات مقاول

المشرع يلزم جميع المرقيين العقاريين والخواص بتوقيع عقود المقاولة لإنجاز المشاريع العقارية، بموجب المادة 16 من القانون 11-04 السالف الذكر كما أن هذه المادة تنص على أهمية استخدام خدمات مقاول مؤهل في المشاريع العقارية، وتنظم علاقة المرقي بالمقاول من خلال عقد المقاولة الذي يبرم بعد الحصول على العقود المطلوبة للتعمير.[1]

[1]- المادة 5 من القانون 11-04 السالف الذكر.

وفقاً للقانون ذاته، يعرف المقاول كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري تحت عنوان نشاط أشغال البناء، سواء كان حرفيا أو مؤسسة تمتلك المؤهلات المهنية ويخضع عقد المقاولة لأحكام القانون المدني، وفقًا للمادة 549 من القانون المدني، حيث يتعهد أحد المتعاقدين بتنفيذ أشياء معينة أو أداء عمل مقابل أجر يتفق عليه، ويعتبر هذا العقد اتفاقًا بين المقاول وصاحب المشروع، حيث ينفذ المقاول مشاريع عقارية لصالح المالك مقابل أجر.[1]

رابعا: الالتزام بنقل الملكية و ضبط علاقة المرقي العقاري بعقد رسمي

يتعين على المرقي العقاري شخصيا نقل ملكية العقار الذي تم إنجازه من خلال توقيع عقد رسمي أمام موثق وتسجيله في مصلحة التسجيل والشهر العقاري المختصة، قبل إتمام بناء العقار، يجب أن يكون البيع وفقاً للتصميمات وبعد مرور ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ الاستلام المؤقت للعقار أو جزء منه، في حالة عقد حفظ الحق.

ينص ق. م. ج في المادة 324 على أن العقد الرسمي هو عقد يثبته موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما، ويتم فيه تثبيت ما تم لديه من أمور ذات أهمية قانونية وفقاً لاختصاصه وسلطته ويؤكد المشرع في المادة نفسها أن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية يجب أن يتم دائما من خلال عقد رسمي، يتفق فيه الطرفان على الشيء المباع وسعر البيع.

خامسا: الالتزام بالمطابقة و التسليم

يشير القانون 11-04 السالف الذكر إلى ضرورة الحصول على شهادة المطابقة قبل تسليم العقار للمقتنيين كما ينص القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير[2] والمواد المعدلة عليه، على قواعد مطابقة البنايات واكتمال إنجازها وتعتبر شهادة المطابقة أداة لضمان الامتثال للمعايير القانونية ولا تعفي المتدخلين من المسؤولية العشرية بعد التطابق، يتم التسليم الفعلي للعقار، ويتم توثيق ذلك في

[1] – المادة 549 من القانون المدني الجزائري.

[2] – القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير.

محضر حضوري يصدر في مكتب التوثيق الذي تم فيه التعاقد وفي حالة عقد حفظ الحق، يتم التسليم فور انتهائه أي تأخير في التسليم يعرض المرقي العقاري لعقوبات تأخير.[1]

سادسا: الالتزام بإدارة العقد المنجز

يفرض القانون 11-04 السالف الذكر على جميع المرقيين العقاريين العمل على إدارة وتسيير المشاريع العقارية التي تم إنجازها، خاصة المحلات ذات الطابع السكني يجب توفير الإمكانيات اللازمة من إدارة وأجهزة تسمح بتسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع، وإبلاغ المكتتبين لهذه السكنات بجميع الالتزامات المفروضة عليهم في الاستفادة من الأجزاء التابعة لهذه الأملاك.

على المرقي العقاري أن يعد نظام الملكية المشتركة، ويوضح البيانات القانونية والتقنية والمالية، بالإضافة إلى توضيح الالتزامات والرسوم التي يتحملها المكتتبين عند الاكتتاب.

سابعا: التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار

تماشيًا مع الجهود المبذولة لمنع المضاربة والاحتيال، وضمان تكافؤ الفرص في مجال الترقية العقارية، يلتزم المرقي العقاري بالإعلان عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإعلان مع التأكيد على صدقية البيانات المعلن عنها وفقًا للمادة 41 من القانون 11-04 السالف الذكر يتوجب على المرقي العقاري ضمان إعلان مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإعلان في البلدية المختصة على الأقل قبل أي عرض للبيع.

بالإضافة إلى ذلك، تنص الفقرة الرابعة من المادة 47 من القانون 11-04 السالف الذكر على ضرورة عدم اللجوء إلى الإعلان الكاذب أو استغلال ثقة المقتنيين بأي شكل من الأشكال يجب على المرقي أن يسهر على توفير إعلان حقيقي وشامل للشركة، مع الحرص على عدم الاستغلال أو التلاعب بثقة المقتنيين[2]

ثامنا: الالتزام بالضمان

[1] – النوعي احمد، المرجع السابق، الصفحة 249-250.

[2] – المادة 47 من القانون 11-04 السالف الذكر.

تبنى المشرع مبدأ الضمان في مجال البناء والتطوير العقاري كما يُفترض أهمية كبيرة لتوفير حماية قانونية فعّالة للمنشآت والمباني ضد مخاطر عيوب البناء، بهدف الحفاظ على سلامتها والسماح للجميع باستخدامها دون تعريضهم للمخاطر المحتملة.

ينص مبدأ الضمان على أن يكون المهندس والمقاول ضامنين على الأعمال التي يقومون بها لمدة تصل إلى 10 سنوات، وذلك لأي تلف يحدث بالمباني أو المنشآت التي قاموا بإنشائها أو صيانتها، سواء كان التلف جزئيًا أو كليًا، بما في ذلك التلف الناجم عن عيوب في الأرض.

وقد تم توسيع نطاق المسؤولية القانونية وفقًا للقانون 11-04 السالف الذكر، حيث شمل المكاتب الهندسية والمراقبين العقاريين، بالإضافة إلى جميع الأطراف المعنية بالمشروع، وذلك من خلال العقود التي تبرم معهم لمساعدتهم في التنفيذ التقني للمشروع والتأكد من جودته.

وأما بالنسبة للمقاولين الذين يعملون في مجال المراقبة العقارية، فيتعين عليهم تقديم ضمانات إضافية قبل الشروع في العمل، بهدف تأمين الدفعات المالية التي يقدمها المستثمرون.

وتنص المادة 556 من القانون المدني على أنه يعتبر باطلا كل شرط يهدف إلى تخفيف ضمان المهندس المعماري أو المقاول، أو تقييده، لمدة 10 سنوات بعد التسليم.

بشكل عام، يجب أن تلتزم جميع الأطراف المعنية بأحكام القانون واللوائح الخاصة بالبناء والتطوير العقاري، ويعتبر أي اتفاق يخل بمبادئ الضمان باطلا وغير ملزم[1]

[1]- المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

المبحث الثالث: معاملات الترقية العقارية

تعتبر العقود وسيلة فعالة لتلبية احتياجات الإنسان للحياة الكريمة والمريحة، خاصة فيما يتعلق بالإسكان وحقه في السكن، ولكن يواجه الكثير من الأفراد تحديات كبيرة مثل الصعوبات المالية وأزمة السكن، يعتبر قطاع الإسكان من بين القطاعات الرئيسية التي توليها الدول اهتماما كبيرا، وتعمل على وضع تشريعات قانونية لتوفير آليات للتغلب على العقبات وتقليل الضغط المتزايد في هذا المجال.

تسعى التشريعات القانونية، بما في ذلك القانون الجزائري، إلى تعزيز الاستثمار وتحريك رؤوس الأموال في قطاع العقارات بشكل عام، وقطاع الترقية العقارية بشكل خاص يتم ذلك من خلال توسيع نطاق الصلاحيات المتاحة في إطار الصفقات القانونية المتعلقة بتقنيات الترقية العقارية

تتمثل هذه التقنيات القانونية في إجراءات متعددة تهدف إلى تشجيع الاستثمار في العقارات وتسهيل عمليات التطوير العقاري، مما يسهم في توفير المزيد من الوحدات السكنية وتحسين جودة الإسكان المتاح للمواطنين لذا تطرقنا الى :

(التقنيات القانونية للترقية العقارية) كمطلب أول و(تمويل عمليات الترقية العقارية) كمطلب ثاني واخيرا (ضمانات الترقية العقارية) كمطلب ثالث.

المطلب الأول: التقنيات القانونية للترقية العقارية

المشرع الجزائري لم يكتفِ بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية من خلال القانون رقم 11-04 السالف الذكر[1]، بل أنشأ أيضا مراسيم تنفيذية لتنظيم هذا النشاط، إلى جانب تعريف الترقية العقارية وتنظيم كيفية ممارسة هذه المهنة والأنشطة المتعلقة بها.

تهدف هذه القوانين والتشريعات إلى وضع مجموعة من الآليات والقواعد التي تعرف وتنظم تقنيات الترقية العقارية، وذلك لتحديد الطرق القانونية التي يجب أن يتبعها المرقي العقاري في

[1]- القانون 11-04 السالف الذكر.

تعامله مع العملاء وإطار قانوني ينظم هذه العمليات بغض النظر عن شكل الترقية العقارية المعنية.

وتشمل هذه التقنيات مجموعة من العقود المهمة، ومنها :

عقد البيع: الذي يحدد شروط وأحكام بيع العقارات والتي تعتبر أحد أساسيات الترقية العقارية.

عقد حفظ الحق: وهو عقد يهدف إلى حماية حقوق الأطراف المتعاقدة في العقارات والممتلكات المرتبطة بها.

عقد الإيجار: الذي يحدد شروط وأحكام استئجار العقارات، ويعتبر أداة مهمة في تقنيات الترقية العقارية.

يتطلب دراسة هذه التقنيات بدقة وتفصيل لضمان تطبيقها بشكل سليم وفقاً للإجراءات التنظيمية المعمول بها، وهذا ما يُعرض فيما يلي بالتفصيل.

الفرع الأول: عقد البيع

تعد عقود البيع من بين أهم العقود المتداولة والأكثر انتشارا في مجال الترقية العقارية، حيث يعتبر البيع من أقدم الأنماط القانونية للتصرف في الممتلكات لذا، من الضروري التعرف أولا على مفهوم عقد البيع قبل التطرق إلى دوره في مجال الترقية العقارية.

أولا: تعريف عقد البيع:

يأتي من مادة 351 من القانون المدني الجزائري، حيث يعرف البيع بأنه عقد يتعهد بموجبه البائع بتحويل ملكية شيء معين أو حق مالي آخر إلى المشتري مقابل دفع ثمن نقد.[1]

يتضح من هذا التعريف أن عقد البيع يلزم الطرفين، حيث يتعهد البائع بتحويل ملكية الممتلكات أو الحقوق المالية للمشتري، وبالمقابل يتعهد المشتري بدفع الثمن النقدي.

[1]– المادة 351 من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: عمليات البيع العقاري

تعد عمليات البيع من بين أهم التصرفات القانونية بصفة عامة، وتشكل جزءا أساسيا من الترقية العقارية بصفة خاصة، حيث يعتبر العقار المحل للعمليات القانونية ومركزها وتعرف المادة 683 من القانون المدني الجزائري[1] العقار بأنه كل ما هو ثابت في موضعه ولا يمكن نقله دون تلفه، وهو مفهوم أساسي ينطبق على جميع التقنيات القانونية في مجال الترقية العقارية.

كما أن القانون 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري قدم تعديلات مواكبة للتطورات الحديثة في مجال العقارات، وهو ما أتاح لنا فهما أفضل لأهم أصناف عقود البيع سنتناول هذه الأصناف ونحاول تفصيلها على النحو التالي:

I. عقد بيع عقار مبني

قد عرف المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في المادة 26 من القانون 11-04 السالف الذكر، حيث وردت التعريفات التالية:

"عقد عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجب المرق العقاري مقابله تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة"[2]

يتضح من هذا التعريف أن عقد بيع عقار مبني يتطلب الرسمية والخضوع لإجراءات التسجيل والتوثيق، وعندما يتم ابرام الصفقة وتسديد الثمن من قبل المقتني، يحصلون على الملكية التامة للعقار.

هذا النوع من العقود يتميز بعدة خصائص، منها أنه عقد ملزم لكلا الطرفين، وهو عقد شكلي يخضع للتسجيل والتوثيق، ويتناول موضوعا موجودا ومحددا.

[1]- المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

[2]- المادة 26 من القانون 11-04 السالف الذكر.

II. عقد البيع بناء على التصاميم:

ينص القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على إمكانية بيع العقار قبل إنجازه، ومع ذلك، لم يحدد بالضبط التزامات المتعاقدين، ولم يتم التوصل إلى تسمية واحدة لهذا النوع من العقود كما يحدد القانون بدقة شروط وخصائص هذا النوع من العقود، ويشار إليه في بعض الأحيان بـ "البيع بناء على المخططات"، وأحيانا أخرى بـ "البيع على تصاميم"، وفي بعض الأحيان "البيع لأجل".

تم إدخال هذه الآلية بفضل المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي فتح المجال أمام المرقين العقاريين لعقد الصفقات على العقارات قبل إنجازها، مع الشرط بتوفير ضمانات مالية وتقنية كافية لحماية المشتري.[1]

ومع ذلك، لم يتم تحديد تعريف دقيق لعقد البيع بناء على التصاميم كتقنية من تقنيات البيع، ولم يتم تحديد نطاق التزامات أطراف العلاقة في هذه المرحلة، لذا استند القانون إلى التعاريف الفقهية حتى صدور القانون 11-04 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاطات الترقية العقارية، والذي ألغى القانون السابق رقم 93-03، قدم تعريفًا قانونيًا دقيقًا ونظم أكثر شمولا لهذه النشاطات.

3 عقد البيع بالإيجار

على الرغم من عدم إشارة المشرع إلى تقنية بيع العقار بالإيجار في القوانين رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وقانون 11-04 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، إلا أنه تم التطرق إليها لأول مرة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار.[2]

حدد هذا المرسوم شروط وكيفيات بيع العقارات المخصصة للاستخدام السكني، بما في ذلك شروط بيع العقارات المؤجرة والتي يتم بيعها مع الايجار، بالإضافة إلى العقارات

[1]- المادة 9 من المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم03-35، الجريدة الرسمية، عدد، 04 المؤرخة في 22-01-2003.

المخصصة للاستخدام التجاري والمهني والأغراض الأخرى التي تم تطويرها من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري كما أن تم تمويل هذه العمليات سواءً من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها.

وعلى الرغم من صدور عدة تعديلات للمرسوم التنفيذي، فإنه لم يتم منح تقنية بيع العقار بالإيجار التعريف المناسب الذي يليق بها وحتى مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، فإنه لم يتم تضمين تعريف صحيح لتقنية بيع العقار بالإيجار.

الفرع الثاني: عقد حفظ الحق

في ضوء التحولات الكبيرة التي شهدها قطاع العقارات والارتفاع الكبير في الطلب الذي نتج عن التطور الاقتصادي، وكذلك التطور الذي شهده قطاع الإسكان والإنعاش العقاري، ظهرت صيغة عقدية جديدة لأول مرة في عام 1986، وهي ما يعرف بعقد حفظ الحق يعتبر هذا النوع من العقود جزءا من عقود الترقية العقارية، واقتبسه المشرع الجزائري من التشريع الفرنسي الذي يدرجه ضمن عقود البيع تحت الإنشاء وقد تم إنشاء هذا النوع من العقود لحماية حقوق الطرفين، من خلال توفير ضمانات وحماية للأشخاص الراغبين في شراء المساكن من المرقيين العقاريين.

سنتناول في دراستنا لعقد حفظ الحق التركيز على التعريف الدقيق لهذا النوع من العقود وتوضيح خصائصه.

أولا: تعريف عقد حفظ الحق

وفقًا للقانون رقم 86-07[1] المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، يمكن تعريف عقد حفظ الحق كالتاليّ :

[1]- القانون 86-07 السالف الذكر.

المادة 29 من القانون 86-07 السالف الذكر تنص على أنه يمكن للهيئة المكلفة بتنفيذ عمليات الترقية العقارية، وفقًا للقوانين الأساسية التي تنظم عملها، أن تقترح البيع بناءً على مخططات تمت الموافقة عليها وفقًا لقواعد البناء المحددة من قبل الجهات المعنية بالبناء وبالمثل، يمكن للمكتتب الذي يلتزم بجميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بعمليات الترقية العقارية، أن يقترح البيع بناءا على تصاميم تمت الموافقة عليها وفقا لقواعد البناء المشتقة من دفتر الشروط والمعيار المعتمد[1].

وفي المادة 30 من القانون 86-07 السالف الذكر، تنص على ضرورة أن يسبق كل تنازل في إطار البيع لآجل تحرير عقد حفظ الحق، الذي يحدد شروطه ونموذجه القياسي بواسطة الإجراءات التنظيمية.

أعطى المشرع بموجب القانون رقم 86-07 عدة تسميات لعقد حفظ الحق، فقد وصف في بعض الأحيان كعقد سابق للعقد النهائي الناقل لملكية العقار المعني بالحفظ وفي بعض الأحيان وصف كعقد تمهيدي[2]، إذ يلتزم المترشح للملكية فيه بإيداع ضمان باسمه لدى المؤسسة المالية المخولة، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتبليغ المترشح للملكية مشروع عقد البيع قبل شهر من توقيع العقد النهائي للبيع وقد جاء ذلك وفقا لما جاء في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 1986/03/04 الذي يحدد شروط الاكتتاب في عمليات الترقية العقارية وكيفياتها ويضبط دفتر الشروط النموذجي، والذي يتضمن وصفا دقيقا للعقار المباع، وتقديرا للسعر، وطريقة مراجعته، وشروط الدفع وكيفياته، وآجال التسليم، وضمانات تمويل وسائل الدفع.

[1]- المادة 29، من القانون 86-07 السالف الذكر.

[2]- دوة اسيا، مداخلة بعنوان: عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع و الافاق يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق ،جامعة قاصدي مرباح، ص4.

ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق

I. عقد ملزم للجانبين:

يتميز عقد حفظ الحق بكونه ملزما لكل من الطرفين، وفقا للقواعد العامة للعقود ينشأ التزام على كل من الطرفين في هذا النوع من العقود، مما يجعل كل طرف دائنا ومدينا في نفس الوقت فبموجب المادة 55 من القانون المدني، يلتزم المرقي العقاري بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لضمان استفادة صاحب حفظ الحق من العقار المخصص له، سواء كان في مرحلة التشييد أو جزءا من البناء الذي يخضع لحفظ الحق، وذلك حتى إعداد عقد البيع، وفقا لنص المادة 27 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.[1]

II. عقد غير ناقل للملكية العقارية

يعد عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية العقارية، مما يعني أنه لا ينتقل من المرقي العقاري إلى صاحب حفظ الحق، بل يتم الاحتفاظ بالملكية لدى المرقي العقاري حتى إتمام إجراءات البيع وتوقيع العقد النهائي.

III.عقد مكتوب

يتطلب عقد حفظ الحق أن يكون مكتوبًا، وفقًا للمتطلبات القانونية التي تنص على ضرورة توثيق العقود العقارية بالشكل الكتابي لضمان صحتها ونفاذها القانوني.

الفرع الثالث: عقد الإيجار

يبدو أن قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية أعطى الأولوية لعمليات البيع فيما يتعلق بالسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، دون الاهتمام بالسكنات الموجهة للإيجار وهذا يتعارض مع مرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي فتح المجال للبيع والإيجار على حد سواء.

[1]- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم13/43، المؤرخ في 15 صفر1435 الموافق 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذلك حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع بناءا على التصاميم، جريدة رسمية عدد66، ص 17.

و قد ألحق المشرع القانون 86-07 المعنوي بالسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية بعض التفضيلات على حساب السكنات الموجهة للإيجار وقد خصص المشرع فصلا بالنشاط العقاري يفتح المجال أمام البيع والإيجار على حد السواء كاملا.

من الملاحظ أيضًا أن المشرع لم يفصل بشكل واضح في قانونه بشأن عقد الإيجار، ويبدو أنه اعتبره تقنية من تقنيات الترقية العقارية وبالتالي، قد اعتمد على القواعد العامة المنظمة لعمليات الإيجار الموجودة في القانون المدني في تنظيم عقود الإيجار، دون وضوح في أحكام قانونه بشأنها.

أولا: تعريف عقد الإيجار

يتم بين شخصين، الأول يأخذ مركز قانوني يدعى المؤجِر والثاني يأخذ مركز قانوني يدعى المستأجر وقد عرف المشرع الجزائري هذا العقد من خلال المادة 467 من القانون المدني بأنه: "عقد يمكن المؤجِر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم" [1]

أما على المستوى الفقه الإسلامي، فقد تم تعريفه بأنه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة، بحيث يعتبر الإيجار كالبيع من حيث التمليك، ويقع التمليك في البيع على الشيء، بينما في الإيجار يقع على تمليك المنفعة، وفي هذا المعنى يتفق أغلب الفقهاء على تعريف عقد الإيجار بأنه عقد منفعة بعوض.

بناءا على هذا التعريف، يشوب عقد الإيجار نقصا في جوانب عديدة، نظرا لأهميته الاقتصادية البالغة فقد أحاط المشرع بجملة من النصوص خاصة تتعلق بالمستأجر، تكفل له الحماية الكافية ضد تعسف المؤجر فقد منح للمستأجر حق البقاء وحق التنبيه بالإخلاء، وغيرها من الحقوق التي أدت إلى إحجام الملاك عن تأجير أملاكهم، خوفا من النصوص القانونية السارية المفعول، ومع صدور المرسوم التشريعي 93-03 الذي ألغى تلك القيود وأعطى سلطان الإرادة من جديد في عقود الإيجار، بعدما كانت جد محدودة من قبل وبناء على مبدأ سيادة

[1]- المادة 467 من القانون المدني الجزائري.

القانون، تم الإعلان عن أحكام نفسها بعد صدور آخر تعديل للقانون المدني في سنة 2007 بموجب القانون رقم 07-05[1]، التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فيما يتعلق بالإيجار.

ثانيا: الشكلية والإثبات في عقد الإيجار

قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، كانت الشكلية في عقد الإيجار تعتبر استثناء، حيث كان الإيجار رضائيًا ولا يشترط القانون لانعقاده أي إجراء شكلي، ولكن مع صدور المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر، أصبحت الشكلية جزءا أساسيا من أركان عقد الإيجار، وأصبح لها أهمية بالغة، حيث لا يمكن إثبات العقد إلا بها.

وبالتالي، بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03، أصبح الإيجار الذي تزيد مدته عن اثني عشرة سنة رسميا مكتوبا، وفقاً لنص المادة 21 الفقرة الثانية والمادة 2 من المرسوم التشريعي ألزم المتعاقدين على احترام الشكليات المتعلقة بإبرام عقد الإيجار، والتي تحدد عن طريق التنظيم ويجب أن يكون العقد محررا كتابيا وفي حالة خرق هذا الواجب، يعاقب المؤجر وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها[2].

يتضمن المرسوم تحديد تواريخ محددة لإبرام العقود وأوجب الالتزام بها وبالتالي، فإن الغرض من هذا الإجراء هو حماية المستأجر من التعسف الذي قد يمارسه المؤجر في بعض الحالات، وهو إجراء يعكس الاهتمام بتوازن العلاقة بين الطرفين في عقد الإيجار.

وبالنسبة للإثبات، لم يوضح المشرع ما إذا كانت كتابة عقد الإيجار هي الوسيلة الوحيدة لإثباته، حيث لم يمنع بإثبات هذه العلاقة عن طريق أي وصل يحوزه الشاغل أو المستأجر ومع

[1]- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13-05-2007.

[2]- المادة 24 الفقرة 1 و2 من المرسوم التنفيذي، رقم 94-69، المؤرخ في 19-03-1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار، ج ر عدد 17، لسنة 1994، ص08.

ذلك، يجب على الشاغل أو المستأجر إظهار الوثائق اللازمة للمصالح المختصة في حال وجود نزاع. [1]

وتنص المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 على أن الإيجار يجب أن يكون محررا كتابيا، ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا وبناء على ذلك، أصبح عقد الإيجار بموجب هذه المادة عقدا شكلا، ويترتب على تخلفه البطلان يهدف المشرع من اشتراط الكتابة في عقد الإيجار إلى تحقيق الاستقرار لعقود الإيجار، بالإضافة إلى إخضاعها لإجراءات التسجيل لدى المصالح المختصة، مما يسهل عملية تحصيل الضرائب لصالح خزينة الدولة.

المطلب الثاني: كيفيات تمويل نشاط الترقية العقارية

في قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، تم تخصيص فصلا كاملا، الفصل الرابع، لمعالجة التمويل في الترقية العقارية يتناول هذا الفصل مواضيع تتعلق بكيفية الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ عمليات الترقية العقارية، والشروط التي يجب توافرها في المتعاملين للحصول على هذا التمويل على سبيل المثال، يتطلب من المتعامل تقديم ضمانات مالية كافية لضمان نجاح عمليات الترقية العقارية.

وبالمقابل، في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وكذلك في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، لم يتم التطرق إلى تفاصيل عمليات التمويل في عمليات الترقية العقارية، أو كيفية الحصول على الأموال لتدعيم هذه العمليات بشكل مفصل ولكن يمكن أن نفهم من هذه النصوص أنه قد يشترط على المتعاملين تقديم ضمانات مالية كافية لضمان سلامة العمليات التي يقومون بها في مجال الترقية العقارية.

بسبب الطابع التجاري الذي أصبح له نشاطات الترقية العقارية في ظل المرسوم المذكور، ونظرًا للمتطلبات المالية التي تتطلبها عمليات التجارة، أصبح من الضروري أن تتدخل الدولة من خلال إصلاحات في البنية المالية لدعم وتطوير هذه النشاطات يتضح ذلك من خلال تنويع

[1]- حمدي عمر باشا، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص49.

مصادر تمويل الترقية العقارية، والتعاون مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لتقديم قروض عقارية موجهة لتمويل السكن، وذلك بمقابل توفير ضمانات قانونية كافية.

بالإضافة إلى ذلك، يجب مراجعة كيفية تدخل السلطات العامة ومشاركة القطاع الخاص في دعم هذه النشاطات، وذلك من خلال تعزيز التعاون بين جميع المعنيين، بما في ذلك المتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات يتمثل الهدف في خلق آليات وتقنيات حديثة تتماشى مع السياسات الحالية في سوق العقارات، مما يسهم في تعزيز الاستقرار وتحقيق التطور المستدام في هذا القطاع الحيوي[1].

الفرع الأول: وسائل تمويل الترقية العقارية

بصفة عامة، يهدف التمويل إلى وضع إطار قانوني وواقعي لعملية إقراض الأموال الاستثمارية[1]، وذلك لتوفير الموارد المالية اللازمة لمختلف الأنشطة الاقتصادية ونظرًا لجاذبية العقارات كوجهة للاستثمار والتداول، فإن عمليات التمويل العقاري الموجهة للأفراد أو المتعاملين تتميز بخصائص مميزة.

وتشمل هذه الخصائص:

-توفير الموارد المالية اللازمة لشراء أو بناء أو تجديد أو ترميم الممتلكات السكنية أو التجارية.

-توفير أداة مالية حديثة نسبياً تتيح للأفراد والشركات الوصول إلى التمويل اللازم بطريقة ميسرة وملائمة.

-فتح المجال للبنوك والمؤسسات المالية للمشاركة في تمويل نشاطات الترقية العقارية، مما يعزز دورها في دعم الاقتصاد المحلي.

-توفير فرص للخواص والأفراد للاستفادة من عائدات العقارات والاستثمارات العقارية بطريقة مستدامة.

[1]- انظر المادة 9 من المرسوم 93-03 السالف الذكر.

باختصار، يعتبر التمويل العقاري أداة مالية حديثة نسبيا في النظام الاقتصادي، وتقدم فرصا للأفراد والشركات للحصول على التمويل اللازم لاستثماراتهم العقارية بطريقة فعالة وملائمة.

أولا: البنوك

تلعب البنوك دوراً حيوياً وفعالاً في تمويل الترقية العقارية، ويعود ذلك إلى أهمية هذا القطا ع في الاقتصاد وحاجته المستمرة لرؤوس أموال كبيرة لتنفيذ المشاريع وتسويقها بشكل فعال تتخذ البنوك، بما في ذلك البنوك المتخصصة في مجال العقارات والبنوك العامة، دوراً رئيسياً في توفير التمويل للمطورين العقاريين والمستثمرين.

من أمثلة هذه البنوك المتخصصة في مجال العقارات، يمكن ذكر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي يعمل على توفير التمويل لمختلف مشاريع الترقية العقارية بالإضافة إلى ذلك، هناك بنوك عامة أخرى غير متخصصة في مجال العقارات، مثل بنك التنمية المحلية، الذي يساهم أيضاً في تمويل مثل هذه المشاريع.

تعتبر هذه البنوك مصادر رئيسية للتمويل العقاري، وتلعب دورا حيويا في دعم الاقتصاد المحلي وتعزيز النمو الاقتصادي من خلال توفير الأموال اللازمة لإنجاز وتنفيذ مشاريع الترقية العقارية.

I. الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واحدا من أهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تأسيسه وفقًا لقانون رقم 64-277 الصادر في 10 أغسطس 1964[1] يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلالية، وبحلول سنة 1997، بدأ يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويطبق عليه القانون التجاري والمالي.

[1]- المادة 1 و2 من القانون 64-277، المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر عدد 26، الصادرة في 25-08-1964.

تغيرت طبيعة تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال الاستثمار العقاري، وأصبح يعتبر بنكا متخصصا أكثر في تمويل البناءات، وخاصة في مجال الترقية العقارية، من خلال إنجاز وتجديد الممتلكات العقارية، والمساهمة في تمويل شراء الأراضي العقارية يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) إلى حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع، وقد يصل إلى 90% في بعض الحالات.

II. بنك التنمية المحلية BDL

المادة 1 الفقرة الأولى من المرسوم 85/85 تنص على أنه: "ينشأ بنك، وأنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85-85 للإيداع والاستثمار يُسمى "بنك التنمية المحلية" ويشار إليه في صلب النص بـ "البنك".

ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها، المطبقة على عقوده ووسائله وهياكله وأعماله، إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه.

مفهوم المادة 04 من المرسوم 85/85 مهام البنك[1] على النحو التالي:

"تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة، والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات .

[1]- انظر المادة 4 من المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985، المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الاساسي، الجريدة الرسمية، عدد19، المؤرخة في 01-05-1985.

عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية و العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن والمؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وذلك بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها.

ثانيا: تدعيم المؤسسات المالية للترقية العقارية

زيادة الطلب على السكن نتيجة للتطور الديمغرافي يعتبر تحديا كبيرا يواجه الدولة والمجتمع لهذا السبب، قامت الدول بتطوير السياسات والمؤسسات المالية المختصة في تمويل القروض العقارية لمواجهة هذه الأزمة، تعتبر الصناديق الوطنية للسكن، بالإضافة إلى الصناديق الخاصة بالضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وشركات إعادة التمويل الرهني وشركات ضمان القرض العقاري من بين أهم هذه المؤسسات التي تلعب دورا حيويا في توفير التمويل اللازم للسكن للمواطنين وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي تلك الخطوات تساهم في توفير فرص السكن الميسرة والمناسبة للفئات الأكثر احتياجا، وتعزز من الاستثمار في القطاع العقاري بشكل عام.

I. الصندوق الوطني للسكن: C.N.L

الصندوق الوطني للسكن يُعَد أول مؤسسة متخصصة في مجال السكن في الجزائر، وتم إنشاؤه لتسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد لمساعدتهم في الحصول على ملكية سكن، ينص المرسوم التنفيذي رقم 91-144[1] الذي أسس الصندوق على أنه "يُنشأ الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 صندوق وطني للسكن وباختصار (ص. و. س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، طبقا للتشريع المعمول به.." [2]، مما يوضح أن الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع

[1]- المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني لتوفير الاحتياط و أيلولة امواله و انشاء الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، عدد25، الصادرة في 29-05-1991، ص878.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق للسكن، ج ر عدد 25، الصادرة في 29-05-1991، المعدل و المتمم.

صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرا في علاقاتها مع الغير، وتخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونها الأساسي.

يخضع الصندوق الوطني للسكن لوصاية وزارة السكن والعمران، بعدما كان تحت وصاية وزارة المالية والاقتصاد في المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدل والمتمم بالمرسوم 91-111 السالف الذكر.

من بين المهام الأكثر فعالية للصندوق، تأتي ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع، فالوظيفة الأساسية للصندوق هي تقديم الدعم باسم الدولة في مجال السكن، خاصة السكن الاجتماعي والريفي، وتحديد سياسة تمويله، وهو الذي يعتني بالفئات ذات الدخل المحدود للحصول على سكن من خلال مساعدات مالية وتخفيض نسب الفائدة على القروض وتمديد مدة التسديد.

II. شركة ضمان القرض العقاري S.G.C.I

تم إنشاء شركة ضمان القرض العقاري كمؤسسة عمومية اقتصادية بشكل شركة ذات أسهم (SPA) في تاريخ 5 أكتوبر 1997، تمتلك الشركة مساهمة بين البنوك وشركات التأمين. وتعتبر شركة تأمين تم اعتمادها من قبل وزارة المالية وفقًا لقرار وزاري مؤرخ في 18 مايو 1999.[1]

تمتلك الجزائر عددًا من البنوك والشركات المالية التي تلعب دورًا هامًا في دعم وتمويل القطاع العقاري وتحقيق الاستقرار الاقتصادي من بين هذه المؤسسات.

البنك الوطني الجزائري: يعتبر واحدا من أكبر البنوك في البلاد، ويقدم مجموعة شاملة من الخدمات المصرفية والمالية.

البنك الخارجي الجزائري: يعتبر من البنوك الرائدة في تقديم الحلول المالية الابتكارية والمصرفية.

[1]- القرار الوزاري المؤرخ في 18-05-1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 27-06-1999، ص10.

القرض الشعبي الجزائري: يعنى بتقديم الخدمات المالية للفئات ذات الدخل المحدود.

بنك التنمية المحلية: يركز على تمويل المشاريع التنموية على المستوى المحلي.

بنك الفلاحة والتنمية الريفية: يركز على دعم القطاع الزراعي والتنمية الريفية.

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: يوفر ويؤمن الوثائق المالية والاحتياطية للمواطنين والمؤسسات.

الشركة الجزائرية للتأمين: تقدم خدمات التأمين على مختلف الجوانب الحيوية للحياة والأعمال.

الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين: تقدم خدمات التأمين وإعادة التأمين بمختلف أشكالها.

الشركة المركزية لإعادة التأمينات: تعتبر المرجع الرئيسي لإعادة التأمين في الجزائر.

الشركة الجزائرية للنقل: تعمل في مجال النقل والخدمات اللوجستية.

هذه المؤسسات تعمل بشكل متقن وتعمل جنبا إلى جنب مع الدولة لتوفير الدعم المالي والمصرفي اللازم لدعم السكن والتنمية الاقتصادية في البلاد.

III.شركة اعادة التمويل الرهني S.R.H

تم تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني بترخيص من مجلس النقد والقرض في 27 نوفمبر 1997، وتعتبر كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عام، تم اعتمادها كمؤسسة مالية وفقا للقرار رقم 98-01، الصادر في 6 أبريل 1998[1]، حيث تعتبر شركة ائتمانية ذات أسهم.

تهدف شركة إعادة التمويل الرهني إلى تمويل القروض العقارية التي تمنحها الوسطاء الماليين المعتمدين، من خلال إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة، والتي تأتي من قروض المتعاملين في مجال الترقية العقارية، كما تعمل الشركة على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات الممولة للمشاريع، في إطار تحفيزها وتشجيعها على تطوير نظام تمويل السكن.

IV.صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية F.G.C.M.P.I

[1]- القرار رقم 98-01 المؤرخ في 06-04-1998، المتضمن اعتماد المؤسسة المالية، الجريدة الرسمية، عدد 27، مؤرخة في 03-05-1998.

تم إنشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، استنادًا إلى أحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993، والذي يقضي بتعديل واستكمال المادة 121 من القانون رقم89-28 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1990، وتنص هذه المادة على إمكانية إنشاء صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي، من خلال التنظيم.[1]

على الرغم من أهمية هذا الصندوق في التأمين المتعلق بالبيع بناءً على التصاميم، الذي تم إحداثه في عام 1997، إلا أنه لم يكن ساري المفعول في ذلك الوقت، وتم استبداله بشركات التأمين والمؤسسات المصرفية، حتى تنصيبه رسميًا في عام 2000، وفقًا للمادة 138 من المرسوم التشريعي 93-01 السالف الذكر.

الفرع الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية :

الترقية العقارية تتطلب رؤوس أموال كافية لتحقيق أهدافها، إذ تحتاج إلى تمويل إضافي يتمثل في قروض أو دعم مالي من جهة، يحتاج المطور العقاري لتمويل العمليات الإنشائية أو إعادة التجديد، سواء عبر القروض العقارية أو الدعم المالي ومن جهة أخرى، يحصل العميل على تمويل لشراء العقارات، سواء كانت جاهزة أو في إطار الترقية العقارية، مثل العقارات المبنية بناءا على التصاميم أو الوحدات السكنية المبنية بنظام البيع بالإيجار، تتضمن طرق تمويل هذه العمليات القروض العقارية والدعم المالي للترقية العقارية.

أولا: القروض العقارية :

تعتبر القروض العقارية من الآليات الفعالة في تمويل الترقية العقارية، حيث تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط على الحصول على ملكية سكنية عندما يتم توجيه القرض العقاري للأفراد، فإن الهدف هو مساعدتهم على شراء منزل، أما عندما يتم توجيهه للمطورين

[1]- المادة 121 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 4، الصادرة في 20/01/1993.

العقاريين، فيكون الهدف الأساسي هو زيادة عرض الوحدات السكنية المتاحة للبيع، وهذا يعتبر جزءا أساسيا من الاستثمار العقاري بالنسبة لهم.

I. مفهوم القرض العقاري:

هو عقد يلتزم بموجبه المقرض، أو المؤسسة المالية المانحة للقرض، بتحويل مبلغ مالي إلى المقترض، سواء كان فردا أو مطورا عقاريا، لاستخدامه في تمويل عملية عقارية معينة بدوره، يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض لضمان سداد مبلغ القرض ودفع الفوائد المتفق عليها في الأوقات والطرق المحددة في العقد.

الآليات المتبعة لتوجيه القروض المخصصة لتمويل الترقية العقارية في الجزائر تشمل الأفراد والشركات على حد سواء تحدد المؤسسات المالية المانحة للقروض معايير محددة للقروض، بما في ذلك المبلغ الممنوح، وهوية المقترض، ومدة القرض، ونسبة الفائدة ويمكن للأفراد الحصول على قروض للبناء الذاتي أو لتغطية العجز في شراء مسكن جاهز أو قيد الإنشاء.

تتميز القروض الموجهة للبناء الذاتي بأنها طويلة الأمد، حيث تتراوح مدتها بين 15 و 20 عامًا، وتغطي قيمة القرض نسبة معينة من تكلفة العملية الممولة أما القروض الموجهة لشراء مسكن جديد في إطار الترقية العقارية، فتكون أيضا طويلة الأمد، وتغطي نسبة أكبر من ثمن المسكن، مع تسديد القيمة على أقساط شهرية، يختلف معدل الفائدة وفقا للظروف الفردية والسياسات المالية المعمول بها.

II. الدعم المالي للترقية العقارية

في إطار السعي لتحقيق السكن الملائم لجميع شرائح المجتمع، تم تطوير نظام يدعم القروض العقارية لتلبية احتياجات الأفراد ذوي الدخل المتوسط والمحدود كما يتمثل هذا الدعم في توفير مساعدات مالية مباشرة أو تخفيضات ضريبية للمؤهلين الذين يسعون لامتلاك سكن

بطابع اجتماعي بالإضافة إلى ذلك، يتم تقديم تسهيلات وتخفيضات ضريبية على التعاملات التجارية المتعلقة بالترقية العقارية والأنشطة العقارية بشكل عام.[1]

يشمل هذا النظام مجموعة من السياسات والقوانين التي تم تفعيلها من خلال قرارات وزارية، مثل القرار الوزاري المؤرخ في 15 نوفمبر عام 2000، الذي يهدف إلى دعم وتعزيز الوصول إلى السكن للفئات ذات الدخل المحدود.

يعمل الصندوق الوطني للسكن على توفير المساعدات المالية لأصحاب الدخل المتوسط والضعيف، ويدير عمليات القروض الممنوحة لهم بتمديد مدة سدادها وتخفيض الفائدة المطلوبة عليها وللحصول على هذه المساعدات المالية، يتطلب من المستفيدين أن يكونوا بدون سكن، وأن لم يستفيدوا من قبل من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة مالية مقدمة من الدولة خصيصًا للسكن.

المطلب الثالث : ضمانات الترقية العقارية

البنوك والمؤسسات المالية تتمتع بضمانات متنوعة عند تمويل عمليات الترقية العقارية، وتشمل هذه الضمانات التأمينات العينية، والتي تشمل استخدام الممتلكات العقارية كضمان للحصول على القروض، بالإضافة إلى التأمينات الشخصية التي تعتمد على الضامنين أو المقترضين كضمان لسداد المبالغ المستحقة.

الفرع الأول: التأمينات العينية

لضمان تحصيل ديونها وتأمين استرداد الأموال المقترضة في عمليات الترقية العقارية، تلجأ المؤسسات المالية إلى استخدام التأمين العيني، والذي يتمثل أساسا في رهن العقارات أو المباني التي تم تمويلها يتم الحصول على هذا العقار المرهون كضمان للمؤسسات المالية سواء بإقامة حق رهن فعلي أو بالاتفاق على الرهن، أو عبر تأسيس رهن قانوني لصالح تلك المؤسسات.

أولا: الرهن الحيازي

[1] – المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، ج ر عدد 16، الصادرة في 11-03-2001.

الرهن الحيازي هو عقد يتعهد فيه شخص بتسليم أو إعطاء الدائن حق استخدام ملكية معينة كضمان لدين مستحق عليه، حتى يتم سداد هذا الدين، يستخدم الرهن الحيازي كضمان للمؤسسات المالية، حيث يمكن رهن المؤسسة التجارية لصالحها كما يتم ذلك عبر عقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ومع ذلك، لا تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى استخدام هذا النوع من الرهن بشكل كبير كضمان لقروضها للمتعاملين والمستفيدين في الترقية العقارية، بل يفضلون إقامة رهن قانوني على القطعة الأرضية أو المباني الممولة، حيث يعتبر الرهن الحيازي للأرض محل التمويل غير ملائم لهذا الغرض، حيث يعوق استخدام العقار من قِبل المشتري[1].

ثانيا: الرهن الاتفاقي

الرهن الإتفاقي هو عقد يمنح الدائن حقا عينيا، حيث تكون البنوك والمؤسسات المالية الممولة لعمليات الترقية العقارية الدائنين في هذه الحالة، يتم من خلال هذا العقد الحصول على عقار كضمان لديون وقروض تلك المؤسسات من طرف شخص غير المدين الأصلي، وفقا لما ينص عليه المادة 884 من القانون المدني[2]، تسري على هذا النوع من الرهون أحكام الرهن القانوني والرسمي بشكل عام فيما يتعلق بإجراءات التسجيل والتجديد وغيرها كما يجب التأكيد على أن الرهن الأكثر استخدامًا من قبل البنوك والمؤسسات المالية لضمان قروضها العقارية هو الرهن القانوني، الذي تتميز به هذه البنوك والمؤسسات المالية في تحصيل واستيفاء ديونها بشكل فعال.

ثالثا: الرهن القانوني

المادة 179 من قانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض تنص على أنه يمكن إنشاء رهن قانوني على الأموال غير المنقولة التابعة للمدين لصالح البنوك والمؤسسات المالية كضمان لتحصيل الديون والتزاماتها على هذا الرهن، المعروف أيضًا باسم الرهن الرسمي، هو عقد يمنح

[1]- علم الدين محي الدين اسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلام للنشر، مصر،2002، ص 209.

[2]- تنص المادة 884 على انه :"يجوز ان يكون الرهن هو المدين نفسه او شخصا اخر يقدم رهنا لملصحة المدين"

الدائن حقا عينيا على عقار كضمان لدينه، ويعطي للدائن أولوية في استيفاء حقه من ثمن العقار في حالة البيع يختلف الرهن القانوني عن الرهن العادي في الطرف الدائن، حيث يتمثل الدائن في البنوك والمؤسسات المالية، تقوم هذه البنوك والمؤسسات بتنفيذ هذا الرهن دون الحاجة إلى تدخل الموثق، ويتم إعفاؤه من التجديد لمدة ثلاثين عامًا، بينما تظل تسجيلاته سارية المفعول لمدة عشر سنوات، وتتوقف عن النفاذ في حالة عدم تجديدها قبل انتهاء الأجل، يتم تسجيل هذا الرهن وفقا للأحكام القانونية المعمول بها في السجل العقاري، حيث يتم تسجيله بالمحافظة العقارية المختصة لضمان حجيته في التعاملات القانونية مع الغير.[1]

في حال رغبة المتعامل في الترقية العقارية في الاستفادة من قروض عقارية لتمويل مشاريعه، يتعين عليه أن يقدم دليلا على ملكيته للقطعة الأرضية المعنية بإنجاز المشروع، وذلك من خلال عقد رسمي ومع ذلك، يواجه المتعاملون في الترقية العقارية صعوبة في هذا الأمر، حيث إن أغلبهم يثبت ملكيتهم للعقارات من خلال عقود إدارية بدلا من عقود رسمية هذا الوضع يعيق تأسيس الرهن بالنسبة للمستفيدين من السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية، خاصة في حالة صيغة البيع بناء على التصاميم. [2]

في حالة عقد البيع بالإيجار، لا يسلم سند الملكية إلا بعد تسديد الأقساط بكاملها، وهذا الأمر ينطبق أيضا على عقد البيع بناء على التصاميم، حيث لا يمكن إثبات ملكية المشتري إلا بعد تحرير محضر يثبت حيازته، الذي لا يسلم إلا بعد تسليم شهادة المطابقة ورغم عدم وجود سندات الملكية، إلا أن البنوك والمؤسسات المالية يقبلون العقود الإدارية، وفقا لنص المادة 94 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الرغم من ذلك، يظل التخوف موجودًا بشأن الشكل الرسمي للعقود، حيث يمكن أن يقيِّد ويشهر في المحافظة العقارية، مما يشكل تحديًا دائمًا للبنوك والمؤسسات المالية في تمويل عمليات الترقية العقارية، نظرًا للأخطار المحتملة التي تتعرض لها[3].

[1]- خالد رامول، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية، 2001، ص125.

[2]- خالد رامول، المرجع نفسه، ص121.

[3]- خالد رامول، المرجع نفسه، ص105.

-في حالة عدم تسليم شهادة المطابقة للبناء على التصاميم، يتعذر إكمال محضر إثبات الملكية، مما يجعل من الصعب تسجيل عقد البيع وبالتالي يصبح من الصعب تأسيس الرهن.

-في حالة قيام المتعامل برهن الأرض التي شيدت عليها البناءات، يجد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة لمشتري هذه البناءات نفسها في وضعية حرجة، حيث يكون رهنها في المرتبة الثانية بالنسبة لرهن المؤسسة المالية المقرضة للمتعامل.

-في حالة إقراض المتعامل في الترقية العقارية وتبين إفلاسه، فإن المشتري يحظى بحق الامتياز، وبالتالي تجد المؤسسة المقرضة نفسها في المرتبة الثانية بعد الزبائن في استيفاء وتحصيل قروضها من الأرض المرهونة.

وتجنباً لهذه المخاطر، أصبحت غالبية البنوك والمؤسسات المالية تتحفظ في تمويل عمليات الترقية العقارية لذلك، يبدو واضحا أن النصوص القانونية التي تنظم الرهون العقارية في التشريع الجزائري لا تتوافق مع التطورات الحديثة في هذا المجال، وتبقى بعيدة عن التغيرات الاقتصادية والسياسية التي شهدتها الجزائر في العشرية الأخيرة، خاصة تلك المرتبطة بفتح الباب على مصراعيه لنظام الاقتصاد السوقي وتشجيع الاستثمارات ونظام القروض، ومن المهم اليوم إعادة النظر في هذه النصوص القانونية التي لا تزال تتباعد عن المتغيرات الراهنة، والتي غالباً ما تكون مرتبطة بالضمانات العينية.

رابعا: التأمينات الشخصية

التأمينات الشخصية هي ضمانات تتعلق بالشخص، حيث يقوم شخص أو عدة أشخاص بالتعهد بضمان المدين في حال عدم قدرته على سداد القرض الذي حصل عليه من المؤسسة المالية أو البنكية تتمثل هذه التأمينات الشخصية غالبا في صورة الكفالة التي ينص عليها القانون المدني حيث تنص المادة 644 منه على أنها:" عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم في به المدين نفسه"

ويمكن أن تثير كثرة الضمانات المطلوبة من قبل البنوك والمؤسسات المالية في تمويل عمليات الترقية العقارية تحديات كبيرة للمتعاملين والمستفيدين من هذه العمليات[1]، فالضمانات

الزائدة قد تؤدي إلى تعقيد إجراءات التمويل وتأخير عمليات الاستحصال على القروض، مما يؤثر سلبا على سيرورة العمل وتنفيذ المشاريع العقارية.

إذا لم تكن هذه الضمانات متوازنة بشكل جيد، فقد تؤثر سلبا على نجاح وتطور قطاع الترقية العقارية والنشاط العقاري بشكل عام ومن الضروري إعادة النظر في هذه الضمانات وتحسينها لتوفير بيئة أكثر فعالية وسهولة للمتعاملين والمستفيدين، مع مراعاة الحفاظ على مصالح البنوك والمؤسسات المالية.[1]

[1]– المادة 665 من القانون 05–10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المتضمن القانون المدني الذي عدله و اتمه الامر رقم 75–85 المؤرخ في 26–09–1975.

خلاصة الفصل الأول:

تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر من خلال إصدار عدة أطر قانونية، مثل القانون 11-04، الذي حدد الإطار القانوني لنشاط الترقية العقارية، يهدف القانون إلى إنشاء بيئة قانونية مناسبة لتطوير العقارات وتحسينها بشكل مستدام، من خلال تحديد الشروط والإجراءات اللازمة لتنفيذ عمليات الترقية العقارية بطريقة شفافة ومنظمة.

ومع ذلك، تظل التجربة العملية للقوانين العامل المحدد لفعاليتها ونجاحها في سوق الترقية العقارية، فإلى جانب الأطر القانونية، يتطلب البحث العلمي في هذا المجال فهمًا عميقًا للمفاهيم القانونية والصيغ القانونية المعتمدة، مع الالتزام بمبادئ البحث العلمي والدقة في التحليل والتوثيق.

ومن الجوانب المهمة للدراسات القانونية في هذا المجال هو التطور التاريخي للتشريعات المتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر، حيث تم تعديل القوانين واللوائح بمرور الوقت لتوفير بيئة قانونية أكثر فعالية وتنظيمًا لهذا النشاط المهم.

وتهدف الدراسات العلمية في هذا المجال إلى تحليل الأطر القانونية المتاحة وتقديم توصيات لتحسينها وتعزيز فعاليتها، مما يساهم في تطوير قطاع الترقية العقارية وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر.

الفصل الثاني:

التأمين على نشاط الترقية العقارية

التأمين يعد وسيلة للتصدي للمخاطر التي قد تواجه الأفراد في حياتهم، سواء كانت متعلقة بسلامتهم الشخصية أو بممتلكاتهم بدأت فكرة التأمين تتطور منذ العصور القديمة، حيث كانت تظهر في شكل تعاون وتضامن لمواجهة المخاطر المختلفة مع تطور الزمن، أصبحت فكرة التأمين أكثر تعقيدًا وتنوعًا، حيث أصبحت عقود التأمين المعروفة في الوقت الحاضر تغطي مجموعة واسعة من المخاطر والتحديات.

تنقسم فكرة التأمين التقليدية إلى قسمين: التأمين على الأشخاص، الذي يغطي المخاطر التي تهدد سلامة الفرد في حياته أو جسده، والتأمين على الأضرار، الذي يتعلق بتغطية المخاطر التي تصيب الممتلكات المالية للفرد ويعتبر التأمين على العقارات من أهم أنواع التأمين، حيث يغطي التأمين هنا المخاطر المتعلقة بالبناء والتشييد، مثل الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية أو الحوادث الغير متوقعة.

وفيما يتعلق بحق البناء والتشييد، يلعب بناء وتشييد المباني دورًا هامًا في ممارسة حق الملكية، حيث يمكن أن يتسبب سوء البناء أو الاستخدام غير الصحيح للمواد في تكون أضرار كبيرة تؤثر على متانة البناء وسلامة المستخدمين، وهذا يبرز أهمية التأمين للممتلكات العقارية، فهو يوفر حماية مالية لمالكي العقارات من الخسائر المحتملة جراء الأحداث غير المتوقعة، ويسهم في استعادة الاستقرار بعد وقوع الحوادث وتقليل الأثر الاقتصادي لها.

المبحث الأول: ماهية التأمين على الترقية العقارية

تتمثل شركات التأمين في الجزائر على شكل شركات تأمين وتعاضديات تأمين والتي سنتناولها في كل مطلب على حدى.

المطلب الأول: مفهوم التأمين

التأمين يمثل أحد الأساليب والوسائل التي تهدف إلى تحديد وتقليل المخاطر المحتملة التي قد يواجهها الفرد أو المؤسسة وتعتبر هذه الخطوة أساسية لتقليل الخسائر المحتملة نتيجة لتلك المخاطر، والتي قد تتراوح بين مجموعة متنوعة من الأحداث كالحوادث، والكوارث الطبيعية، والأمراض، والإصابات، وغيرها من خلال الاستفادة من التأمين، يسعى الأفراد والمؤسسات إلى تقليل الضغط المالي والنفسي الناجم عن تلك المخاطر، وضمان استمرارية حياتهم اليومية ونجاح مشاريعهم.

اصطلاحيا: يمكن تعريف التأمين على أنه نظام اجتماعي واقتصادي يهدف إلى تشكيل استعدادات لمواجهة الخسائر التي قد تحدث والتي لا يمكن التنبؤ بها بشكل قطعي، والتي يتعرض لها رأس المال أو الأفراد أو المؤسسات كما يتم ذلك من خلال تحويل عبء الخطر من عدة أشخاص أو أطراف إلى شخص واحد أو عدة أطراف، وهذا يهدف إلى تقليل مستوى عدم اليقين المالي بشأن الخسائر المحتملة.[1]

أما قانونيا: تحديدًا وبالمقارنة مع التعريفات السابقة، قد يفهم التأمين كعقد قانوني يلزم المؤمن فيه بتقديم تعويض مالي للمؤمن له أو المستفيد المشترط لصالحه، في حالة حدوث حادث محدد أو تحقق خطر معين متفق عليه في العقد ويتم ذلك مقابل دفعات مالية منتظمة أو مبالغ مالية أخرى يُدفعها المؤمن للمؤمن له.[2]

[1]– راشد راشد، التأمينات البرية الخاصة في ضوء التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1882، ص8.

[2]– علي المشاقبة ومحمد العدوان، إدارة الشحن والتأمين، دار الصفاء للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2000، ص2.

و يمكن تعريف التامين على الترقية العقارية كالاتي:

فكرة التأمين من المسؤولية تعتمد على وجود شخص يشعر بالقلق من تحمل الضرر الذي يلحق بالآخرين، فيقوم بإبرام عقد تأميني ينقل بموجبه عبء تعويض هذا الضرر عنه إلى طرف آخر يوافق على ذلك وهو المؤمن يهدف الشخص الذي يلجأ إلى التأمين من المسؤولية إلى حماية نفسه من المسؤولية المالية الناجمة عن الضرر الذي يسببه المسؤولون عنه.

المقصود هنا بالمسؤولية هو المسؤولية المدنية، أما المسؤولية الجزائية فتختلف وقد تكون عبارة عن غرامة مالية أو عقوبة أخرى ومع ذلك، فإن ضمان المسؤولية الجزائية يتماشى مع النظام القانوني والأخلاقي العام.

المطلب الثاني: مراحل تطور شركات التأمين في التشريع الجزائري

بعد الاستقلال، امتد استخدام نظام التأمين الفرنسي في الجزائر حتى قرر المشرع الجزائري إقرار قوانين محلية متعلقة بالتأمين وفقاً للمفهوم التقليدي له تجسد هذه الخطوة مراحل تطورية متعددة.

في المرحلة الأولى، تم تطبيق التشريع الفرنسي المتعلق بالتأمين، خاصة قانون 13 يوليو 1930 الذي كان ينظم عقود التأمين[1] خلال هذه الفترة، كان قطاع التأمين في الجزائر يتحكم فيه بشكل كبير الشركات الأجنبية، وغالبا ما كانت تلك الشركات من الشركات الفرنسية. وكان عدد هذه الشركات يبلغ حوالي 270 شركة تأمين كما يتميز هذا الوقت بتركيز المشرع الفرنسي على فرع التأمين البحري، الذي كان يجلب أرباحا كبيرة لشركات

[1] –L'histoire de l'assurance en Algérie, by Bouaziz Cheikh, Assurance et gestion des risques, vol 81 (3–4), octobre– décembre ,2013, 285–290, p 285.

التأمين، في حين أهمل فرع التأمين البري ولكن فيما بعد، حاول المشرع الفرنسي تصحيح هذا النقص من خلال إصدار العديد من القوانين والتشريعات التنظيمية.[1]

من الجدير بالذكر أن القوانين التي صدرت خلال تلك الفترة قد نظمت قطاع التأمين بشكل أفضل، ولكن في الوقت نفسه، فقد أتاحت لشركات التأمين فرصة لجني أموال ضخمة من المؤمن لديها دون النظر إلى الخدمات المقدمة فغالباً ما كانت تلك الشركات تتجنب دفع التعويضات المستحقة لأصحاب الحوادث، وهو ما قد يؤدي في كثير من الأحيان إلى تدهور الثقة في قطاع التأمين وتقليل فعالية الحماية المقدمة للمؤمنين لصالح مصالح الشركات التأمين.

وقد تسببت هذه الظاهرة في آثار سلبية على سمعة القطاع، مما دفع المشرعين إلى إصدار تشريعات جديدة تنظم عمليات الرقابة وتفرض على شركات التأمين الالتزام بمعايير أكثر صرامة فيما يتعلق بدفع التعويضات وتقديم الخدمات.

في المرحلة الثانية، التي بدأت في عام 1963، تم تشديد الرقابة على شركات التأمين الأجنبية تم اتخاذ خطوات لتحسين القوانين المحلية المتعلقة بالتأمين، وذلك من خلال صدور قوانين جديدة مثل القانون رقم 36-201 الذي صدر في 08-06-1936[2] فيما يتعلق بفرض التزامات وضمانات على الشركات الأجنبية في مجال التأمين في الجزائر، كانت الغالبية العظمى من الشركات الناشطة في مختلف مجالات التأمين في تلك الفترة شركات فرنسية، أو فروع لشركات تمتلك مقارها الرئيسي في فرنسا لذلك، لجأت الدولة الجزائرية الحديثة بعد الاستقلال إلى فرض رقابة على عمل هذه الشركات المؤثرة، والتي وصل عددها

[1]- نذكر من هذه القوانين: قانون 13 جويلية 1938 الذي ينظم عقود التأمين البري قانون، مرسوم أوت 1941 الذي ينظم عمل شركات التأمين، قانون 27 أوت 1958 الذي نص على إلزامية التأمين على المسئولية المدنية لمالكي السيارات.

[2]- حوتية عمر، حوتية عبد الرحمان، واقع خدمات التأمين الاسلامي بالجزائر (مع الاشارة إلى شركة سالمة للتأمينات الجزائر) الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الاسلامي ، الواقع و رهانات المستقبل، جامعة غرداية، الجزائر، 23/24 فيفيري،2011، ص 15.

إلى 270 شركة بموجب القانون الجديد[1] بالمقابل، شهدت فترة ما بعد الاستقلال إنشاء بعض الشركات الجزائرية في قطاع التأمين، مثل الشركة الجزائرية للتأمين (SAA)، التي تأسست في 12 ديسمبر 1963 على شكل شركة مختلطة جزائرية مصرية في البداية، وقد شهدت عدة تعديلات في قوانينها الأساسية، وأصبحت تعرف الآن باسم الشركة الوطنية للتأمين كما تم إنشاء الصندوق الوطني للتأمين وعادة التأمين (CAAR) في عام 1963 بموجب أمر رقم 63-197.

في سنة 1966، شهد قطاع التأمين في الجزائر مرحلة جديدة تميزت بحدوث احتكار للدولة في مجال التأمين بدأت هذه المرحلة بصدور الأمر رقم 66-127 في 27 مايو 1966، الذي أكد على احتكار الدولة الجزائرية لجميع عمليات التأمين في البلاد يعتبر هذا القرار منطقياً في ظل السياسة الاشتراكية التي كانت تنتهجها الدولة في تلك الفترة.

تميزت هذه المرحلة بالتركيز على إنشاء وتطوير الشركات الموجودة في القطاع، حيث تم التأكيد على إنشاء الشركة الجزائرية للتأمين بموجب الأمر رقم 66-129 في 27 مايو 1966، وقد تم توسيع نشاط شركة CAAR (الصندوق الجزائري للتأمين وعادة التأمين) ليشمل جميع عمليات التأمين بالجزائر، وذلك بموجب القرار الصادر في 26 فبراير 1969.

لاحقا، تم تعديل قانون الشركة الجزائرية للتأمين في عام 1985 لتصبح شركة مساهمة، حيث تم تغيير اسمها إلى الشركة الجزائرية للتأمين.

في تاريخ 1 يناير 1973، تم إنشاء الشركة الجزائرية لإعادة التأمين (CCR)، حيث تم تكليفها بتأمين المخاطر التي يمكن أن تتخلى عنها الشركات الوطنية تقوم هذه الشركة بتأمين تلك المخاطر لدى شركات أجنبية قادرة على ضمانها.

وفيما بعد، تم أيضاً إنشاء الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (CAAT) في 30 أبريل 1985 بموجب المرسوم رقم 85-82.

[1] -L'histoire de l'assurance en Algérie, OP, cit, p286.

بعد تحرير السوق من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر في تسعينيات القرن الماضي، شهدت هذه الفترة إلغاء احتكار الدولة لقطاع التأمين منذ عام 1995 وحتى الوقت الحالي.

ظهر ذلك التحول من خلال إصدار المرسوم رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995، الذي ألغت فيه الدولة احتكارها للتأمين وتم بموجب هذا القانون تأسيس عدة مؤسسات خاصة، مما أدى إلى إنهاء احتكار الدولة وأصبحت هذه المؤسسات، سواء كانت عامة أو خاصة، تتنافس مع بعضها البعض من أجل تحقيق أهدافها في سوق التأمين.[1]

المطلب الثالث: تقسيم شركات التأمين

شركات التأمين في الجزائر يمكن تقسيمها إلى فئتين رئيسيتين: الفئة الأولى تشمل الشركات التأمين المعتمدة قبل صدور أمر 95-07، بينما الفئة الثانية تتضمن الشركات التأمين المعتمدة بعد صدور أمر 95-07

الفرع الأول: شركات التأمين المعتمدة قبل صدور أمر 95-07

بعد استقلال الجزائر في عام 1962، كانت هناك شركات أجنبية، وبشكل خاص شركات فرنسية، التي كانت تخضع لرقابة شكلية تم بعد ذلك سن قوانين في عام 1963 لإنشاء شركات تأمين وطنية، خاصة بموجب أحكام القانون رقم 63-197 الذي أدخل تنظيمًا لعمليات التأمين وجعلها قانونية في الجزائر وفي هذا السياق، تم إنشاء الشركة الجزائرية للتأمين كجهاز إداري لعمليات التأمين.

تم بعدها إقتصار السيطرة على قطاع التأمين تحت وطأة الدولة، وذلك بواسطة صدور القانون رقم 66-127 في 27 مايو 1966 هذا القانون شمل تأمين شركات التأمين العامة، مع نقل حقوقها وأموالها والتزاماتها إلى السلطة الحكومية. وبذلك تم فرض حد للاستغلال

[1]- بيشاري كريم، تسويق خدمات التأمين وتأثيره على الزبون رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير-تخصص تسويق-، جامعة البليدة، ص8.

الذي كان يمارسه قطاع التأمين في الجزائر من قبل الشركات الأجنبية[1] في هذه الفترة، تأسست عدة شركات تأمين، بدءًا من فترة الاستقلال وحتى سنة 1995، و كان هذا كما يلي:

أولا: الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين

تأسست في تاريخ 8 يونيو 1963 برأسمال يبلغ 12 مليار دينار، متخصصة في تغطية المخاطر الصناعية.

ثانيا: الشركة الوطنية للتأمين

شركة عمومية ذات طبيعة قانونية، وهي شركة مساهمة، تأسست في التاريخ المذكور 12 ديسمبر 1963 كشركة مشتركة جزائرية مصرية وفي سنة 1966، تم تأميمها بموجب القانون 66-127، وكان لديها رأس مال اجتماعي يبلغ 20 مليار دينار جزائري.

ثالثا: الشركة الجزائرية للتأمين

الشركة الجزائرية للتأمينات هي شركة عمومية ذات أسهم، تم تأسيسها في تاريخ 30 أبريل 1985.

الفرع الثاني: شركات التأمين التي ظهرت بعد الأمر 95-07:

ونظرًا لخصوصية المرحلة وتفتح الجزائر نحو السوق الحرة والعمل على التأقلم مع الاقتصاد الدولي، قامت الجزائر بإصدار الأمر رقم 95-07 بتاريخ 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات، هذا الإجراء يهدف إلى تحرير سوق التأمين وفتحه للاستثمار من قبل الخواص، وبالتالي لم يعد مقتصرًا على الدولة فقط. و نذكر منها :

[1]- حدباوي أسماء، الحاجة للنهوض بقطاع التأمينات وضرورة تجاوز المعوقات، دراسة السوق الجزائرية، مذكرة ماجستير علوم إقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، ص 52.

أولا: الجزائرية للتأمين 2A

تم إنشاء شركة خاصة ذات طابع قانوني بصورة شركة مساهمة في التأمين في 6 مايو 1997، يقدر رأسمالها بمبلغ 2 مليار دينار جزائري. تأسست هذه الشركة لغايات ممارسة أنشطة التأمين، وتأتي هذه الخطوة في إطار استجابة الجزائر للتحديات الاقتصادية والمالية التي تفرضها التغيرات العالمية والتحولات الاقتصادية المحلية.[1]

ثانيا: تراست الجزائر للتأمين و اعادة التأمين TRUST Algeria

تأسست شركة "ترست الجزائر للتأمين والنقل" كشركة مشتركة بين رجال أعمال جزائريين وشركة تأمين خليجية، وذلك في تاريخ 18 نوفمبر 1997 يصل رأسمالها الاجتماعي إلى 20 مليار دينار جزائري، تتميز هذه الشركة بتقديم خدمات تأمينية متنوعة، ومن بين أهم منتجاتها ضمان عمليات التصدير لصالحها ولصالح الدولة، بالإضافة إلى ضمان تمويل عمليات التصدير لتعزيز النشاط الاقتصادي والتجاري في البلاد.[2]

ثالثا: الشركة الدولية للتأمين و اعادة التأمين CIAR

تم إنشاء شركة "لدولية للتأمين" بالتعاون بين مستثمرين خواص جزائريين وأجانب، وهي تعمل في مجال التأمينات، تأسست هذه الشركة في تاريخ 1 أغسطس 1998 برأس مال خاص وطني يبلغ 4 مليارات دينار جزائري تقدم الشركة خدمات تأمينية شاملة تشمل جميع أنواع التأمين وتسعى إلى تقديم حلول مخصصة وفقًا لاحتياجات العملاء في السوق المحلي والدولي.[3]

[1]– الموقع الالكتروني للشركة الجزائرية للتأمين: www.2a.com تاريخ الاطلاع 05-01-2024.

[2]– الموقع الالكتروني لشركة تراست الجزائر للتأمين و اعادة التأمين www.trust-assurances.dz تاريخ الاطلاع 05-01-2024.

[3]– الموقع الالكتروني للشركة الدولية للتأمين و اعادة التأمين www.laciar.com تاريخ الاطلاع 01-05-2024.

رابعا: السلامة لتأمينات الجزائر

تأسست الشركة في 26 مارس 2000 برأس مال يبلغ 2 مليار دينار جزائري، وهي تعمل في جميع أنواع التأمينات.[1]

خامسا: التأمينات العامة المتوسطية GAM

تأسست شركة التأمينات العامة المتوسطية في 10 سبتمبر 2000، وهي شركة ذات أسهم بطبيعتها القانونية تقوم الشركة بمزاولة جميع أصناف التأمين على الأضرار، وتمتلك رأس مال أجنبي يبلغ 2.4 مليار دينار جزائري.[2]

سادسا: أليانس للتأمينات

تم إنشاء شركة "أليانس للتأمينات" في إطار التوسع في سوق التأمين بالجزائر وتعزيز المنافسة في هذا القطاع وتتمتع الشركة بخبرة واسعة في مجال التأمينات وتقديم خدمات تأمينية شاملة تلبي احتياجات العملاء كما تسعى الشركة إلى تطوير منتجاتها وخدماتها بشكل مستمر لتوفير حلول تأمينية مبتكرة وفعّالة تحقق رضا العملاء وتعزز الاستقرار المالي والاقتصادي.[3]

[1]– الموقع الالكتروني لشركة السلامة للتأمينات الجزائر www.salama-assurances.dz تاريخ الاطلاع 01-05-2024.

[2]– الموقع الالكتروني لشركة التأمينات العامة المتوسطية www.gam.com تاريخ الاطلاع 01-05-2024.

[3] – الموقع الالكتروني لشركة أليانس التأمينات www.allianceassirances.com.dz تاريخ الاطلاع 01-05-2024.

المبحث الثاني: أحكام التأمين على نشاط الترقية العقارية

في ظل التطورات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة، أصبحت الحاجة إلى التأمين واضحة وملحة أكثر من أي وقت مضى يأتي دور شركات التأمين كشركاء رئيسيين في هذا السياق، حيث تلعب دوراً حيوياً في تقديم الحماية المالية والاقتصادية للأفراد والمؤسسات تشير الدراسات إلى أن النمو العقاري يتطلب ضرورة تطوير وتعزيز خدمات التأمين العقاري، لتغطية المخاطر المرتبطة بالعقارات والممتلكات تحقيقًا لهذا الهدف، تسعى شركات التأمين إلى تقديم منتجات متطورة وحلول تأمينية مبتكرة تلبي احتياجات العملاء، وتسهم في تعزيز الاستقرار والتطور في قطاع العقارات والتمويل العقاري.

المطلب الأول: عناصر التأمين العقاري

عقود التأمين تشمل عناصر أساسية تتعلق بالتغطية والتكلفة والمسؤولية في حالة التأمين العقاري، تتضمن هذه العناصر الرئيسية الخطر الذي يتم تغطيته، والقسط الذي يدفعه المؤمن للحصول على التغطية، بالإضافة إلى مبلغ التأمين الذي يحدد قيمة التعويض المحتملة في حال وقوع الحادث يمثل هذه العناصر جوهر العقد، حيث يتم تحديد حقوق والتزامات كل طرف بناءً عليها، وتضمن استمرارية التغطية وتوفير الحماية المالية المناسبة في حال وقوع الخطر.

الفرع الأول: الخطر

أولا: تعريف الخطر

في قانون التأمين، يعتبر مفهوم الخطر مختلفًا عنه في السياق العام بينما يُفهم الخطر في السياق العام كما يُهدد الإنسان بوقوع أحداث ضارة، يتجاوز مفهوم الخطر في التأمين هذا النطاق ففي بعض الحالات، يمكن أن يشمل الخطر أحداثًا سعيدة تؤدي إلى نفقات مالية مستقبلية، مثل التأمين من الحياة لتحقيق هدف مالي معين مثل بلوغ سن معينة أو إنجاب الأولاد وهناك أيضًا حالات التأمين على البقاء حيث يتم تحديد مبلغ تأمين يدفع في حالة بقاء

المؤمن له على قيد الحياة حتى تاريخ محدد رغم أن هذه الأحداث تعتبر سعيدة، إلا أنه يمكن التأمين ضدها لتوفير الحماية المالية في المستقبل.

إذا، يمكن أن يكون الخطر الذي يتم التأمين منه عبارة عن حوادث محزنة مثل الحرائق والسرقات والأمراض والوفاة، وقد يكون أيضًا محل تأمين حوادث سعيدة مثل الزواج والإنجاب وبقاء المؤمن له على قيد الحياة، وقد قام الفقيه "بالنيول" بتعريف الخطر على أنه حدوث الحادث الذي يتطلب تحمله والالتزام بالتعويض عنه، وهو الحدث الذي لا يمكن التنبؤ به بشكل قطعي ولا يعود إلى إرادة أي شخص.[1]

ثانيا: أوصاف الخطر

تتنوع الأخطار التي يمكن تأمينها وتصنف إلى عدة فئات:

I.الأخطار القابلة للتأمين والأخطار الغير قابلة للتأمين:

تشمل الأخطار القابلة للتأمين تلك التي يمكن تقدير مدى حدوثها وتكلفة تعويضها بشكل معقول ومتوقع، بينما تشمل الأخطار غير القابلة للتأمين تلك التي يصعب تقدير مدى حدوثها أو تكلفة التعويض عنها، مثل الأحداث الطبيعية الكارثية.

II. الأخطار الثابتة والأخطار المتغيرة:

تعتبر الأخطار الثابتة تلك التي تحدث بشكل متوقع وثابت، بينما الأخطار المتغيرة هي تلك التي قد تتغير مع تغير الظروف والعوامل الخارجية.

III. الأخطار المتجانسة والأخطار المترفة:

الأخطار المتجانسة هي تلك التي تشابه بعضها البعض في الطبيعة والخصائص، بينما الأخطار المترفة تختلف في طبيعتها ومدى تأثيرها.

IV. الأخطار المعينة والغير معينة:

[1]– راشد راشد، التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، 1980، ديوان المطبوعات الجامعية، ص13–14.

الأخطار المعينة هي تلك التي يمكن تحديدها بوضوح وتقدير مدى حدوثها وتأثيرها، بينما الأخطار غير المعينة هي تلك التي يصعب تحديدها بدقة وتقدير مدى تأثيرها.

ثالثا: شروط الخطر

تطلق مصطلحات الخطر والحادث في مجال التأمين على عدة معايير لتحديد إمكانية تأمين حدوثها:

- **الحادث يكون مستقبليًا:** يعني ذلك أن الحادث المؤمن منه لم يحدث بعد، ومن الممكن أن يحدث في المستقبل

- **الحادث محتمل الوقوع:** يفهم هذا من أن هناك احتمالية وجود الحادث وقوعه، ولا يمكن تحديد بالتأكيد ما إذا كان سيحدث أو لا.

- **الحادث مستقل عن إرادة الطرفين:** يعني ذلك أن الحادث يحدث دون تدخل أو تأثير مباشر من أي من الأطراف المتعاقدة في عقد التأمين.

- **محل الخطر مشروعًا:** يعني ذلك أن الحادث يحدث في إطار الأحداث الممكنة والتي يمكن توقع حدوثها بناءا على الظروف والعوامل المحيطة.[1]

رابعا: انواع الخطر

تميز الخطر بتقسيمه إلى نوعين رئيسيين:

I. ثابت ومتغير:

- الخطر الثابت والمتغير يتعلق بدرجة احتمالية حدوث الحادث يكون الخطر ثابتا إذا كانت احتمالية حدوثه ثابتة على مدار فترة التأمين، بينما يكون متغيرا إذا تغيرت هذه الاحتمالية بمرور الوقت.

[1]- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعة، ط2، 2007، ص5.

– على سبيل المثال، يعتبر تأمين الممتلكات من الحرائق خطرًا ثابتا، حيث أن احتمالية وقوع الحريق ثابتة على مدار الزمن، بغض النظر عن التغيرات الموسمية في تردد الحرائق.

II. معين وغير معين:

– يرتبط هذا التقسيم بمدى توقعية الحادث وتنبؤه يكون الخطر معينا إذا كانت الظروف التي قد تؤدي إلى وقوع الحادث معروفة وقابلة للتحديد بوضوح بينما يكون غير معين إذا كانت الظروف غير واضحة أو لا يمكن تحديدها بدقة.

– على سبيل المثال، تأمين السفر يمثل خطرا معينا حيث يمكن تحديد الظروف التي تؤدي إلى إلغاء الرحلة، بينما يعتبر تأمين الطقس خطرًا غير معين حيث أن التغيرات الجوية قد تكون غير متوقعة وصعبة التنبؤ بها.

الفرع الثاني: القسط

القسط في التأمين يعرف بأنه المبلغ المدفوع بانتظام من المؤمن للشركة التأمينية مقابل التغطية التي تقدمها الشركة له يحدد القسط بناءً على تقدير شركة التأمين للخطر المتعلق بالواقعة المؤمن عليها تعتمد عوامل تحديد القسط على عدة عوامل مثل نوع التغطية، قيمة الممتلكات المؤمن عليها، الخطورة المتوقعة، وتاريخ الشخص المؤمن عليه.

يتم تحديد القسط بشكل عام من خلال اتفاقية تأمين مكتوبة تحدد شروط ومتطلبات التأمين، بما في ذلك المدة الزمنية للتأمين وقيمة التعويض المتوقعة في حالة وقوع الحادث كما يقوم خبراء التأمين بتحليل الخطورة وتقدير التكلفة المتوقعة للتعويض لتحديد القسط الذي يجب دفعه من قبل المؤمن عليه[1].

القسط في التأمين يعرف بأنه المبلغ المتفق عليه بين المؤمن عليه والشركة التأمينية، حيث يلتزم المؤمن له بدفع هذا المبلغ بانتظام مقابل التغطية التي تقدمها الشركة التأمينية له

[1]– راشد راشد، التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، 1980، ديوان المطبوعات الجامعية، ص14.

كما يستخدم القسط لتغطية المخاطر المحتملة المتعلقة بالعقار المؤمن عليه، مثل التأمين ضد الحرائق والكوارث الطبيعية.

بموجب هذا الاتفاق، يتعهد المؤمن له بسداد القسط المتفق عليه، بينما تلتزم الشركة التأمينية بتقديم التغطية المناسبة في حال وقوع الحادث المؤمن عليه يعد القسط جزءًا أساسيا من عقد التأمين، حيث يُحدد بناءً على تقدير المخاطر وتقديم الخدمة المالية المناسبة للمؤمن عليه في حال الحاجة.

أولا: عناصر القسط

تشكل عناصر القسط في التأمين جوانب مهمة للتحديد والتقدير الدقيق للمبالغ المالية والمصاريف المرتبطة بالتأمين[1]، ومن بين هذه العناصر:

I. قسط الصافي:

هو المبلغ الذي يُلزم المؤمن عليه بدفعه للشركة التأمينية، سواء كان على شكل دفعة واحدة أو على دفعات متتالية، يعتبر قسط الصافي جزءا أساسيا من العقد، ويحدد بناءا على عوامل مختلفة، مثل نوع التأمين ومدة التغطية على سبيل المثال، في التأمين العشري يمكن تقسيم المبلغ إلى دفعات متعددة على مدار عشر سنوات.

II. قسط الأعباء:

هو المصاريف العامة التي تتحملها شركة التأمين، والتي يتم خصمها من كل قسط وفق نسبة محددة وثابتة تشمل هذه المصاريف الضرائب والرسوم التي يجب دفعها لصالح خزينة الدولة، بالإضافة إلى المصاريف الإدارية والإدارية المرتبطة بتقديم الخدمات التأمينية.

بناءً على نوع التأمين ونوع العقار المؤمن عليه، يتم تحديد العناصر التي تضاف إلى قسط الصافي، مثل الرسوم الإدارية والأرباح المتوقعة، والتي تتفاوت وتعتمد على الشروط والظروف المحددة في وثيقة التأمين.

[1]- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعة، ط2، 2007، ص51-54.

III.مبلغ التأمين:

عقد التأمين يمثل التزاما قانونيا يفرضه المؤمن عليه على المؤمن له، ويصنف ضمن العقود التبادلية حيث يتم تبادل التزامات بين الطرفين يقوم المؤمن بتقديم مبلغ معين كقسط تأميني، وفي مقابل ذلك، يتعهد مزود التأمين (شركة التأمين) بتقديم تعويض مالي في حال وقوع الحادث المؤمن عليه وفقاً للشروط المحددة في العقد.

كما أن تحديد المبلغ المستحق للتعويض يتم وفقا لمجموعة من المعايير المحددة، مثل نوع الخطر المشمول بالتأمين (مثل التأمين العقاري)، ومدته، وجسامته ويتم تحديد هذه المعايير بناءً على تقديرات وتحليلات من قبل شركة التأمين استناداً إلى معلومات وبيانات متاحة عن الخطر المتوقع وتقديرات التعويض المحتملة وتهدف هذه الإجراءات إلى تحقيق التوازن بين المخاطر والتعويضات المالية المقدمة.

المطلب الثاني: آليات عمل شركات التأمين

بالنظر الى طبيعة تدخل شركات التأمين في مجال الانشطة العقارية يتجلى بوضوح اهميتها و الذي ظهر اكثر من خلال الاليات التي تستخدمها و التي يمكن إظهارها من حيث طبيعة الضمان و طبيعة التعويض التي تقترحه شركات التأمين.

الفرع الأول: إبرام عقود التأمين

التأمين، بشكل عام، يعرف كعملية مركبة ومتكاملة، حيث يقوم في الجانب الأول منها على علاقة قانونية متمثلة في عقد بين الطرفين، حيث يعرف المؤمن عليه كممثل لشركة التأمين، بينما يعرف الطرف الآخر كالمؤمن له، وكل طرف يلتزم بالتزامات محددة في العقود المبرمة بينهما.

تعتمد هذه العملية على الأسس الفنية في التعاون والتبادل بين الطرفين، وتعتمد على حساب الاحتمالات وقانون الأعداد الكبرى، بالإضافة إلى تقدير وجمع كافة المخاطر وإجراء المقايسة بينها.

تتدخل شركات التأمين بناءا على اتفاقيات محددة، وتختلف أنواعها وحماياتها في مجال التطور العقاري وفقا للطلب المقدم من جانب المطور العقاري، يمكن أن تتضمن هذه العمليات عقود تأمين لضمان القروض العقارية، أو عقود تأمين للبناء، أو عقود تأمين ضد الكوارث الطبيعية.[1]

أولا: عقد تأمين القرض العقاري:

عندما يلجأ المرقي العقاري إلى الحصول على قروض لتمويل مشاريع الترقية العقارية، يلجأ بشكل عادي إلى التأمين كوسيلة للحماية، يعتبر هذا النوع من التأمين مميزًا لأنه يغطي بشكل غير مباشر المؤسسات المالية التي قدمت القروض، عبر المطور العقاري الذي يعتبر زبوناً لها وفي هذا السياق، تنص الشروط العامة التي تصدرها شركات التأمين في الجزائر بشأن القروض العقارية على أن المستفيد الفعلي هو البنك أو المؤسسة المالية التي قدمت القروض للمطورين العقاريين[2]، كما يتزامن بدء أعمال التطوير العقاري غالبا مع توقيع عقد التأمين للقروض العقارية[3]، ويعد هذا النوع من العقود مصمما خصيصا لتغطية خطر عدم التوافق أو عدم السداد من قبل المستفيد من تمويل مشاريع التطوير العقاري، يتمثل الخطر في عدم قدرة المتدخل في التنمية العقارية على تسديد الديون المستحقة أو في خطر إفلاسه وهذا النوع من العقود ينطبق بشكل خاص على القروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المالية للمتدخلين في مجال التطوير العقاري الموجودين في الجزائر، وذلك وفقا للشروط والأحكام التي يحددها الاتفاق.

–تتعلق هذه القروض التي تقدمها المؤسسات المالية ببناء المنشآت العقارية، وتستخدم عادة لتمويل مشاريع التطوير العقاري مثل بناء المجمعات السكنية أو التجارية أو المباني الإدارية.

[1]– مصطفى حمد مجال، أصول التأمين(عقد الضمان)، منشورات الحلب الحقوقية، بيروت 1999، ص80.

[2]– نص المادة 9 من الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية.

[3]– المادة 4 من الشروط العامة لشركات ضمان القروض العقارية.

–تأكيدا على تمويل مشروع الترقية العقارية بشكل صحيح، يتعين التأكد من أن المؤمن عليه يتمتع بوضع مالي مستقر وقوي، مما يمنح الضمانات اللازمة للتعامل المالي بشكل سليم ومستدام هذا يحمي الأطراف المعنية من التعرض للمخاطر المالية ويحول دون الوقوع في مشاكل تؤثر سلبًا على سير المشروع العقاري وفي حالة عدم التأكد من الوضع المالي للمرقيين العقاريين المحتملين، يمكن أن يؤدي ذلك إلى فشل المشروع العقاري المسبق وتعرض أموال المستفيدين للخطر والتلاعب غير المرغوب فيه بالأموال.

– التأكد من قدرة المؤمن على التسديد يتم من خلال تقديم ملف مالي شامل، يوضح السمعة التجارية والمهنية للمرقي العقاري في السوق، والتي تعبر عن سجله الحافل بالأداء المتميز والموثوق به كما يظهر هذا السجل القدرة على إدارة الموارد المالية بشكل دوري ومنتظم، والالتزام بسداد الالتزامات المالية في الوقت المحدد هذا يعكس الاستقامة في الأعمال والتزاما بالالتزامات المالية، وهو عامل مهم يؤخذ بعين الاعتبار عند اتخاذ قرار بتأمين مشروع الترقية العقارية.

– ان يتعلق الامر بأبناء من يملك 111 بالمئة من قيمة العرض.

–من الضروري بالفعل أن تقدم المؤسسات المصرفية التي تمنح القروض جميع المعلومات الضرورية لشركات التأمين، بالإضافة إلى الحفاظ على الشفافية مع عملائها ينصب التركيز هنا على خطر عدم السداد، وبناءا عليه، يجب على العميل المستفيد من القرض أن يسمح لشركات التأمين بفحص ومراقبة كل جانب يتعلق بالقرض المقدم ويشمل ذلك تقديم معلومات شاملة قبل موعد الزيارة بمدة شهر، تتضمن جميع الوثائق والتفاصيل المتعلقة بالقرض ووضعية العميل المالية، هذا يعزز التعاون بين المؤسسات المصرفية وشركات التأمين، مما يسهم في تحسين مستوى الرقابة والمراقبة ويعزز الثقة في النظام المالي بشكل عام.[1]

[1]– ارزيل الكاهنة، دور الية تأمين القرض عند التصدير في التجارة الخارجية، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009، ص136 ومايليها.

ثانيا: عقد تأمين البناء و المسؤولية المدنية

تأمين القروض يختلف تماما عن تأمين المنشآت العمرانية، وهو مرتبط بتغطية خطر البناء بالإضافة إلى ذلك، تشمل التأمينات الإلزامية الملقاة على عاتق المرقي العقاري مسؤولية مهنية وفقا لنصوص قوانين التأمين والرقابة العقارية وفي هذا الصدد، تنص المادة 175 من قانون التأمين على ضرورة تكتيب تأمين لتغطية المسؤولية المدنية، بينما تنص المادة 45 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر على التزام المرقي العقاري بالمسؤولية المدنية عامة في إطار العقارات، وذلك لصالح زبائنه.

وعليه، يتوجب على المرقي العقاري المطالبة بجميع الضمانات والتأمينات اللازمة من مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.

في حالة عدم اللجوء إلى التأمين على البناء وعلى المسؤولية العشرية، فإن القانون ينص على عقوبات تتضمن غرامات مالية تتراوح هذه الغرامات بين خمسة آلاف دينار جزائري (5,000 دج) ومائة ألف دينار جزائري (100,000 دج)، دون إلحاق الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن تطبيقها في هذا الشأن وفقا للتشريعات النافذة تحصل هذه الغرامات على حساب الخزينة العامة.[1]

وتقوم شركات التأمين من ناحية العملية التأمينية على البناء بتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-338، حيث تنص المادة الثانية في فقرتها الاولى و الثالثة على التأمينات على جمال البناء وتأمين المتدخلين خلال عملية البناء من المسؤولية المدنية والتأمينات على المسؤولية العشرية ويبدأ سريان التأمين من يوم بدء الأشغال فعليا بالنسبة لأعمال البناء، ومن يوم تسليم البناء نهائيا بالنسبة للضمان العشري، الذي يتم عبر تحرير حماية الالتزام النهائي التي تقبلها شركات التأمين بشرط توفر بعض الشروط:

[1]- ربيع نصرية ، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير -تخصص ادارة ومالية كلية الحقوق- ، جامعة الجزائر، 2006-2005، ص 76 ومايليها.

– ضرورة وجود عقد المقاولة في البناء والتشييد يربط كل من المهندس والمقاول وصاحب العمل.

– تضمن تسليم العمل لصاحب العمل وفقا لعقد المقاولة وللمشترين وفقا لعقد الملكية.

– يشمل التغطية تدمير العقار أو ظهور العيوب خلال فترة عشر سنوات من تاريخ التسليم.[1]

ثالثا: عقود التأمين على الكوارث الطبيعية

تعد التأمينات على الكوارث الطبيعية من التأمينات الإلزامية، ويترافق ذلك مع عقوبات في حال عدم الالتزام بشركات التأمين، حيث يتم فرض غرامة على القسط أو الاشتراك الواجب دفعه مع زيادة قدرها 20 في المئة يهدف ذلك إلى التأكد من احترام هذه الالتزامات بالتأمين على الكوارث الطبيعية[2].

عند تقديم أي تصريح جبائي بالممتلكات، يتعين على الشخص تقديم شهادة تأمين على تلك المخاطر والأضرار الممكن حدوثها، والتي يمكن التنبؤ بها مسبقا كما يعتبر هذا التأمين تأمينًا على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

للحصول على استفادة من هذا التأمين، يتعين على الشخص تقديم وكالة للوكالة التي اختارها للاستفادة من خدماتها، بالإضافة إلى تقديم كافة المعلومات المتعلقة بالممتلكات التي يرغب في استخدامها، سواء كانت للسكن أو لأغراض تجارية أو صناعية، يجب ملاحظة أن رؤوس الأموال المؤمن عليها لا تقل عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع.

[1]– المادة 185 من الامر رقم 95–07 المرجع السابق.

[2]– المادتين 1 و 6 من المرسوم التنفيذي 04–369 السالف الذكر.

الفرع الثاني: التعويض

تعد دفعات التعويض من قبل شركات التأمين الالتزام الأساسي لها، حيث تمثل الفائدة أو المنفعة التي ينتظرها دائما المطلع العقاري في حالة حدوث الأخطار المشمولة بالتغطية.[1]

يعرف التعويض على أنه المقابل المالي الذي يعوض المؤمن له عن حالته المالية التي كانت عليها تماما قبل وقوع الخسارة التي تكبدها بسبب الخطر المؤمن منه وفقا لوثيقة التأمين كما يتمثل التعويض بشكل خاص في القيمة المالية أو المبلغ الذي تدفعه شركات التأمين للمؤمن له في حالة حدوث الأخطار، وذلك بعد مرور مدة معينة من وقوع الخسارة، ويعبر عنه أيضا بعبارة "عهدة التأمين".[2]

للاستفادة من التعويض، يتعين على شركات التأمين التحقق من وقوع الخطر المشمول بالتأمين ودفع القسط المقرر كما تجعل شركات التأمين دفع التعويض مشروطا أساسيا، حيث يصبح دفع التعويض شرطا أساسيا لعقد التأمين وفي حالة عدم توافر هذا الشرط، قد ترفض الشركة التوقيع على عقد التأمين وتمنع المرقي العقاري من الانضمام إليها، إذا علم أنه لن يكون مؤهلا للحصول على التعويض في حال وقوع الخطر ومع ذلك، يعتمد ذلك على قيام المرقي العقاري بواجبه كمؤمن له بدفع القسط، حيث يعد دفع القسط التزاما أساسيا يهدف في جملته إلى تلبية الدين للمؤسسات المالية لدى المرقي العقاري وبتوكيل مهمة احتمال عدم دفع هذا الدين إلى شركة التأمين، فإذا لم يقم بأدائه، فإن الشركة قد تنسحب من التزامها وتمتنع عن تقديم التعويض المناسب[3] كما يلي:

---

[1]– المادة 11 من الشروط العامة للوثيقة العامة الصادرة لشركة الضمانات على القرض العقاري.

[2]– لعنكيب شهاب امحد جاسم ، المبادئ العامة للتأمين و المصطلحات الأساسية عقد تأمين ،مذكرة التغطية المؤقتة، وثيقة التأمين وأنواع هيئات التأمين، دار الفكر العربي الاسكندرية، 2005، ص 10.

[3]– مجلة الحقوق و الحريات شركات التأمين مواجهة نشاط الترقية العقارية.

أولا: بالنسبة للتأمين على القروض العقارية

تعتبر شروط العقد العامة التي تصدرها شركة ضمان القروض العقارية جزءا مهما من عملية التأمين توفر هذه الشروط إطارا قانونيا لعملية التأمين، حيث يمكن تطبيقها عند بدء سريان وثيقة التأمين بنسبة 60٪، وذلك عندما تبدأ الأعمال الفعلية للمشروع، بينما يمكن الاستفادة من النسبة المتبقية من الشروط – التي تبلغ 30٪ – عند اكتمال الأعمال، مع ترك جزء صغير للمرقي العقاري لتحمله، والذي يبلغ 10٪.

ويندرج هذا الإطار ضمن قاعدة عامة معروفة في قوانين التأمين على الأضرار بشكل عام، حيث يعتبر المرقي العقاري في هذه الحالة المؤمن له بالتعويض يتعين عليه بموجب هذه القاعدة تحمل الدين الذي يتجاوز النسبة المحددة من قيمة التعويض، وهو جزء صغير من الشروط التي يجب التوافق عليها قبل تنفيذ العقد التأميني.

ثانيا: بالنسبة للتأمين على البناء و المسؤولية العشرية

قيمة التعويض تحدد استنادا إلى تكلفة إعادة البناء أو إصلاح الأضرار التي تركتها الحوادث، وتقدر هذه التكلفة من قبل خبراء معتمدين يدفع التعويض عادة خلال ثلاثة أشهر من توثيق الاتفاقية بين شركة التأمين والمستفيدين، بعد أن يتم تقييم الأضرار بواسطة الخبير العقاري المعتمد في حالة وجود خلاف بشأن قيمة التعويض أو الأضرار، يمكن للطرفين اللجوء إلى القضاء لاتخاذ القرار النهائي.

ثالثا: بالنسبة للتأمين على الكوارث الطبيعية

تم دفع التعويض بناءا على تقرير خبير يحدد حجم الخسائر التي تسببت فيها الكوارث الطبيعية خلال مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر تكون السلطة التقديرية في يد الخبير، وفي حالة قبول تقرير الخبير، يمكن تقديم احتجاج مباشرة لتقديم تقرير خبير آخر لتقييم الأضرار[1]، يتم

[1]– مادة 12 من الامر رقم 11–04، مرجع سابق، و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04–270، مؤرخ في 29 غشت 2004، تحديد البنود النموذجية الواجب "ادراجها في عقود التأمين على اثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 5.

تغطية التعويض بنسبة تصل إلى 80٪ من قيمة الممتلكات العقارية المشمولة بالتأمين، مع الحاجة إلى تحمل المؤمن له جزء من المخاطر لا يتجاوز 2٪، بحد أدنى يساوي 30,000.00 دج قيمة التعويضات التي تقدمها شركات التأمين في جمال الترقية العقارية تكون ضخمة بشكل كبير، مما يخدم بشكل كبير المرقي العقاري، هذا يجعل التأمين وسيلة موثوقة جدا لضمان النجاح في الأنشطة العقارية، خاصة عند مقارنته بالضمانات الأخرى مثل الكفالة أو التأمينات العينية.

المطلب الثالث: إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تحقق التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة نفس الخصائص الأساسية للتأمين في القواعد العامة يمكن تلخيص هذه الخصائص على النحو التالي:

- **الرضائية:** يتطلب العقد أن يكون هناك موافقة متبادلة بين الأطراف، حيث يقوم كل منهما بإظهار إرادته بشكل خارجي للالتزام بالعقد والمسؤوليات المترتبة عليه.[1]

- **الاحتمالية:** يتوقف الالتزام على أمر مستقبلي غير محقق الوقوع.

- **الإلزام لجانبين:** يتعين على كل طرف الالتزام بالتزاماته تجاه الآخر.

- **المعاوضة:** يسعى كلا المتعاقدين للحصول على مصلحة معينة من وراء إبرام العقد.

- **الاستمرارية:** يتم الالتزام بشروط العقد لفترة معينة أو حتى حدوث حالة معينة.

- **الإذعان:** يوجه العقد بصفة عامة وليس إلى شخص واحد معين بذاته، وهو غير قابل للتفاوض.

[1]- علي سليمان: "النظرية العامة للالتزام"، مصادر الالتزام في القانوني الجزائري، الطبعة الخامسة، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص29.

إلى جانب هذه الخصائص، يتميز التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بخاصية الإلزام[1]، وربما يكون السبب وراء سعي المشرع لهذه الإلزامية هو جعل المرقي العقاري متعاونًا فور توقيعه على النظام الداخلي وسداد حقوق الانضمام والاشتراكات، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، والمساهمة في تكوين موارده من خلال حقوق الانخراط التي يدفعها كما يتيح ذلك للسلطات مراقبة المرقي العقاري ومتابعة نشاطاته الترقوية في إطار عقود البيع قبل الانجاز، ونظرا لأهمية هذه الخاصية، سنناقشها في سياق المرسوم التشريعي رقم 93-03 وقانون 11-04 في سياقين.

الفرع الأول: الزامية صندوق الضمان في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-03

تنص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على أن يكتتب المتعامل في الترقية العقارية تأمينا إجباريا لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مع إلزامية إرفاق شهادة الضمان بعقد البيع بناء على التصاميم ومع ذلك، يلاحظ أن المشرع في المادة 3 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 الذي ينص على إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يفرض التأمين على المشروع المتضمن ملك الموضوع للبيع، وهذه الإلزامية تقع فقط على المتعاملين المنخرطين في الصندوق فقط، والانخراط في الصندوق هو أمر اختياري بالنسبة للمتعامل، حيث أن المشرع في المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي يستخدم عبارة "يمكن أن ينظم إلى الصندوق..."، ونفس الشيء بالنسبة لنص المادة 131 من قانون المالية لسنة 1993، حيث استخدم العبارة التالية: "يمكن أن ينخرط في صندوق الضمان كل شخص...". ومع ذلك، فإن المادة 11 من المرسوم التشريعـــــي رقم 93-03 تنص على أنه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق

[1]- العربي بومعراف: "المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المـتبادلة في الترقـــية العقارية "مـــقال، تاريخ النـــشر 07-10-2021، ص8.

الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، مما يجعل هذا النص يلزم المتعامل.

الفرع الثاني: الزامية صندوق الضمان في ظل القانون 11-04

يلاحظ أن المشرع قام بتصحيح التناقض الذي كان موجودا بين النصوص المتعلقة بالتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية من خلال قانـون11-04، حيث ألزم المشرع بموجب نص المادة 54 منه المرقي العقاري الذي يقوم بالمشروع العقاري من أجل بيعه بالتأمين لدى صندوق الضمان قبل البدء في المشروع، وقد أكد المشرع أيضًا على إلزامية الانتساب لصندوق الضمان في نشاط الترقية العقارية لجميع المرقين، وهذا ما تم تأكيده في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 للعقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني الذي يحدد الالتزامات المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[1]، كما ألزم هذا المرسوم المرقي العقاري بتسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية كمشترك في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية وفقًا لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقـــم12-85.

فتكفل الدولة بحماية الطرف الضعيف قد جعل العقد يخرج عن نزعته الفردية إلى النزعة الجماعية، فالعقد وسيلة من وسائل الحياة الاجتماعية وأداة لتحقيق النفع العام، وطرأت تغييرات على القواعد العامة التي تحكم العقد، أهمها الحد من حرية التعاقد عن طريق الإجبار.

[1] حداد أسامة:" مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري"، مجلد1 عدد 2 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، بدون صفحة.

المبحث الثالث: شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية

تنص المادة الثانية من قانون رقم 11-04 في فقرتيها الثانية على أن الغرض من إصدار هذا النص هو تحسين أنشطة الترقية العقارية وتعزيزها بوسائل مختلفة.

وتضيف المادتان 48 و49 من القانون نفسه على التزام المرقي العقاري باختيار كافة التدابير المناسبة لمسؤوليته المدنية تجاه زبائنه، بما في ذلك المطالبة بجميع الضمانات القانونية بما في ذلك التأمينات التي يتم التدخل بها في الترقية العقارية من قبل مكاتب الدراسات وجميع الفاعلين أو المتدخلين في هذا الشأن، لصالح المالكين المستقبليين للبنايات التي يتم تشييدها.

كما سنتطرق في هذا المبحث الى (تدخل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية) كمطلب أول و(مجالات تدخل شركات التأمين) كمطلب ثاني

المطلب الأول: تدخل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية

تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية أمر ضروري لعدة أسباب، فالترقية العقارية تعتبر بمثابة حجر الزاوية الأساسي لضمانات مختلفة مكرسة قانونا، تعقد هذه الضمانات بالنظر إلى التعقيدات التي تحيط بعملية تحقيقها وتعدد التداخلات فيها، يعتبر تدخل شركات التأمين في هذا السياق ضرورة قائمة على أساس نصوص صريحة وواضحة يمكن استنتاجها من القوانين المتعلقة بالترقية العقارية والتشريعات التنظيمية المطبقة عليها، بالإضافة إلى قوانين التأمين.

الفرع الأول: التدخل بموجب نصوص الترقية العقارية

-عندما يقرر المرقي العقاري ضرورة البدء في مشاريع عقارية، سواء كانت لبناء مجتمعات سكنية أو محلات تجارية أو وحدات لأغراض مهنية، يصبح من الضروري البحث عن التمويل اللازم لتنفيذ هذه المشاريع كما تعتبر القاعدة الأساسية في هذا السياق "السكن أو النشاط التجاري أو المهني بلا تمويل"، حيث لا يستطيع المرقي العقاري وحده تحمل التكاليف

الباهظة التي تتضمنها مشاريع بناء المجتمعات السكنية أو المحلات التجارية أو المنشآت الصناعية، وخاصة مع التطورات التكنولوجية والمواد البنائية الحديثة المطلوبة في الأسواق الوطنية والعالمية[1] لذا، يلجأ المرقي العقاري إلى البنوك والمؤسسات المالية لطلب القروض العقارية للحصول على التمويل اللازم ومع ذلك، يعتمد الحصول على هذه القروض على تقديم ضمانات من قبل المرقي العقاري، بما في ذلك التأمين في هذا السياق، يمكن لشركات التأمين أن تكون بديلا جيدا للبنوك والمؤسسات المالية لتوفير التمويل الضروري ويمكن للمرقي العقاري اللجوء إلى شركات التأمين لتقديم التأمين كجزء من الضمانات المطلوبة، ويعتبر النشاط العقاري نشاطًا تجاريا، مما يجعله مؤهلا للحصول على التأمين.

– عندما يتعلق الأمر بتكريس المشاريع العقارية، يجب على المرقي العقاري أن يتوفر على كافة الضمانات المطلوبة لضمان سلامة المشروع وحماية مصلحة الزبائن المستفيدين منه كما يتضمن ذلك اللجوء إلى التأمين، سواء كان ذلك تأمينًا عينيا أو شخصيا، أو التأمين الذي يغطي المخاطر المتعلقة بالمشاريع العقارية، مما يضمن أن يكون الزبائن في مأمن من أية أخطار قد تنشأ نتيجة تنفيذ تلك المشاريع، مثل التليفات الناتجة عن جودة البناء أو الكوارث الطبيعية، حيث يتم اجبار المكتتب على استنفاذ جميع الضمانات المقررة قانونًا، بما في ذلك التأمينات العينية والشخصية والتأمينات الأخرى التي تحمي مصالح الزبائن المستفيدين وتأتي إضافة ضمان جديدة وفقا للمشرع كإجراء إضافي، حيث يتم ضمان مال إدارة المشاريع المنجزة والمسلمة تأمينا لمدة سنتين اعتبارا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

[1]– أرزيل الكاهنة، دور الهيئات المصرفية في تمويل الترقية العقارية للملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: الواقع والاتفاق: يومي 27 28 فبراير سنة 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

الفرع الثاني: التدخل بموجب نصوص قوانين التأمين:

-قانون التأمين الصادر بموجب الامر 95-07[1] السالف الذكر، إن هذا القسم الثالث المخصص للتأمينات في جمال البناء يأتي ضمن الكتاب الثاني من القانون، الذي يعنى بالتأمينات الإلزامية كما يؤكد هذا القسم على مسؤولية المرقي العقاري في ضمان الأمان الكامل للأجنحة وجودة البناء وسرية عناصرها خلال سنة واحدة من التسليم النهائي للمشروع العقاري.[2]

- قانون التأمين ضد الكوارث الطبيعية، الصادر بموجب الأمر رقم 03-12، يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يشتغل في النشاط الصناعي أو التجاري بالتأمين على المنشآت الصناعية والتجارية ضد مخاطر الكوارث الطبيعية.[3] استنادا إلى القوانين المذكورة، يندرج المرقي العقاري ضمن فئة الأشخاص الذين يقومون بأنشطة تجارية، ويُعتبر تاجرا وفقا للمواد 14 و19 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر ونتيجة لهذا التصنيف، يلزمه اللجوء إلى شركات التأمين للاشتراك في وثيقة التأمين ضد الكوارث الطبيعية، مثل الزلازل والبراكين والفيضانات، التي تغطي المخاطر المحتملة التي يمكن أن يتعرض لها المشاريع العقارية التي ينشئها.

المطلب الثاني : مجالات تدخل شركات التأمين

استنادًا إلى النصوص القانونية المذكورة وتفسيرها، يتبنى بوضوح إمكانية تدخل شركات التأمين لضمانها في جميع جوانب النشاط العقاري كما يعتبر المرقي العقاري تاجرا وفقا للقوانين، مما يلزمه باللجوء إلى شركات التأمين للتأمين ضد الكوارث الطبيعية وغيرها من المخاطر المحتملة التي قد تؤثر على مشاريعه العقارية، هذا التأمين يوفر حماية شاملة

[1]- الامر 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 13.

[2]- دغيش أحمد الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: الواقع و الافاق يومي 27 و28 فيفري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

[3]- الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، ج ر العدد 52.

للممتلكات والمشاريع، مما يمكن شركات التأمين من التدخل وتقديم الحماية اللازمة في حال وقوع الكوارث الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات والبراكين، وذلك لضمان سلامة واستقرار المشاريع العقارية وحماية مصالح الجميع.

الفرع الأول: ضمان القروض العقارية

القروض العقارية، بالفرنسية "Crédits immobiliers"، تشير إلى مجموعة الأموال التي يتم توفيرها للمقترضين المشترين لشراء العقارات والممتلكات العقارية تتميز هذه القروض بأنها تستخدم في شراء العقارات السكنية، سواء كانت منازل سكنية أو شقق، بالإضافة إلى الممتلكات ذات الطابع التجاري أو الصناعي كما يتم توفير هذه القروض عادة عبر عقود تمويلية معينة، حيث يقوم المقترض بدفع أقساط شهرية متفق عليها مقابل الحصول على الأموال اللازمة لشراء العقار وتُعتبر العقارات نفسها كضمان للقرض، حيث يتم منح القرض بناءً على القيمة المالية للعقار المُراد شراؤه.

الترقية العقارية تتطلب غالبا توفير أموال كبيرة لتمويل المشاريع العقارية المختلفة، سواء كانت لأغراض سكنية أو تجارية هذه الأموال غالبا ما تكون مرتبطة بتوفير ضمانات كافية لتلبية متطلبات المؤسسات المصرفية التي تقدم القروض تلعب شركات التأمين دورا مهما في توفير هذه الضمانات من خلال عقود التأمين بشكل عام[1].

في عمليات منح القروض العقارية، يكون التعامل مع مخاطر متعددة لذا، يأتي دور شركات التأمين لتغطية هذه المخاطر وتوفير الحماية المناسبة للجانبين، المقترض والمقرض، وتعد هذه الضمانات ضرورية لأن المؤسسات المالية تتطلبها كشرط أساسي لمنح القروض.

وفقًا للمادة 68 من قانون النقد والقروض، يتعين على المستفيد من القرض توقيع الضمان والكفالة أو الضمان الاحتياطي كجزء من شروط المنح، هذا يعني أنه يجب على المقترض أن يوافق على الضمانات المقدمة من شركات التأمين قبل تقديم القرض.

[1]- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 23 غشت 2003 يتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 52.

ومن الناحية العملية، تم تأسيس شركة تأمين مخصصة في مجال ضمان القروض العقارية، وتعرف باسم "شركة تأمين القروض العقارية" (SCCI)، تعتبر SCCI مؤسسة عامة اقتصادية وشركة مساهمة تأسست في 5 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1000 مليون دج. تم اعتمادها وفقًا لقرار صادر في عام 1999.

وتشمل المشاركين فيها مجموعة متنوعة من المؤسسات المالية، بما في ذلك البنوك والمؤسسات المالية، بالإضافة إلى شركات التأمين تقوم SCCI بتقديم خدمات التأمين للقروض العقارية، وهي تعتبر جزءا أساسيا من البنية التحتية المالية التي تدعم قطاع العقارات وتشجع على النمو الاقتصادي.

و في هذا الموضوع كان مايلي :

– يعمل تأمين كل القروض العقارية التي تمنح من طرف هيئات القروض المكتتبة لديها من أجل تمويل عمليات اقتناء العقارات ذات الاستخدام السكني، من خلال اتفاقيات تعقد مع شركات التأمين.

– تقدم ضمانات القروض الممنوحة للأفراد والمتداخلين في نشاط الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد للمشاريع عند الانتهاء من تنفيذها فهي بذلك تلعب دورا مهما في تشجيع مؤسسات القرض على منح القروض العقارية، من خلال مساعدتها في التصدي لمخاطر عدم التسديد الكلي أو الجزئي للمقترضين، سواء كانوا أفرادا أو متداخلين في نشاط الترقية العقارية وهذا يعتبر من أهم اهتمامات مؤسسات القرض، حيث تشجع البنوك والمؤسسات المالية المشاركة في تمويل العقارات، على تقديم القروض العقارية الموجهة ضمن إطار الترقية العقارية، بمقابل استفادتها من الضمانات ضد المخاطر المالية المحتملة.

الفرع الثاني: تأمين المشاريع العقارية

يتعلق الأمر بضرورة التأمين على السكنات والأماكن التجارية والمهنية، خلال الإنشاء.

وبموجب ذلك، يلزم المُرقي العقاري بصفته المتعامل في نشاطات الترقية العقارية، بتوفير ضمانات لأعمال البناء، سواء كان ذلك يتعلق بمكان تنفيذ الأعمال أو ضمان مسؤوليته المدنية تجاه الزبائن، فهو مُلزم بضمان عملية الإنشاء وإتمامها بالشكل المطلوب، مع ضمان سلامة الزبائن ماديا وجسديا في إطار عقد البيع على التصاميم وبالتالي، يعتبر المرقي رب عمل مسؤولا عن كل من يعمل في أماكن الإنشاء، وذلك منذ بداية الأعمال وحتى انتهائها.

و على سبيل العموم المسألة هي كما يلي:

– التأمين على إتمام الأعمال وبنيتها السليمة، كما ينص عليه الفقرة الثالثة من المادة 26 من قانون رقم 11-04 السالف الذكر، يتطلب تدخل المُرقي العقاري لضمان الإتمام الكامل لأعمال الإنشاء في مدة سنة، وذلك من خلال الاكتتاب في وثيقة التأمين كما يعتبر هذا الضمان جديدا في إطار هذا القانون، مقارنة بالتشريعات السابقة المتعلقة بالنشاط العقاري، ويطلق عليه أيضا اسم "ضمان إتمام الأعمال بالشكل الكامل"[1].

ويهدف هذا التأمين إلى تغطية تكاليف وأجور المهندسين ومكاتب الدراسات، والتعويض عن الضرر وإصلاح الممتلكات المتضررة، بالإضافة إلى التكاليف الناتجة عن وقوع الحوادث، سواء في أوقات العمل العادية أو في الأوقات الإضافية مثل العمل في عطلة الأسبوع والعطل الرسمية كما يغطي هذا التأمين أيضا تكاليف إصلاح العيوب الهيكلية في البناء واستبدال المواد المستخدمة في عملية الإنشاء.

–التأمين على إدارة الأملاك المنجزة: يستنتج ذلك من نص المادة 62 من قانـــــون رقم 11-04 السالف الذكر، ويحدد بفترة مدتها سنتان، ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية يهدف هذا التأمين إلى تحميل المرقي العقاري مسؤوليته في تنظيم وإدارة الأدوات اللازمة لإدارة الأملاك العقارية، وتحمل جميع التكاليف المتعلقة بصيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك.

[1]– دغيش احمد المرجع السابق.

-التأمين على المسؤولية المهنية المدنية: يتعين على المرقي العقاري، المهندس المعماري، والمقاول المكلف بتنفيذ المشروع العقاري اللجوء إلى شركات التأمين للاشتراك بوثيقة التأمين على:

- الدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية.

- الدراسات والتصورات الهندسية.

- تنفيذ الأشغال بجميع أنواعها، بما في ذلك صلابتها وجودتها أو أي عامل قد يعرض المنشأة للخطر.

- المراقبة المستمرة لجودة مواد البناء وتنفيذ الأعمال.

- متابعة ورشات البناء وأعمال الترميم[1].

-التأمين على المسؤولية العشرية: تقع المسؤولية العشرية على مكاتب الدراسات والمقاولين وكل المتدخلين الذين يتعاملون مع صاحب المشروع المعني بالتنفيذ في حالة اكتشاف عيوب في البناء سنتناول المسؤولية العشرية وضمانها العشري بالتفصيل العميق في الفصل الثالث.

-التأمين على الكوارث الطبيعية: يشير هذا التأمين إلى تغطية خطر تعرض البنايات والمنشآت للكوارث الطبيعية مثل الفيضانات، والزلازل، والانهيارات الطينية، والأعاصير، والعواصف، وانهيارات الأرض، وغيرها من الحوادث التي يمكن التنبؤ بها كما يعتبر هذا التأمين إجباريًا على المطور العقاري اللجوء إلى شركات التأمين للحصول على وثيقة التأمين بهذا الصدد[2].

[1]- المادتان 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 09-12-1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر العدد 76.

[2]- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 29 غشت 2004 يتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على اثار الكوارث و يحدد كيفيات اعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55.

خلاصة الفصل الثاني:

في إطار الأنظمة القانونية، يعد التأمين على نشاط الترقية العقارية جانبا مهما يهدف إلى توفير الحماية المالية للأفراد والشركات المشاركة في هذا القطاع يشمل هذا التأمين تغطية المخاطر المتعلقة بعمليات التطوير والتحسين في العقارات، مثل الأضرار الناتجة عن البناء والتشييد، والكوارث الطبيعية، والحوادث غير المتوقعة.

تتضمن الأنظمة القانونية الخاصة بالتأمين على نشاط الترقية العقارية العديد من القوانين التي تنظم هذا النوع من التأمين، وتحدد الإلتزامات والحقوق للأطراف المعنية على سبيل المثال، ينص قانون رقم 11-04 على الإلتزامات التي يجب على المرقي العقاري اتخاذها لضمان مسؤوليته المدنية تجاه زبائنه، بما في ذلك الاستفادة من التأمينات اللازمة لحماية المشروعات العقارية.

وفي سياق الشركات التي تعمل في مجال نشاط الترقية العقارية، تتبع هذه الشركات مجموعة من القوانين والتشريعات في الجزائر التي تنظم عملها وتحدد الشروط والإجراءات التي يجب اتباعها كما تلعب هذه الشركات دورا مهما في توفير التأمين للمشاريع العقارية، وتقديم الحلول المالية المناسبة للمطورين والمستثمرين في هذا القطاع.

الفصل الثالث:

التأمين العشري على الترقية العقارية

تطور قطاع البناء والعمران بشكل كبير مع تقدم التكنولوجيا واستخدام الآلات العصرية، مما أدى إلى دور كبير للتقنية في عمليات التشييد والبناء ومع هذا التطور، زادت سرعة الإنجاز وزاد تداخل التقنية مع عمليات البناء، لكنها أحيانا ترتبط أيضا بزيادة حجم الخسائر والكوارث فقد يؤدي تعطل عناصر البناء الإنشائية إلى تهدم كلي أو جزئي للمباني، مما يضعف متانتها ويهدد سلامة المستخدمين.

وبسبب هذه التحديات، يزداد اهتمام العديد من الأفراد بتسليم المشاريع في مدة قصيرة، وربما على حساب متانة البناء وسلامته وهذا قد يؤدي إلى وجود أخطاء في المنشآت والمباني التي قد تعرض الأموال والحياة للمخاطر.

لذلك، اعتمد المشرع الجزائري نهجا تشريعيا يهدف إلى زيادة المسؤولية في مجال البناء وضمان متانة وسلامة المباني وتم تنظيم هذه المسؤولية بما يسمى بالمسؤولية العشرية، ووضعت قوانين تنظمها لتوفير حماية للأفراد والمجتمع بشكل عام.

وبناءً على خطورة المخاطر المحيطة بمجال البناء، وحاجة الأفراد إلى وسائل لحمايتهم، فقد فرض المشرع التأمين على المسؤولية العشرية لمواجهة هذه التجاوزات الخطيرة، وذلك لضمان حماية الصالح العام والخاص.

كما سنتطرق خلال هذا الفصل الى:

(مفهوم الضمان العشري) كمبحث أول و(المسؤولون عن الضمان العشري في الترقية العقارية) كمبحث ثاني و أخيرا (دعوى الضمان العشري) كمبحث ثالث.

المبحث الأول: مفهوم الضمان العشري

تنوعت أشكال التأمين بتعدد المخاطر التي يتعرض لها الأفراد وتطورها، ومن بين هذه التقسيمات يأتي التأمين على المسؤولية العشرية، شهد ظهور هذا النوع من التأمين تطورا مع تقدم الصناعة وتوسع نطاق نشاط الإنسان، ومع تزايد الآثار السلبية التي جعلت التأمين ضرورة حتمية.

فالتأمين على المسؤولية العشرية لا يمنع وقوع الحوادث أو يحول دون تحقق المخاطر، ولكن يتمثل دوره الفاعل في التخفيف من العبء المالي والقانوني الذي يقع على عاتق صاحب المسؤولية في حال وقوع حادث، فهو يقدم حماية مالية وقانونية للأفراد والمؤسسات، ويقلل من التأثيرات السلبية للحوادث والمخاطر التي قد تحدث نتيجة لأنشطتهم أو خدماتهم.

المطلب الأول : تعريف الضمان العشري

مع عدم وجود تعريف محدد للتأمين على المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري، يمكن استخلاص تعريف لهذا النوع من التأمين من تحديد مفهومي التأمين بشكل عام والمسؤولية العشرية المتطلبة له.

وفقًا للمادة 619 من القانون المدني الجزائري[1]، يُعرف التأمين على أنه عقد يلتزم بموجبه المؤمن بدفع مبلغ مالي أو عوض آخر للمؤمن له أو المستفيد في حالة وقوع حادث أو تحقق الخطر المشتمل عليه العقد، مقابل دفع قسط مالي أو دفعة أخرى من المؤمن له للمؤمن.

ويتمثل التأمين على المسؤولية العشرية في توفير حماية مالية للمؤمن له أو المستفيد في حالة وقوع مسؤولية قانونية ناتجة عن أعمال المتدخلين في مجال البناء، وذلك من خلال تغطية التكاليف والتعويضات التي يتعين على المتورطين دفعها نتيجة لتلك المسؤولية.[2]

---

[1]- الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30-09-1975،معدل و متمم.

[2]- أمر رقم 95-07 السالف الذكر.

تعريف الفقيه الفرنسي "هيمار هيمارد" يمثل تجميعا بين الجوانب القانونية والفنية للتأمين، حيث عرف التأمين على أنه "عملية تتمثل فيها تعهد إحدى الأطراف، وهي المؤمن له، بدفع قسط مالي، مقابل تعهد الطرف الآخر، وهو المؤمن، بدفع مبلغ مالي له أو للغير في حالة تحقق خطر معين، يدخل المؤمن في التعهد معاينة مجموعة من هذه الأخطار التي يتم تحديدها وتقييمها وتسعيرها وفقًا لقوانين الإحصاء".[1]

هذا التعريف يبرز العلاقة المتبادلة بين المؤمن له والمؤمن، حيث يتم تبادل التزامات مالية بين الطرفين استنادا إلى تقدير الخطر وتسعيره بشكل مسبق وواضح.

المسؤولية العشرية، كما وردت في المادة 554 من القانون المدني[2]، تمثل مسؤولية استثنائية يفترض وجودها بقوة القانون، دون تحديد تعريف محدد لها، يعرف الفقه المسؤولية العشرية على أنها مسؤولية تفرض بشكل افتراضي لحماية الأطراف التي تستفيد من البناء والتي قد لا تكون على دراية بجميع جوانب البناء وتقنياته كما تهدف هذه المسؤولية إلى تحقيق النظام العام وتتيح للمتضررين اللجوء إلى القضاء للحصول على تعويض عن الأضرار التي تسببت فيها عيوب في البناء أو في الأرض كما تمتد فترة المسؤولية العشرية لمدة عشر سنوات من تاريخ استلام الأشغال، سواء كانت استلاما كليا أو جزئيا، وتشمل العيوب التي تهدد متانة البناء والتي تنجم عن عيوب في الأرض.

بناءا على التعريفات السابقة، يمكن تعريف التأمين على المسؤولية العشرية على أنه علاقة تعاقدية تجمع بين المؤمن له والمؤمن، حيث يلتزم المؤمن بدفع قسط مقابل توفير

---

[1]–عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني: عقود الغرر، عقود المقامرة و الرهان و المرتب مدى الحياة و عقد التأمين، جزء 7، مجلد2، دار احياء التراث الثقافي، بيروت، 1964، ص1090.

[2]–تنص المادة 544 من القانون المدني على أنه: "يضمن المهمدس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيداه من مبان او اقاماه من منشات ثابتة اخرى ولو كان لتهدم ناشئا عن عيب في الارض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشات من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته.

وتبدأ منن السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون المقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

تغطية تأمينية للمتدخلين في عملية البناء، يتم تغطية مسؤوليتهم العشرية من مخاطر التهدم الكلي أو الجزئي للمباني أو المنشآت الثابتة، أو اكتشاف عيوب تهدد سلامتها، وذلك طيلة فترة عشر سنوات تبدأ من تاريخ التسليم النهائي للمشروع.

المطلب الثاني: الأساس القانوني الضمان العشري في الترقية العقارية

الضمان العشري هو نوع من أنواع الضمانات المدنية الموجودة في القانون المدني، ينص القانون عادة على وجوب هذا الضمان للمتدخلين في عملية البناء، مثل المهندسين المعماريين والمقاولين، لتغطية المسؤولية عن عيوب البناء التي قد تظهر في العقار خلال فترة معينة بعد الانتهاء من البناء.

تتضمن الطبيعة القانونية لضمان العشرية العناصر التالية:

الفرع الأول: الطبيعة التقصيرية للضمان العشري

التقليديون يشيرون إلى أن مسؤولية المهندس المعماري والمقاول عن عيوب البناء هي مسؤولية تقصيرية يحججون في ذلك بالحقيقة أن عقد المقاولة ينهى عادة بعد تسلم الأعمال من قبل رب العمل، وفي هذا الوقت تنتهي المسؤولية المباشرة التي يتمتع بها المقاول والمهندس المعماري عن مراقبة التنفيذ ومع ذلك، إذا استمر كل من المهندس المعماري والمقاول في الالتزام بالضمان لعيوب البناء التي تظهر بعد تسلم الأعمال لمدة عشر سنوات، فإن هذا يظهر استمرار تبنيهما لمسؤوليتهما عن العيوب المحتملة التي تظهر لاحقا في العقار.

يتمتع العقد بأهمية قانونية كبيرة في هذا السياق كما يعتبر العقد المبرم بين صاحب المشروع (رب العمل) والمقاول والمهندس المعماري أساسيا لتحديد الالتزامات والمسؤوليات المترتبة على كل طرف وينص القانون المدني الجزائري والقوانين المشابهة في العديد من الدول على وجوب تنفيذ العقود بحسن النية وفقا لأحكامها.[1]

[1]– محمد جسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2003، ص123.

بموجب القانون، يكون المقاول مسؤولا عن جودة الأعمال التي ينفذها وعن تسليمها بالمواصفات المحددة في العقد وبالمثل، يتحمل المهندس المعماري مسؤولية تقديم التصاميم الفنية والإشراف على تنفيذ الأعمال بما يتماشى مع هذه التصاميم ومع المواصفات المتفق عليها.

أما بالنسبة للمسؤولية العشرية، فتعد هذه المسؤولية استثنائية وتترتب على المتدخلين في عملية البناء بموجب القانون كما يتوجب على المتدخلين في البناء، سواء كانوا مهندسين معماريين أو مقاولين، الالتزام بأحكام هذه المسؤولية وتحملها في حالة حدوث أي عيوب أو تليفات تؤثر على سلامة المباني بعد التسليم.

بموجب القوانين المعمول بها، يتم تحديد فترة المسؤولية العشرية عادة لمدة تصل إلى عشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي للمشروع، ويكون هذا التوقيت محددا بناءا على القوانين المحلية والتشريعات السارية.

يعتبر اتجاه بعض الفقهاء بأن مسؤولية المهندس والمقاول بعد تسليم الأعمال هي مسؤولية استثنائية وثنائية، وهو اتجاه يختلف عن القواعد العامة للعقود فبالنسبة للمسؤولية العشرية، يظل المقاول والمهندس المعماري ملتزمين بالتأكد من جودة الأعمال وسلامتها لفترة محددة بعد تسليمها، وهذا يعتبر استثناءا عن قاعدة انتهاء العقد بتسليم الأعمال.[1]

ومن وجهة نظر البعض، يُعتبر هذا التوجه مسؤولية قانونية طعمت كلي، أي أنها مسؤولية قانونية تماما تتجاوز حدود العقد المبرم بين الأطراف، هذا الرأي يستند على الحاجة إلى حماية حقوق الأفراد والمجتمع، وضمان جودة وسلامة المباني والمنشآت على المدى الطويل.

[1]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المجلد السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 3، ص 113.

ومع ذلك، يجب ملاحظة أن هذا الاتجاه قد يختلف من قانون لآخر ومن سياق إلى آخر، حيث يعتمد تطبيقه على التشريعات والقوانين المحلية ومع ذلك، يظل التزام المهندس والمقاول بمعايير الجودة والسلامة مسؤولية أساسية في مجال البناء والعمران.

الفرع الثاني: الطبيعة العقدية للضمان العشري

أغلبية الفقه ترى أن طبيعة الضمان العشري هي مسؤولية عقدية، ويستند هذا الرأي إلى عدم انتهاء عقد المقاولة بمجرد تسليم الأعمال من جانب صاحب العمل في عقد البيع، يعتبر تسليم السلعة المباعة نهاية للعقد بين البائع والمشتري، ومسؤولية البائع عن العيوب الخفية تكون طبيعتها تقصيرية.

ومع ذلك، في عقد المقاولة، تعتمد التزامات المهندس المعماري والمقاول على العقد وبالتالي، فإن تسليم العمل من قبل صاحب العمل لا ينهي بشكل مطلق عقد المقاولة كما يحدث في عقد البيع، بل يظل للطرفين التزامات تعاقدية متبادلة وبناءا على ذلك، يعتقد هؤلاء الفقهاء أن الالتزام بالتسليم ليس له أثر مباشر على انتهاء العقد بالكامل.[1]

من الناحية القانونية، يعتمد تحديد طبيعة الضمان العشري على التشريعات المحلية في كل دولة وفي العديد من القوانين المدنية، ينظر إلى الضمان العشري كمسؤولية عقدية، وهذا يعني أن المقاول والمهندس المعماري يبقون مسؤولين عن العيوب التي تظهر في البناء لمدة تصل إلى عشر سنوات بعد تسليم الأعمال.

عادةً، يتم تنظيم هذا النوع من الضمانات في القوانين المدنية وقوانين البناء، حيث تنص هذه القوانين على الواجبات والمسؤوليات لكل طرف، وتحدد الآليات التي يجب اتباعها في حالة وجود عيوب أو تلف في البناء كما يعتبر التزام المقاول والمهندس المعماري بالضمان العشري جزءا أساسيا من العقود المبرمة بينهم وبين صاحب المشروع.

[1]– كمال بوجهاز، الضمان العشري لمهندس و مقاولي البناء في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة قسنطينة، 1989، ص15.

من جانب آخر، قد تحتوي التشريعات على بنود تحدد المواعيد الزمنية والإجراءات التي يجب اتخاذها في حالة تقديم مطالبات الضمان العشري، بما في ذلك الإجراءات القانونية والإدارية المتاحة للملاك والمقاولين لحل النزاعات المتعلقة بالبناء.

من الناحية القانونية، يثير هذا النقاش حول طبيعة المسؤولية المتولدة عن عدم تنفيذ العقد في الوقت الذي يتم فيه تسليم الأعمال من قبل صاحب المشروع أو رب العمل، بينما ينظر في العديد من الأنظمة القانونية إلى تسليم الأعمال كنقطة تحول تنهي عقد المقاولة وتؤسس للمسؤولية العشرية، يقترح من وجهة نظر أخرى أن اللحظة الفعلية التي يتم فيها ارتكاب الخطأ هي التي يجب أن تحدد الالتزام بالضمان.

وبالتالي، يمكن للنقاش القانوني أن يركز على تحديد ما إذا كانت المسؤولية المتولدة عن عدم تنفيذ العقد تبدأ في وقت التسليم أم في وقت ارتكاب الخطأ فمن الناحية القانونية، يعتبر اللحظة التي يتم فيها تنفيذ العقد وتسليم الأعمال نقطة مهمة، لكن البعض يرى أن الالتزامات العقدية والمسؤوليات تتجاوز هذه النقطة، ويشير إلى أن تحديد الطبيعة الحقيقية للتحول يمكن أن يكون أكثر تعقيدًا ويعتمد على الظروف والتفاصيل الفردية لكل حالة.

يعتبر البعض من الباحثين الجزائريين أن الضمان العشري يقوم على المسؤولية العقدية، حيث يستند إلى التزامات العقدية التي ينشئها عقد المقاولة وبموجب هذه التزامات، يلتزم المقاول أو المهندس المعماري بأن تكون المباني التي تم إنجازها خالية من العيوب، وأن تكون متطابقة مع المواصفات والمعايير المتفق عليها في العقد وفي حالة ظهور أي عيوب أو عوار، يكون المقاول أو المهندس المعماري ملزمًا بتصحيحها أو تعويض المالك وفقا للضمان العشري.

هذا النهج يبرز الطابع العقدي للضمان العشري، حيث يعتبر انشاء عقد المقاولة وتنفيذه وفقا للمواصفات والمعايير المحددة في العقد هو الأساس الذي يقوم عليه الضمان العشري، وهو ما يعتبر من بعض الباحثين الجزائريين كتأكيد على طبيعته العقدية.

المطلب الثالث: شروط قيام المسؤولية العشرية

توفير الضمان العشري يعتمد على توفر عدة شروط، حيث قسمها الفقهاء إلى شروط موضوعية وشروط شكلية كما سنتطرق البيهم بالتفصيل:

الفرع الأول: الشروط الموضوعية

يشترط هذا الشرط تحقق أمرين: الأول هو وجود عقد مقاولة لبناء مبانٍ أو منشآت أخرى ثابتة مع صاحب العمل، والثاني هو وجود عيوب تدعو لتفعيل المسؤولية العشرية.

أولا: ضرورة وجود عقد مقاولة مباني أو منشات ثابتة اخرى مع رب العمل :

بتحليل هذا الشرط، نجد أنه يتضمن ثلاثة شروط: أولا، ضرورة وجود عقد مقاولة؛ ثانياً، أن يكون هذا العقد مرتبطا مع صاحب العمل؛ وأخيرا، أن يكون موضوعه إقامة مبان أو منشآت ثابتة أخرى.

I. ضرورة وجود عقد مقاولة

المادة 549 من القانون المدني الجزائري تعرف عقد المقاولة كالتالي: "عقد يتعهد بموجبه المتعاقدان أحدهما بأن يصنع شيئا أو يقوم بأداء عمل معين مقابل أجر يتعهد به الطرف الآخر."[1]

نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري لم يبين أنها تشترط في الشخص الذي يمكن الرجوع عليه بموجب أحكام الضمان العشري أن يكون مرتبطا مع صاحب العمل بعقد مقاولة يربط المقاول مع صاحب العمل.

"وبالرجوع إلى المادة 554 وما بعدها من القانون المدني الجزائري والمتعلقة بأحكام الضمان العشري الجزائري، نجد أنها تتموقع في القسم المعني بالتزامات المقاول من الفصل الأول، تحت عنوان: "عقد المقاولة" من الباب 09، وهو ما يمكننا أن نستخلص منه أن عقد المقاولة يعتبر أساسًا لوجود وتحقق الضمان العشري، ينص القانون على أنه يتعين على

[1] الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

الشخص الذي يمكن الرجوع عليه بموجب أحكام الضمان العشري أن يكون مرتبطًا مع صاحب العمل بعقد مقاولة يربط المقاول مع صاحب العمل."

II. أن يكون هذا العقد مرتبطا مع رب العمل

"إن عقد المقاولة المشترط توفره لتحقق الضمان العشري للمقاولين، يجب أن يكون منعقدا بمقابلة للمقاول مع صاحب العمل، وهو ما يستشف من أحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه في حالة حدوث التهدم نتيجة عيوب في الأرض نفسها، أو إذا كان صاحب العمل قد أذن بإقامة المنشآت المعيبة، فإنه يجب أن لا يكون المتعاقدان قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت لمدة أقل من عشر سنوات."

بناءا على السياق القانوني الذي ذكر سابقا، يبدو أن المشرع في هذه الفقرة أراد توضيح الشبه الذي يمكن أن يكون موجودا بين المقاول الأصلي وصاحب العمل، خاصة إذا كان المقاول الأصلي يمتلك أيضا صفة رب العمل، وهذا ينطبق بشكل خاص على المقاولية من الباطن.

III. أن يكون موضوع عقد المقاولة اقامة مباني او منشات ثابتة اخرى

في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، تنص على أن المهندس المعماري والمقاول متضامنين في ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي للمباني التي بنوها أو الاقامات الثابتة الأخرى التي قاموا بها.[1]

من أحكام المادة 554، يمكن استنتاج أن الأعمال التي تخضع للمسؤولية العشرية يجب أن تكون تشييد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى.

ثانيا: العيوب الداعية لقيام المسؤولية العشرية:

تقتصر مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء حسب نص المادة 554 من القانون المدني على الأضرار الخطيرة التي تمتد في مفهوم المادة السابقة بالإضافة إلى التهدم الكلي

[1]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

أو الجزئي في البناء أو المنشأ الثابت، وذلك بسبب عيب مؤثر يهدد متانة البناء وسلامته حتى لو لم يحدث التهدم فعليا، يضيف المشرع أيضا نوعا من الأضرار المرتبة للمسؤولية العشرية، وهي المساس بمتانة عناصر تجهيزية.

تفسيرا للتهدم كما يقصد في النص، فإنه يعني تفكك البناء أو فصله عن الأرض، سواء كان ذلك يشمل البناء بأكمله أو جزءا منه كما يكون هذا التفكك غير المقصود ناتجا عن سوء الصنع أو استخدام مواد غير صالحة، وقد يؤدي إلى تهدم البناء أو المنشأ الثابت بشكل كلي أو جزئي في هذه الحالة، يفترض بالمقاول أو المهندس أن يكون مسؤولا عن التهدم إذا كان سببه عيب في البناء أو المنشأ الثابت، مثل استخدام مواد غير ملائمة أو تنفيذ عملية البناء بطريقة غير صحيحة، كما يمكن أن يكون السبب في التهدم عائدا إلى خصائص الأرض التي تم بناء البناء أو المنشأ الثابت عليها، مثل انزلاق التربة أو عدم استقرار التربة ويجب أن يتحمل المهندس المعماري والمقاول مسؤولية التهدم إذا كان السبب يرجع إلى إهمالهما أو عدم الامتثال لمعايير الجودة والسلامة أثناء تنفيذ البناء أو المنشأ الثابت.

فيما يتعلق بكون العيب مؤثرا، أي أنه يهدد متانة البناء وسلامته، فإنه لا يشترط للرجوع على المشيد بناءا بموجب قواعد الضمان العشري أن يتهدم البناء بأكمله أو بعضه، بل يكفي أن يظهر عليه عيب من درجة كبيرة من الخطورة يعني ذلك أنه عندما يكون هناك عيب يمثل تهديدا كبيرا لمتانة البناء أو سلامته، سواء كان هذا العيب يؤدي إلى تهدم جزئي أو كلي للبناء أو لا يؤدي، فإن المالك له الحق في مطالبة المقاول أو المهندس بالتعويض وفقًا لقواعد الضمان العشري، حتى لو لم يحدث التهدم فعليا.

بالرجوع إلى المادة 181 من القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نجد أنها قد مددت نطاق الضمان العشري إلى حالة أخرى تعتبر في حكم الضرر الخطير، وهي حالة الأضرار المنحلة بصلابة العناصر التجهيزية لبناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من جزء التهيئة ووضع الأساس والهيكلة والإحاطة والتغطية.

فيما يتعلق بخفاء الضرر، يمكن القول إنه إذا كان العيب واضحا أو معلوما لصاحب العمل عند التسليم، فإنه يستبعد من الخضوع للضمان العشري أما إذا كان العيب غير واضح ولا يمكن للمالك كشفه في وقت التسليم، فإنه يدخل في نطاق الضمان العشري، شريطة أن يكون المقاول قد بذل العناية اللازمة في فحص المباني التي قام ببنائها وبالتالي، فإن وجود عيب غير واضح في العزل الصوتي، على سبيل المثال، يدخل في نطاق الضمان العشري، على الرغم من أن العيوب الواضحة يمكن أن يستبعد تحت شرط عدم وضوح تأثيرها على متانة الأجزاء الرئيسية للبناء في وقت التسليم.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية للضمان العشري

يتعلق الامر بالمدة التي يجب أن يقوم خلالها السبب الموجب للضمان، و مدى تعلق خذه المدة بالنظام العام.

أولا: نقطة بداية سريان مدة الضمان:

تبدأ نقطة بداية سريان مدة الضمان من وقت التسليم النهائي للأعمال من طرف رب العمل، قد أشار المشرع الجزائري إلى التسلم النهائي ضمن أحكام المادة 554 الفقرة الثالثة من القانون المدني، باعتباره نقطة بداية سريان مدة الضمان العشري ويمكن تعريف التسلم النهائي بأنه ذلك العمل الذي يعلن بموجبه رب العمل عن إرادته في قبول العمل المنجز دون تحفظات ويمكن أن يكون التسلم النهائي صريحا، حيث يتم إصدار محضر يثبت تمام التسليم، أو يكون ضمنيا، حيث يستنتج من سلوك الأطراف بأن التسليم تم بشكل كامل.

إذا وقع السبب الموجب للضمان خلال المهلة المحددة قانونا، فيجب رفع دعوى الضمان العشري في أجل ثلاث سنوات تبدأ هذه المهلة في السريان من وقت حدوث التهدم أو ظهور العيب المؤثر، يحق لرب العمل أن يثبت وقت حدوث التهدم أو انكشاف العيب المؤثر باستخدام جميع طرق الإثبات المتاحة، حيث يعتبر ذلك واقعة مادية يمكن توثيقها بمختلف الوسائل المتاحة.

ثانيا: مدة تعلق الضمان العشري بالنظام العام:

يمكن استخلاص علاقة مدة الضمان بالنظام العام من علاقة أحكام المسؤولية العشرية بالنظام العام، فمدة الضمان ليست إلا شرطا ضمن شروط تحقيق المسؤولية العشري وتشير هذه العلاقة إلى أن الاتفاقيات التي تهدف إلى إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان العشري أو تقييده بطريقة معينة هي باطلة في التشريع الجزائري، وذلك وفقا لصيغة واضحة في المادة 556 من القانون المدني، هذه الصيغة تنص على "بطلان كل شرط في العقد يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

يقصد بالإعفاء في حكم المادة 556 من القانون المدني المذكورة أعلاه ، الاتفاق على عدم الضمان مطلقا أو الحد من الضمان إلى مدة أقل من المدة المقررة قانونا، التي هي عشر سنوات يكون ذلك من خلال تقليل المدة المحددة للضمان، مثل تقليلها إلى 8 أو 5 سنوات، وكذلك عدم تضمين بعض العيوب في الضمان أو تحديده لبعض الأعمال فقط دون غيرها.[1]

فإن كل هذه الاتفاقيات باطلة لأنها تخالف النظام العام وبالتالي، يظل رب العمل ملزما بالضمان بشكل كامل عن جميع العيوب لمدة الضمان، بغض النظر عن أي اتفاق يخالف ذلك كما يجوز الاتفاق على تشديد الضمان وتمديده لمدة تزيد عن الفترة القانونية المحددة، وذلك وفقًا لعدة عوامل مثل مساحة المنشآت ودقة العمل فيها، ويمكن أيضًا توسيع نطاق الضمان ليشمل العيوب الظاهرة لمدة أقل أو أكثر من العشر سنوات المقررة قانونًا.

كما يمكن الاتفاق على أن يكون المهندس المعماري ضامنا للمقاول، أو أن يتحمل المقاول أو المهندس تبعات الأضرار الناتجة عن حوادث مفاجئة أو قوى قاهرة، وهذا يسمح بتحديد مسؤولية إضافية يتحملها أحد الأطراف بموجب العقد، وهو أمر يعكس تفاعل الطرفين بشأن شروط العقد.

[1]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 141.

المبحث الثاني: المسؤولون عن الضمان العشري في الترقية العقارية

ترتبط مسؤولية الضمان بوجود عقد مقاولة لإنشاء مبانٍ أو منشآت ثابتة. يُعتبر العقد مرجعًا أساسيًا لتحديد المسؤوليات والالتزامات بين الأطراف المعنية، ويشمل ذلك المهندس المعماري والمقاولين الذين يقومون بتنفيذ الأعمال وصاحب العمل الذي يطلب إنشاء المبنى أو المنشأة. يهدف الضمان إلى حماية صاحب العمل من العيوب والمشاكل التي قد تظهر بعد الانتهاء من المشروع، ويُعتبر العقد المقاولة الأداة الأساسية لتحديد شروط الضمان وتوزيع المسؤوليات بين الأطراف، و سنتطرق خلال هذا المبحث الى (المرقي العقاري) كمطلب أول و(المهندس المعماري) كمطلب ثاني و(المتدخلون الاخرون في نشاط الترقية العقارية)كمطلب ثالث.

المطلب الأول: المرقي العقاري

تشكل السوق العقارية وسيطا أساسيا في عملية البناء، حيث يتضمن: "شراء الأرض في مقابل أموال متفق عليها، لتحقيق الهدف السكني أو التجاري المرغوب الذي يطمح إليه المرقي العقاري بناءا على عقود الترقية العقارية المتاحة، وذلك من خلال التنسيق بين كافة الخطوات التي يستوجبها إنجاز مشروع البناء."[1]

تنص المادة 14 مكرر 03 من القانون 11-04 السالف الذكر على أن: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يقوم بعمليات بناء مشاريع جديدة أو تجديد أو إعادة تطوير، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تأجير بنايات تتضمن أي من الأنشطة أو الأغراض التجارية أو السكنية أو الاقتصادية الأخرى، يجب أن يكون السكن العقاري تابعا للقطاع العام أو القطاع الخاص[2]."

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 12-84 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين على أنه: "كل فرد أو

[1]- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاولي البناء، ط1، د. د ن، مصر 1987، ص414.

[2]- المادة 13-04 من القانون 11-04 السالف الذكر.

مؤسسة حقيقية يمتلك حقوقا ويمارس نشاطا في التسوية العقارية ويقوم بعمليات البيع والشراء في السوق العقاري، وتحدد السياسة العقارية جسمها من خلال إنشاء هيئة للسوق العقاري بموجب القانون 11-04 السالف الذكر."

يتمثل دور السوق العقاري في عمليات البيع والشراء ومجال مسؤوليته في الزمان العقاري ينصب على السعي الجدي لتسهيل مهام السوق العقاري وفقا للقانون 11-04 في البيع والتأجير وإعادة التأهيل وإعادة البناء وتجديد البنايات المستخدمة للسكن أو التجارة أو الصناعة، بما في ذلك استثمارات التطوير العقاري، حيث يتولى السوق العقاري دورا رئيسا في تحقيق الأهداف المنشودة وتنمية السوق العقاري وفقا لمبادئ السوق الحرة.

سابقا، كانت مسؤولية السوق العقاري في إطار القانون، حيث كان السوق العقاري ملتزمًا بالأحكام القانونية ومسؤولا عن العقارات التي يديرها ولكن، نتيجة للإهمال الذي نتج عنه فشل في الامتثال للمسؤوليات القانونية، زادت المسائل القانونية المتعلقة بالعقارات المديرة وتفاديًا لهذه المشكلات، تم تبني قانون 11-04 لتنظيم الممارسات العقارية وتجنب الإخلال بالمسؤوليات في هذا السياق، الذي يتناول قضايا مثل حق الحيازة وتاريخ العقارات من الواضح أن المسؤولية القانونية التي يمكن أن يتحملها السوق العقاري تتعلق بالامتثال الكامل للتشريعات والمسؤوليات المتعلقة بإنجاز الأعمال العقارية بكفاءة وموثوقية.

كما أن التفاصيل المتعلقة بالقانون 11-04 تنص على واضحية النصوص المتعلقة بمسؤولية السوق العقاري لتجنب الإخلال بالأحكام القانونية، مع التركيز على الثغرات في القانون يجب على السوق العقاري الالتزام بالمسؤوليات، مثل التعاون مع الجهات الرقابية والتقنية وتقديم البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المحدد، بالإضافة إلى التعامل مع أي مشكلة في حالة سقوط العقار جزئيا أو كليا نتيجة لعيوب في البنية أو الأرض.[1]

[1]- كهينة بطوش، النطاق القانوني لالتزام ضمان سلامة البناء و متانته بعد التسليم، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيز وزو، السنة الدراسية 2020-2021، ص34.

يعد السوق العقاري مسؤولا ومشتركا في الضوابط القانونية للعقارات، معتبرا جزءا من مسؤولية الأطراف الأخرى، ينص القانون في المواد 46 من القانون رقم 11-04 والمادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 على هذا النوع من المسؤولية ومع ذلك، يشترط أن يكون التزام السوق العقاري بهذه المسؤوليات مشروطا بتوقيع عقد تأمين يغطي هذه المسؤوليات، وذلك وفقا للتشريعات المتعلقة بالتأمين لذا، يجب على السوق العقاري التحقق من وجود هذا التأمين والسجلات المتعلقة به وإلا فإنه سيكون عليه تحمل المسؤولية بمفرده، إلا إذا تم التوقيع على عقد تأمين يغطي هذه المسؤوليات، وفقا للأحكام المنصوص عليها في قانون التأمينات المعمول به.

المطلب الثاني: المهندس المعماري

يعكس القانون الجزائري المسؤولية الجنائية للشخص المعني بالعقارات، ويتجاوب مع التطورات القانونية المتعلقة بالمسائل العقارية كما يعتبر السياق القانوني ملزما لأشخاص العقارات، حيث تحدد أدوارهم بموجب القانون، مثل المواد 556 و 563 من القانون المدن، وتتنوع المسائل التي تتعلق بالعقارات، ويسعى القانون لتنظيمها بما يحقق العدالة والتوازن.

عرف المهندس المعماري بأنه: "الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والابداع في التصميم، ووضع رسومات والخرائط والمقاسات وتعيين الابعاد والنسب والاتجاهات كل ذلك بما يتناسب و ظروف البيئة ومقتضياتها، وان تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك او من يمثله قانونا لحسابه، وأن يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية".[1]

تحمل كل شخصية المسؤولية الكاملة عن الخطط والتصاميم والمواصفات التقنية في مجال البناء، بناءا على المعايير والمتطلبات القانونية والفنية، يتوجب على المهندس المعماري أو مكتب الاستشارات المعمارية القيام بدراسات شاملة ومتخصصة تمهيدا لإنجاز

[1]- عبد الرزاق حسين ياسين، المرجع السابق ص414.

المشاريع، ويحظر عليهم القيام بأي عمل يتجاوز اختصاصاتهم المهنية المحددة بموجب التشريعات واللوائح.

تؤكد المقاولة في مجال البناء أهمية الالتزام بأحكام القانون العقاري، حيث يشمل النظام العام للعقارات كل من العمليات الصناعية والتجارية ويجب على المهندسين المعماريين والمقاولين الالتزام بالمعايير الفنية والقانونية أثناء تخطيط وتنفيذ المشاريع.

يعتبر التعاقد بين المقاول وصاحب العمل أداة رئيسية لتحديد شروط تنفيذ المشروع وضمان جودته وينبغي على المتعاملين في القطاع العقاري مراعاة المسائل التجارية والقانونية والالتزام بالتشريعات المعمول بها، مع الحرص على تنفيذ المشاريع وفقا للمعايير والتوجيهات الفنية والقانونية.[1]

يجب على صاحب العمل الالتزام بتنفيذ المشروع وفقا لأحكام القانون، وذلك بناءا على ما نصت عليه المادة 14 من القانون الخاص المتعلق بالتعاقدات العقارية، يشمل هذا الالتزام تنفيذ الميزات والشروط المتعلقة بالمشروع وفقا للمعايير المحددة في المادة 554 من القانون المدني، ويشمل ذلك أيضا احترام المدد الزمنية والجودة المتفق عليها بين صاحب العمل والمقاول.

الفرع الأول: دور المهندس المعماري في عملية البناء

يتضمن عدة مسؤوليات وأدوار مهمة حيث يقوم المهندس المعماري بإعداد التصاميم المعمارية للمشروع وفقا لمتطلبات العميل والمعايير المحددة، ويتفاعل مع صاحب العمل لفهم احتياجاته ومتطلباته وضمان تنفيذ التصاميم بشكل يلبي توقعاته كما يشرف المهندس المعماري على عملية التنفيذ لضمان أن يتم تطبيق التصاميم بشكل صحيح وفعال، ويتفاعل مع الجهات الحكومية والمحلية المعنية للحصول على الموافقات اللازمة والتأكد من الامتثال للقانون كما يقدم المهندس المعماري المشورة الفنية للعميل والمقاول فيما يتعلق بجوانب التصميم والتنفيذ، ويتولى حل أية مشاكل تنشأ أثناء عملية البناء وضمان استمرارية التنفيذ

[1]- عبد الرزاق حسين ياسين، المرجع السابق ص414.

بدون تأخير ويلعب المهندس المعماري دورا حيويا في عملية البناء من خلال تصميمه ومراقبته وتنسيقه لضمان تنفيذ المشروع بنجاح وفقا للمعايير والمواصفات المحددة وتوافقه مع القوانين واللوائح.

وعلى حسب ما نصت المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 95-414،[1] المؤرخ في 09-09-1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء عن مسؤولية المتدخلين المهنية.

يتناول هذا النص دور المحامين في عمليات البناء والتطوير العقاري، حيث يتعين على المحامين تقديم المشورة القانونية والتمثيل القانوني لأصحاب المشاريع العقارية و يعكس النص أيضا أهمية تاريخ التشريعات والأنظمة القانونية المتبعة في هذا السياق، والتي تحدد السياق القانوني للتعاقدات العقارية والمسؤوليات المترتبة على أطراف العقد، مع إشارة إلى أن هذه المسؤوليات قد تم تحديدها بناءا على المادة 555 من ق. م. ج .[2]

يمكن للمهندس المعماري أن يتحمل مسؤولية تقييم الأرض التي يتم بناء عليها مشروع عقاري أو هيكل ثابت ويتعين على المهندس المعماري التأكد من مطابقة الأرض للمواصفات المطلوبة والمناسبة لأغراض البناء المقررة، بما في ذلك التحقق من حالة التربة والملاءمة الجيوتقنية والمدنية حيث يجب على المهندس المعماري أيضا إجراء الدراسات اللازمة لتقييم الجدوى الهندسية، وضمان أن المشروع يتماشى مع المعايير الفنية والقوانين المحلية.

وبالتالي، يكون المهندس المعماري مسؤولا عن الأضرار التي قد تحدث في حالة وجود أخطاء في التصميم أو التنفيذ، وهو مسؤول أيضا عن التحقق من عدم وجود عيوب ترجع إلى مواد البناء أو الأعمال الميكانيكية أو الكهربائية في حالة وجود عيوب تقنية أو هندسية،

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 95-414 مؤرخ في 09 سبتمبر 1995، المتعلق بإلزامية التأمين على البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية و المهنية، ج ر ع 76 سنة 1995.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 109.

يمكن أن يكون المهندس المعماري مسؤولا عن التعويض عن الأضرار الناتجة عنها، بناءا على التقييم الفني والقانوني.

يجب على المهندس المعماري أن يتحمل مسؤولية تصحيح أي تعديلات غير مصرح بها في المشروع العقاري، والتي تنافي اللوائح والمعايير الهندسية والقوانين المحلية المعمول بها، على سبيل المثال، يمكن أن يتسبب المهندس المعماري في تجاوز حدود الأرض المخصصة للمشروع، أو في تغييرات غير مصرح بها في التصميم، أو في عدم تنفيذ الخطط المعتمدة.

في حالة وجود أي تجاوزات أو تعديلات غير مصرح بها، يتحمل المهندس المعماري المسؤولية عن إصلاح الأضرار الناجمة عنها، وذلك بناءا على تقييم فني دقيق، يجب أن يعمل المهندس على إصلاح أي تغييرات تقنية أو هندسية غير مصرح بها في المشروع، وعلى تعويض أي ضرر قد يلحق بمالك المشروع نتيجة لتلك التجاوزات أو التعديلات.[1]

المطلب الثالث: المتدخلون الاخرون في الترقية العقارية

هناك العديد من المتدخلون الاخرون في الضمان العشري للترقية العقارية و هم كالتالي:

الفرع الأول: المقاول

أولا: تعريف المقاول

المقاول لغة: هو الشخص الذي يمتلك المهارات والقدرة على التفاوض والتفاوض في الأمور المتعلقة بمشروع البناء أو العقار، يعتبر المقاول لغة الوسيط الرئيسي بين العميل وبين باقي الفرق العاملة في المشروع، مثل المهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين

[1]– عبد الرزاق حسين ياسين، المرجع السابق ص 777.

والعمال ويعتمد نجاح المقاول في عمله بشكل كبير على قدرته على التفاوض بشكل فعال وتحقيق توافق بين جميع الأطراف المعنية.[1]

اصطلاحا: تعريف المقاول في الفقه يمثل مفهوما متعارفا عليه ويعتمد على القوانين الشرعية المتعلقة بالعقود والتعاقدات وفقا لتعريف الدكتور عبد الرزاق حسين، المقاول هو الشخص الذي يتولى مسؤولية تشييد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى، وذلك وفقا للتصميمات التي يتلقاها، ويتم ذلك بمقابل مادي يعرف مسبقا، دون أن يكون ملزما بالإشراف على العمل أو إدارته.

يعكس هذا التعريف الفقهي للمقاول الجانب الأساسي من العمل، وهو القيام بالأعمال البنائية أو الإنشائية دون الحاجة إلى الإشراف المباشر كما تكمن أهمية هذا التعريف في تحديد دور المقاول وحقوقه والتزاماته في إطار العقود الشرعية.

في القانون المدني الجزائري، لم يورد المشرع تعريفا محددا لمصطلح "المقاول" في نصوص القوانين المنظمة لعقد المقاولة ومع ذلك، يمكن الرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07 للعثور على تعريف يقترب من مفهوم المقاول.

في المادة 8 من هذا المرسوم، يوضح المشرع معنى "صاحب المشروع المنتدب"، وهو المصطلح الذي يستخدم بدلا من مصطلح "المقاول" في هذا المرسوم تحدد المادة الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري الذي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله بأنه "صاحب المشروع المنتدب".[2]

على هذا الأساس، يعتبر "صاحب المشروع المنتدب" بمثابة المقاول الذي ينفذ الأعمال المتعلقة بالمشروع المحدد، ويتولى مسؤولية تنفيذها بالشكل المطلوب وفقا للتفاصيل والمواصفات المحددة في العقد.

[1]- محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار التنوير العربي، بيروت، لبنان، 1985، باب القاف، ص559.

[2]- المادة 8 من القانون 94-07 السالف الذكر.

يعد دور المقاول أساسيا في عقد المقاولة، حيث يتحمل مسؤولية تنفيذ محتوى العقد وفقا للتفاصيل المحددة يشمل ذلك تحويل التصاميم والنماذج والرسومات المقدمة من المهندس المعماري إلى واقع ملموس من خلال تنفيذ أعمال البناء أو الإنشاء كما يعتبر المقاول المسؤول الرئيسي عن تنفيذ المشروع بشكل صحيح وفي الوقت المحدد، مع ضمان مطابقة العمل المنجز للمواصفات والمعايير المطلوبة، في هذا السياق، يشمل دور المقاول أعمال البناء والتركيبات والتجهيزات والأعمال الإنشائية الأخرى المتفق عليها في العقد، بما يضمن تحقيق النتائج المطلوبة بالجودة المناسبة والتكلفة المحددة.

تظهر من خلال الدور الذي يقوم به المقاول في عقد مقاولة البناء أن عمله يتميز بالطابع المادي بشكل أساسي، حيث يقوم بتنفيذ التصاميم والرسومات والمواصفات الفنية المحددة في العقد على الجانب الآخر، يكمن الطابع الفكري والذهني في عمل المهندس المعماري الذي يتمثل في تصميم المباني والهياكل وتحويل الأفكار إلى واقع ملموس.

ويميز عمل المقاول عن عمل المهندس المعماري أيضا بطبيعته التجارية، حيث يعتبر عمل المقاول بشكل أساسي عملا تجاريا كما ينص القانون التجاري، بموجب المادة 5 الفقرة 2 منه[1] الأمر رقم 75-59، أن العمل يعتبر تجاريا بحسب موضوعه، مما يوضح أن نشاط المقاولة يعتبر في الأساس عملا تجاريا.

ثانيا: خصائص عقد المقاولة

يتميز عقد المقاولة بمجموعة من الخصائص و التي نوجزها في النقاط التالية:

I. عقد المقاولة عقد رضائي

لم يشرع المشرع الجزائري بصراحة في إخضاع عقد المقاولة لشكل رسمي وفقا لحكم المادة 561 الفقرة 2 من القانون المدني كما تنص هذه المادة على أن الاتفاقات يجب أن تكون مكتوبة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك بشكل صريح، وهذا يتماشى مع المبادئ

[1]- الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

الأساسية التي يقوم عليها القانون التجاري، والتي تهدف إلى تسهيل وتسريع العمليات التجارية، مما يعني أن إخضاع عقد المقاولة لشكل رسمي قد يعيق مبدأ السرعة والفعالية في إبرام الصفقات التجارية.

II. عقد المقاولة عقد يرد على عمل

موضوع الالتزام في عقد المقاولة يشمل عادة تنفيذ أعمال مادية، مثل بناء المباني، إنشاء الطرق، أو تركيب الأنظمة الهندسية، وغيرها من المشاريع البنية التحتية وهذه الأعمال المادية تمثل الجانب الرئيسي من التزام المقاول، حيث يتعهد بتنفيذها وفقا للتصاميم والمواصفات المحددة في العقد.

مع ذلك، قد يشمل موضوع الالتزام في بعض الأحيان أعمال فكرية أيضا، مثل توفير التصميمات والخطط الهندسية، والتي تمثل جزءًا أساسيا من عمل المقاول في بعض الصفقات.

لذلك، يمكن أن يتنوع موضوع الالتزام في عقد المقاولة بين الأعمال المادية والفكرية اعتمادًا على طبيعة المشروع والاتفاقات المحددة بين الطرفين.

III. عقد المقاولة عقد ملزم لجانبين

الالتزامات في عقد المقاولة متقابلة يترتب عليها حق المتضرر الدفع بعدم تنفيذ الالتزام المقابل في المطالبة بالفسخ والتعويض.[1]

IV. عقد المقاولة عقد معاوضة

على مقابل عن الخدمات التي يقدمها المقاول والمواد التي يقدمها في حالة كانت المقاولة تشمل تزويد المواد وهذا يعكس طبيعة العقد كعقد معاوضة، حيث يتم تبادل الخدمات

[1]– ريمان حسينة، المسؤولية المقتنية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11–04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستير تخصص عقود و مسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، نوقشت بتاريخ 31–01–2015، ص46.

والمقابل بين الطرفين يحصل كل من صاحب المشروع والمقاول على مقابل مالي يعكس قيمة الخدمات التي يقدمونها والمواد التي يزوّدونها.[1]

هذا النوع من العقود يهدف إلى تحقيق المصلحة المشتركة للطرفين، حيث يحصل كل منهما على المقابل المناسب للخدمات التي يقدمها، مما يعزز العدالة والتوازن في العلاقة التعاقدية بينهما.

ثالثا: نطاق مسؤولية المقاول في الترقية العقارية

في بعض الحالات، يمكن أن يعهد صاحب العمل بالاستعانة بعدة مقاولين لتنفيذ مختلف جوانب المشروع قد يُكلف أحدهم بوضع الأساسات، وآخر بأعمال البناء، وثالث بأعمال النجارة، وهكذا وفي هذه الحالة، يعتبر كل مقاول مسؤولا وفقا لنطاق عمله.

مع ذلك، في بعض الدول، يتحمل الملتزم بالضمان مسؤولية معينة من بين هؤلاء المقاولين، خاصة إذا كانت هذه المسؤولية مرتبطة بالمتانة والسلامة على سبيل المثال، قد يكون المقاول المسؤول عن الأعمال الصحية مسؤولا بالضمان عن أية مشاكل في هذه الأعمال، مثل حالات التهدم أو العيوب التي تنجم عن أعماله لكن فيما يتعلق بأعمال النجارة أو الحدادة، فغالبًا ما لا يتحمل المقاولون في هذه المجالات مسؤولية بالضمان بسبب طبيعة العمل الذي يقومون به والذي لا يتعلق بالمتانة والسلامة بنفس القدر الذي يتعلق بها أعمال البناء والصحة بالتالي يجب تحديد المسؤوليات وفقا للنطاق الوظيفي لكل مقاول، ومن المهم تحديد من يتحمل المسؤولية بالضمان في حالات معينة، وهذا يعتمد على القوانين المحلية والاتفاقيات المبرمة بين الأطراف.[2]

دور المقاول في عقد المقاولة يتركز بشكل أساسي على تنفيذ محتوى العقد بما يتفق مع النماذج والرسومات المحددة التي يقدمها المهندس المعماري أو رب العمل بالإضافة إلى

[1]– ريمان حسينة، المرجع السابق ص 46.

[2]– سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الانشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة و مطبعة الاشعاع الفنية، الاسكندرية، الطبعة الاولى، 2001 ص 46.

ذلك، يجب على المقاول أن يحرص على حراسة الأدوات التي تسلمت له لتنفيذ العمل، وينبغي عليه تنبيه رب العمل أو المهندس المعماري في حال اكتشاف أي خطأ في التصميمات أو الرسومات المقدمة له، أو في حال وجود أي عيوب في التربة التي سيتم البناء عليها.

علاوة على ذلك، ينبغي على المقاول أيضا أن يتولى حراسة الورشة ووضع الاحتياطات الاحترازية اللازمة لتجنب وقوع أي أضرار تصيب المارة أو الجيران نتيجة لأعمال البناء هذه الإجراءات تساهم في ضمان سلامة المشروع والمحيط المحيط به، وتعكس الاهتمام بالجودة والسلامة في تنفيذ الأعمال.

إذا قام المقاول بمهام المهندس المعماري، فسيكون مسؤولا عن أي تليفات في البناء بشكل كامل، وسيتحمل المسؤولية العشرية عنها، بما في ذلك الضمانات والتكاليف لإصلاح الأضرار.

ليس شرطا أن يكون المقاول واحدا، بل يمكن تكليف عدة مقاولين بأعمال البناء فقد يكلف أحدهم بوضع الأساسات، والآخر بالحدادة، وآخر بالنجارة، وهكذا فكل مقاول ملتزم بالضمان في مجال عمله، ويتحمل المسؤولية عن أي تليفات تحدث في تلك المجالات التي قام بها.

المقاول وتابعوه ملتزمون بالضمان العشري، سواء قاموا بالبناء بأنفسهم أو بمساعدة عمال البناء أو مقاولين فرعيين وبالتالي، المقاول الأساسي مسؤول أمام رب العمل، بينما يكون التابعون مسؤولين فقط أمام المقاول الأساسي وليس أمام رب العمل.

الفرع الثاني: الاشخاص المسؤولون عن الضمان العشري وفقا لنصوص خاصة

لجأ المشرع إلى مد نطاق تطبيق قواعد المسؤولية العشرية، نتيجة تزايد الأشخاص المتدخلين في عملية البناء وذلك وفقا لنصوص خاصة لتشمل كل من المراقبون الفنيون والمراقبون العقاريون.

أولا: المراقب الفني

المراقب الفني هو الشخص أو الهيئة الفنية التي تقوم بمراقبة الأعمال الفنية في مشروع البناء وتقديم استشارات فنية لصاحب العمل كجزء من عقده معه ويتحمل المراقب الفني مسؤولية الضمان العشري إلى جانب المهندس المعماري والمقاول وتحدد المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 الخاص بالتأمينات أنه يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذلك المراقبين التقنيين الاشتراك في عقد تأمين لتحمل مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في القانون المدني، ويبدأ سريان العقد من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع.

المراقب التقني يتحمل المسؤولية العشرية فقط إذا كان مرتبطا بعقد المقاولة الأصلي مع صاحب المشروع يعني هذا أنه يجب أن يكون للمراقب التقني تفويض مباشر من صاحب المشروع للقيام بمهمة المراقبة في حالة إصدار تقرير إيجابي وحدوث أضرار، يكون الدليل ضد المراقب ومع ذلك، إذا أصدر تقريرا سلبيا وأبدى تحفظات دون أخذ العميل برأيه، وأدى ذلك إلى الأضرار، فإن المسؤولية تكون عادة على المالك، وليس على المراقب التقني.

ثانيا: مكاتب الدراسات

بموجب المادة 46 من القانون 11-04 المتعلق بسلامة البناء ومتانته، فإن المشرع الجزائري ألزم فئة من المتدخلين بضمان سلامة البناء ومتانته بعد التسليم، وتتمثل هذه الفئة في مكاتب الدراسات كما تتألف مكاتب الدراسات من عدة متخصصين في الهندسة، يقدم كل منهم خبرته الفنية والذهنية في مجاله، ويشمل ذلك المهندس المعماري، والمهندس الإنشائي أو المدني، والمهندس الاستشاري.[1]

المهندس المدني أو الإنشائي هو الفرد المتخصص في التصميم الإنشائي والتطبيق الإبتكاري والتنفيذ ويقوم بإجراء الأبحاث الفنية لتحديد حالة التربة أو المياه الجوفية وتحديد

[1]- مسعودة مروش، نطاق تطبيق احكام النظام العشري في ظل القانون الجزائري والقانون الفرنسي، دراسة مقارنة أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014.

نوع الأرض المناسبة للبناء عليها كما يجب عليه أن يكون على دراية بفنون وعلوم البناء وفهم ظروف البيئة ومتطلباتها ويساهم بقدر المستطاع في تحقيق واجبات المهنة والتعمير والتشييد ويأخذ بعين الاعتبار نطاق التخطيط العام.

المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا للمهندس المدني أو الإنشائي، إلا أنه أشار إليه في نص المادة 5 من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث اشترط ضرورة تأشيره وتوقيعه على ملف وثائق طلب رخصة البناء، مما يؤكد دوره الفعال في عملية التخطيط والبناء.

من التعريف المقدم للمهندس المدني، يتبين أنه مكلف بمجموعة من الالتزامات نظرا لأن مهمته تتمثل بشكل أساسي في الرسم الهندسي وتنفيذ المشروع، وهذا يجعل دوره أكثر تأثيرًا في عملية البناء مقارنة بدور المهندس المعماري لذلك، كان من المناسب أن ينص على دور المهندس المدني بشكل صريح في القوانين المدنية والمراسيم التشريعية، مثل المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بممارسة مهنة المهندس في الجزائر.

كما أن المشرع الجزائري قد عرّف المهندس الاستشاري من خلال المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مايو 1988 المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 جويلية 2001، المتعلق بكيفية ممارسة الاستشارة الفنية في مجال البناء وقد ورد في هذا النص: "المستشار الفني هو شخص طبيعي أو معنوي يتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل الفنية اللازمة في مجال البناء لصالح رب العمل، وذلك بالتزامه إيداع هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندسا معماريا أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات، معتمداً طبقا للتشريع الجاري."

ثالثا: المقاول الفرعي كملتزم بالضمان

يعرف بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يعهد من خلاله المقاول الاصلي و تحت مسؤوليته تنفيذ جزء او كل عقد المقاولة المبرم مع مالك المشروع"[1]

لكن المشرع الجزائري لم يتولى تعريفه، ولكن اكتفى بذكره في نص المادتين 564 و 565 من القانون المدني الجزائري.[2]

المادة تفيد بأنه يسمح للمقاول الأصلي بتفويض شخص آخر، المقاول الفرعي، لإتمام العمل المُكلف له بموجب عقد المقاولة، في حال بدأ في تنفيذه ولكنه لم يكمله.[3]

المادة الفقرة الرابعة من ق.م .ج واضحة في إستثناء المقاول من الضمان العشري في حالة المقاولين الفرعيين، حيث تنص على عدم تطبيق الضمان العشري على المقاول من الباطن في حق المقاولين الفرعيين.

المادة 45 من القانون رقم 11-04 في الجزائر تنص على بطلان أي شرط في العقد يهدف إلى استبعاد أو حصر التضامن بين المقاولين الفرعيين والمرقي العقاري، وتنص على أنه "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

---

[1]- عمرو طه بدوي محمد علي، الالتزام بالضمان في عقود البناء والتشييد، دراسة تطبيقية على عقود الانشاءات الدولية، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه، القاهرة، السنة الجامعية 2004، ص 158.

[2]- تنص المادة 564 انه:" يجوز للمقاول ان يأكل تنفيذ العمل العمل في جلمته او في جزء منه الى مقاول فرعي اذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد او لم تكن طبيعة العمل تفترض ذلك الاعتماد على كفاءة الشخصية و لكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل".- في حين نصت المادة 565 من القانون المدني الجزائري بما يلي: "يكون للمقاولين الفرعيين و العمال الذين يشغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل حق مطالبه رب العمل مباشرة بما يجوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الاصلي و رب العمل و لهم في حالة توقيع الحجز من احدهم على ما تحت يد العمل او المقاول الاصلي امتياز على المبالغ اليهم مباشرة و حقوق المقاولين الفرعيين و العمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق الشخص الذي تنازل له المقاول عن دينه تجاه رب العمل".

[3]- مسعودة مروش، المرجع السابق، ص 50.

المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تعييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري".

المادة 45 من القانون رقم 11-04 تنص على بطلان أي شرط في العقد يهدف إلى استبعاد أو حصر التضامن بين المقاولين الفرعيين والمرقي العقاري، وتنص على أنه "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني، وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلاً 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 تعييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري".

من جهة أخرى، المادة 46 من القانون تشترط وجود علاقة عقدية مع صاحب المشروع لتوسيع النطاق الشخصي للضمان العشري، مما يعني أن المقاولين الفرعيين الذين لا يتمتعون بعلاقة عقدية مع صاحب المشروع لا يمكن اعتبارهم من الأطراف الملتزمة بالضمان العشري بموجب المادة 46.[1]

يظهر من ذلك أن هناك تضاربا بين المادتين فيما يتعلق بالتعامل مع المقاولين الفرعيين، حيث تشترط المادة 46 وجود علاقة عقدية مع صاحب المشروع لتوسيع نطاق الضمان العشري، بينما تحظر المادة 45 استبعاد التضامن بين المقاولين الفرعيين والمرقي العقاري.

[1]- كهينة بطوش، النطاق القانوني لالتزام ضمان سلامة البناء و متانته بعد التسليم، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2020-2021، ص 98.

المبحث الثالث: دعوى الضمان العشري

دعوى الضمان العشري هي الوسيلة التي يتم من خلالها للمطالبة بالحقوق المنصوص عليها في الضمان العشري، ويقوم بتقديم هذه الدعوى عادة صاحب العمل للمطالبة بحقوقه ضد الملزمين بالضمان العشري.

كل دعوى قضائية تتضمن أطرافًا معينة، وفي حالة دعوى الضمان العشري، يكون من بين الأطراف صاحب العمل الذي يطالب بالحقوق المنصوص عليها في الضمان العشري، والشخص الذي يتولى ملكية العقار بعد صاحب العمل، تجدر الإشارة إلى أنه في بعض الحالات، مثل عدم وجود تقادم، يمكن للدعوى القضائية البقاء قائمة لفترة طويلة.

وسنتطرق خلال هذا المبحث الى: (الطبيعة القانونية لدعوى المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري) كمطلب أول و(الجزاءات المترتبة عند قيام المسؤولية العشرية) كمطب ثاني و أخيرا (انتفاء دعوى الضمان العشري) كمطلب ثالث.

المطلب الاول: الطبيعة القانونية لدعوى المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري

تعددت الآراء والتفسيرات في تحديد الطبيعة القانونية لمسؤولية الضمان العشري للمقاولين في مجال البناء، وتتمثل هذه التفسيرات أساسًا في:

الفرع الأول: دعوى المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري هي دعوى مسؤولية تقصيرية

يرى الفقه أن عقد المقاولة ينتهي مجرد إستلام صاحب العمل لمنجز الأعمال المتفق عليها، ومع ذلك، يستمر تأثير هذا الانتهاء بعد استلام صاحب العمل للمنشأة المنجزة لذلك، تتأسس مسؤولية المقاول والمهندس المعماري بناءً على النصوص القانونية والوضعية التي وضعها المشرع.

هذا ما يؤكده الفقه التقليدي الذي يرى أن المسؤولية العشرية تختلف عن المسؤولية الاستثنائية، حيث تستند المسؤولية العشرية إلى النصوص القانونية العامة، بينما تستند المسؤولية الاستثنائية إلى نصوص قانونية خاصة تختص بالقضايا الفردية.

بناءً على هذه النظرة، يعتبر المسؤول العشري مسؤولا تقصيريا، حيث يقصد به الشخص الذي يحاسب على الأضرار التي تسببها للغير، وبالتالي يكون المسؤول التقصيري الشخص الذي ينشأ عن إخلال بالتزاماته وفقا لما يفرضه القانون، وذلك بتعويض الضرر الذي ينشأ نتيجة لجهوده الخاطئة في إبرام العقود، وبين المسؤول عن هذا الضرر والمتضرر[1].

القضاء الفرنسي في بادئ الأمر، ينظر إلى المسؤولية العشرية على أنها ذات طابع تقصيري وعقدي، حيث يعتبر العقد المبرم بين المقاول وصاحب العمل الأساس للإلتزام بالضمانات وبناءا على ذلك، يقع على عاتق المقاول والمهندس المعماري مسؤولية عن العيوب التي قد تظهر في المبنى، وذلك حتى بعد انتهاء تنفيذ العقد، ومن الممكن أن تتطور هذه المسؤولية في فترة الاكتشاف، خاصة عندما يكون اكتشاف العيوب صعبا أو يتأخر، ويمكن أن يكون ذلك ذات أهمية خاصة عندما يتعلق الأمر ببناء جديد.[2]

توجه القضاء هذا يعرض لانتقادات، خاصة فيما يتعلق بمسؤولية العشرية والتقصيرية، حيث يقوم أساسا على افتراض الخطأ المفترض لتحميل المسؤولية أو بمعنى آخر، يعتمد المسؤولية العشرية على الافتراض أن هناك خطأً ما قابل للثبوت، بينما يميز المسؤولية

[1]– محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، المسؤولية التقصيرية – مقارنة في القوانين العربية–، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، بدون رقم طبعة، ص 11.

[2]– محمود حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2006، بدون رقم الطبعة، ص 141.

التقصيرية نفسها بضرورة إثبات الخطأ الفعلي والذي يؤدي في بعض الأحيان إلى صعوبة في تحقيق العدالة.[1]

النصوص القانونية المتعلقة بالمسؤولية العقدية غالبا ما تكون كافية لتحديد التعويض الذي يحق لرب العمل الحصول عليه نتيجة للضرر الذي يتعرض له المبنى والذي يهدد متانته وسلامته.

يبدو أنه لا يمكننا اعتبار دعوى المسؤولية العقدية للأشخاص النشطين في القطاع العقاري دعوى واحدة مسؤولية عقدي يتم تقويمها استنادا إلى عقود الترقية العقارية التي يبرمها المطور كمسؤول تقصيري بمجرد امتلاكه العقار، أو بناءً على عقد المقاولة المبرم بين المطور العقاري ومقاول البناء الذين يتحملون مسؤولية تنفيذ المشروع العقاري.

الفرع الثاني: دعوى المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري هي دعوى مسؤولية عقدية

يعتقد الفقه الحديث أن استلام المالك للمبنى وفقا لعقد المقاولة لا ينتج عنه انقضاء العقد، كما يحدث في عقد البيع، وبالتالي لا ينشأ استلام المالك للمبنى تبعات إنهاء العقد المتعلقة بالتضامن القائم على العقد.

لذلك، يبقى المهندس المعماري والمقاول ملتزمين بالمسؤولية العشرية لضمان تحقيق التسليم بما يتفق مع شروط العقد، وفي العقود المبرمة بين رب العمل والمقاول والمهندس المعماري، يتمثل الالتزام الأول في تنفيذ محتوى العقد، بينما يتمثل الالتزام الثاني في التحقق من مطابقة المبنى المنجز لبنود العقد والمواصفات.[2]

[1]– عبد العظيم عبد القادر عبد الواحد، الطبيعة القانونية بين رب العمل و المقاول من الباطن، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، مصر، 2008، ص 471.

[2]– محمود حسين منصور، المرجع السابق ص 141.

وفقًا للقضاء المصري، أكد أن المسؤولية العشرية للمسؤولين عن البناء تتمتع بطبيعة عقدية تخضع لأحكام القانون.[1]

ويتفق أصحاب هذا الاتجاه على أن المسؤولية العشرية للمسؤولين عن البناء تمتلك الخصائص العقدية، وهذه الوجهة هي الأكثر شيوعا والأكثر قبولا.[2]

و لتحقيق المسؤولية العقدية، يشترط وجود الشروط التالية:

وجود عقد صحيح يربط بين المسؤول والمتضرر، يعني أن يكون هناك عقد شرعي أو قانوني ينص على العلاقة بين الطرفين.

استمرارية الالتزام التعاقدي، مما يعني أن العقد لا يزال ساري المفعول ولم ينته بوجود أي مخالفات أو تغييرات تجعله باطلا.

وجود ضرر ناتج عن خرق التزامات العقد، أي أن الضرر يكون مباشرة ناتجا عن انتهاك أحد الأطراف للشروط المتفق عليها في العقد.

الفرع الثالث: دعوى المسؤولية العشرية تطبيق خاص للنظرية العامة للالتزام

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن المسؤولية العقدية تتطلب تطبيق الالتزامات بالضمانات، فالمسؤولية العقدية لا تقتصر مباشرة على إخبار الالتزام بالبناء نفسه، بل تشمل أيضًا نتائج الالتزام بالبناء.

الفقه القانوني Gross يعرف الالتزام الخارجي بأنه "التزام يضاف في بعض عقود المعاكسة التي يكون محوره في تقويض محاولات الدائن لخلق ضغط على المدين لينخدع في شروط الحقوق التي تؤكدها المتعاقد الآخر إليه".

[1]– محمود حسين منصور، المرجع السابق ص 142.

[2]– العربي بلحاج، النظرية العامة لالتزام في القانون المدني الجزائري، الواقعة القانونية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، الطبعة الخامسة، ص 14.

يرون أصحاب هذا الاتجاه أيضا أن المسؤولية العشرية تعتبر تأمينا لصالح رب العمل ضد المخاطر الناشئة عن الضرر الذي يمكن أن يتعرض له المبنى، فالمسؤولية العشرية لا تنشأ لتنفيذ المشيد به وإنما تتحقق نتيجة انتقاد الالتزام الخاص الناشئ عن عقود المقاولة التي تعمل على ضمان متانة التزامين بالبناء، والبناء خلال مدة محددة قانونًا.[1]

تعرض هذا الاتجاه للتحدي نظرا لأنه يعتمد على تطبيقات الالتزام بالضمانات التي تظهر خطأ، لأنه لا ينظر إلى إمكانية إعفاء المشيد بالمبنى من المسؤولية العشرية إلا بإثبات السبب الخارجي.

يتبين لنا أيضا أن المسؤولية العشرية في مجال الترقية العقارية تختلف وتتعدد وفقا للنصوص القانونية الخاصة بالترقية العقارية، يتم تحديد مسؤولية المسؤول العشري في إطار عقد المقاول وفقا لما أكدته المحاكم في إحدى قراراتها.[2]

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عند قيام المسؤولية العشرية

ثبوت تقصير المتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري يستلزم تحملهم مسؤوليتهم العشرية كما هو منصوص عليه قانونا وبالتالي، لا يمكن لهم التحلل من هذه المسؤولية إلا إذا نجحوا في إثبات أن الضرر الناتج عن المشروع العقاري يعود إلى سبب أجنبي أو لقوة قاهرة وفي حال عدم قدرتهم على ذلك، يتحملون مسؤوليتهم ويكونون ملزمين بتعويض صاحب البناء المتضرر بموجب مسؤوليتهم العشرية.

الفرع الأول: صور التعويض عن مسؤولية الضمان العشري

كل المتدخلين في عملية بناء العقارات ملزمون بتعويض الأضرار التي قد تحدث نتيجة لعدم الامتثال لالتزاماتهم التعاقدية، وقد يؤدي ذلك إلى تدمير العقار جزئيا أو كليا قد يتم القضاء على التعويض بطريقة مباشرة بتقديم بديل عيني.

---

[1]- محمود حسين منصور المرجع السابق ص 143.

[2]- قرار مؤرخ في 17-12-2009، الغرفة المدنية، ملف رقم 500321، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2010، ص 140.

التعويض العيني يتمثل في إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر، ويشمل إعادة بناء الأجزاء المتضررة من العقار وإصلاح العيوب التي تهدد سلامته، إذا رفض المتدخلون إصلاح الضرر يمكن للشخص المتضرر التقدم بطلب للقضاء لتنفيذ الالتزام على نفقة المسؤول عن الضرر، ويجيز ذلك المادة 170 من القانون المدني.

إذا ظهر عيب في البناء يهدد سلامة المبنى أو يتسبب في تدمير جزء منه، يمكن لصاحب المبنى أن يطالب بتنفيذ التعويض العيني في دعوى الضمان العشري ويمكنه أن يطلب من المحكمة إعادة بناء ما تدمر على نفقة المقاول أو المتدخل الذي كان السبب في العيب، شريطة أن يكون من الممكن إصلاحه في هذا الضرر وإذا كان التعويض العيني مرهقًا، يمكن للقاضي التحكم بالتعويض النقدي، وفي حالة تسبب التعويض النقدي في ضرر مضاعف، يجب على القاضي الحكم بضرورة تعويض المتضرر.

في جميع الحالات، إذا أصبح تنفيذ التعويض العيني غير ممكن، يصدر القاضي حكما بتعويض نقدي، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 176 من القانون المدني التي تنص على انه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً، يحكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

وفي بعض الأحيان، يقوم القاضي بالحكم بتعويض الضرر عينيا ونقديا معا، وذلك في حالة إذا كان التعويض العيني سيؤدي إلى بعض التشوهات في البنية تقلل من قيمتها أو تقلل من فائدتها في هذه الحالة، يسمح بإصدار حكم يتضمن تعويضًا نقديا يعادل النقص في قيمة البنية لا يمكن للقاضي أن يحكم بالتعويض النقدي إذا طلب المالك التعويض، ما لم يكن ذلك مبررًا للمدين، ولكن يمكن للقاضي أن يحكم بالتعويض النقدي في الحالات التي يمكن فيها للمالك القيام بإصلاح الضرر بنفسه أو عن طريق مقاول آخر، إذا ثبت عدم قدرة المقاول على إصلاح الأضرار.

الفرع الثاني: تقدير تعويض الضمان العشري

التعويض عادة ما يشمل تعويض المتضرر عن الخسائر التي لحقت به والفوائد التي فاتته، ويتم تقدير هذا التعويض إما وفقا للاتفاق في العقد أو بقرار من القاضي إذا لم يكن محددا بالفعل من قبل القانون فالتزام التعويض ينبع من العقد وبالتالي، يلتزم المدين بتعويض الأضرار التي كان من الممكن توقعها في وقت إبرام العقد ولم يكن هناك غش في التعاقد.

الأساس الذي يقدر عليه التعويض يعتمد على الخسائر التي لحقت بالمتضرر والفوائد التي فاتته، مثل الأضرار في المال والشخص والخسائر المحتملة للربح الذي كان سيحققه من هذا البناء يشمل التعويض كل ما تم تحقيقه من الضرر وما قد يتحقق في المستقبل، لكن الضرر الاحتمالي لا يصلح كأساس لطلب التعويض.

في المسؤولية العقدية، يقتصر التعويض على الضرر المباشر المتوقع، أي الضرر الذي يمكن توقع حدوثه بناءا على الظروف المعروفة والمتوقعة في إطار العقد أما في المسؤولية التقصيرية، فيمكن أن يشمل التعويض أي ضرر مباشر سواء كان متوقعا أم غير متوقعا ونظرا لأن الضمان العشري يقوم على أساس المسؤولية العقدية، فإن التعويض يقتصر عادة على الضرر المتوقع ما لم يكن هناك غش أو خطأ جسيم من أحد المتدخلين في عملية البناء.

مع العلم أن التعويض في إطار المسؤولية المدنية يقتصر على تغطية التكاليف اللازمة لإصلاح الضرر الناجم، دون أن يشمل تحسينات أو تعديلات ترغب فيها الطرف الآخر هذا المبدأ موجود أيضا في القانون الجزائري للتأمينات، حيث يتعين على شركات التأمين تعويض صاحب المشروع أو المؤمن عليه بقيمة تكلفة الإصلاح، مع إمكانية الحكم له بتعويض إضافي أو تكميلي عن الأضرار الناتجة عن تعطل الاستفادة من المبنى أو المنشأ خلال فترة إجراء أعمال الإصلاح أو إعادة البناء.

تلك الترتيبات المتعلقة بتحديد قيمة التعويض وإمكانية تعديلها تعكس مرونة القانون المدني الجزائري في التعامل مع حالات التعويض كما يسمح للطرفين بالاتفاق على قيمة

التعويض في العقد أو في اتفاق لاحق، ولا يمكن الاتفاق على إسقاط الضمان لأي سبب من الأسباب.

وفي حالة عدم ملاءمة قيمة التعويض المتفق عليها مع الأضرار الفعلية التي يتكبدها المتضرر، فإن القاضي يمتلك السلطة المطلقة لتعديل قيمة التعويض ويمكن للقاضي زيادة قيمة التعويض إذا اعتبر أن القيمة المتفق عليها غير كافية لتغطية الضرر الفعلي، وبالعكس يمكن للمحكمة خفض قيمة التعويض إذا ثبت أن التقدير كان مبالغا فيه أو إذا نفذ الالتزام الأصلي في جزء منه هذا النهج يهدف إلى ضمان عدالة التعويض وتوافقه مع الضرر الفعلي الذي يتكبده المتضرر.

المطلب الثالث: إنتفاء دعوى الضمان العشري

يعتبر الضمان العشري من بين الالتزامات التي تقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول وجميع المتدخلين في عملية التشييد وفقا للقوانين الخاصة، حيث يتعهدون بضمان ما تم بناؤه من مبانٍ ومنشآت ثابتة، وضمان متانتها وسلامتها من أي تعيب أو تدمير يطرأ عليها خلال فترة تصل إلى 10 سنوات هذا الضمان يتعلق بتحقيق نتيجة وسلامة البناء، فتظل المسؤولية قائمة خلال هذه الفترة، وتبرأ ذممهم إذا لم يحدث تدمير للمباني وقامت بأداء الوظيفة التي تم إنشاؤها من أجلها بنجاح.

فبمرور فترة 10 سنوات دون حدوث التهدم، يسقط ضمان المهندس المعماري والمقاول ولا يعتبرون مسؤولين عن أي ضرر يصيب المبنى أو تعيبه، يمكن لهم الاتفاق على تقليل أو زيادة هذه الفترة ولكن لا يجوز أبدا الاتفاق على إعفاء من هذه المسؤولية، وهو ما جاء صراحة في المادة 556 من القانون المدني الجزائري ومع ذلك، يمكن لصاحب العمل اللجوء للمقاول والمهندس حتى بعد انتهاء هذه المدة إذا ثبت تقصيرهما وحدوث الضرر وهذه حالات شائعة، كما يمكن للمهندس والمقاول إثبات انتفاء مسؤوليتهما العشرية إذا كان الضرر ناجما عن سبب خارج عن نطاق سيطرتهما.

المتضرر من تهدم المباني والمنشآت له الحق في رفع دعوى قضائية يطالب فيها بالتعويض عن الضرر الذي لحقه والكسب الذي فاته، وفقا للقواعد العامة وقواعد المسؤولية العشرية، ومن المهم أن يتم رفع هذه الدعوى خلال الآجال القانونية المحددة، وإلا فإن حقه في المطالبة بالتعويض يسقط.

هناك حالات ينتفي فيها مسؤولية المقاول والمهندس، وهي حالات شائعة يمكن أن ينتفي الضمان بانقضاء مدة الالتزام دون حدوث تعيب أو تهدم، فبانقضائها ينتهي الضمان، كما يمكن أن تنتفي المسؤولية بسبب التقادم في بعض الحالات.

الفرع الأول: إنتهاء مدة الالتزام بضمان سلامة و متانة البناء

الالتزام بضمان سلامة ومتانة البناء يعد جزءا من المسؤوليات التي تقع على عاتق المهندس والمقاول يكونون متضامنين لكل ما قد يحدث من تهدم كلي أو جزئي للبنايات والمنشآت الثابتة وبانقضاء مدة الضمان دون حدوث ضرر من جراء التهدم أو التعيب، فإن مسؤولية كل من المهندس والمقاول تنتفي، حتى ولو كان العيب راجعًا للأرض التي يقام عليها البناء.[1]

مدة الالتزام بضمان سلامة ومتانة البناء تختلف حسب النصوص القانونية المعمول بها في كل بلد، وقد يتم تحديدها في القوانين الخاصة بالترقية العقارية، على سبيل المثال، في القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، يتم تحديد مدة الضمان العشري وفقًا لأحكام المادة 44، بينما يتم تحديد مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وفقًا لأحكام المادة 26 من نفس القانون.

مدة الالتزام بضمان سلامة ومتانة البناء تختلف حسب النصوص القانونية المعمول بها في كل بلد، وقد يتم تحديدها في القوانين الخاصة بالترقية العقارية، على سبيل المثال، في القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، يتم تحديد مدة الضمان العشري وفقًا لأحكام

[1]- كهينة بطوش، المرجع السابق، ص 380.

المادة 44، بينما يتم تحديد مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وفقا لأحكام المادة 26 من نفس القانون.

أولا: تحديد مدة الالتزام بالضمان

المشرع الجزائري قد حدد وأقر مدة 10 سنوات كمدة للضمان العشري، والذي ينتهي بها التزام المقاول والمهندس المعماري وجميع المتدخلين في عملية التشييد والبناء بموجب القوانين الخاصة، كما تنص عليه المادة 554 من القانون المدني الجزائري تبدأ هذه المدة من تسليم العمل نهائيًا، وهي نفس المدة التي ذكرت في المادة 46 من القانون 11-04 كما يعتبر هذا الضمان التزاما تضامنيا بين المهندس المعماري والمقاول لضمان عدم تهدم البناء أو تعيبه ووقوع أي ضرر سواء أصاب مصلحة عامة أو أفراد، والذين يعرفون بالمستفيدين من الضمان العشري وإذا مرت هذه المدة دون وقوع أي ضرر، فإن مسؤولية المقاول والمهندس تنتهي، ويتبرأ ذمتهما من أي مسؤولية تتعلق بسلامة ومتانة البناء أو المنشأة لا يمكن لرب العمل الرجوع عليهم بالمسؤولية العشرية حتى في حالة ثبوت خطأ عمدي أو مخالفة لشروط العقد.[1]

ثانيا: حالات تطبيق المسؤولية التقصيرية رغم انقضاء مدة الضمان

على الرغم من انتهاء مدة الضمان التي تبلغ 10 سنوات لسلامة ومتانة البناء، فإن مسؤولية الملتزمين بالضمان مثل المهندسين والمقاولين والفنيين وجميع المتدخلين في عملية البناء لا تنقضي بسهولة نتيجة لحدوث خطأ من جانبهم بل يمكن استخدام أحكام المسؤولية التقصيرية لتقديم تعويض للمتضررين من تهدم البناء وتعيبه. ويكون ذلك بناءا على اعتماد رب العمل على إثبات وجود خطأ من جانب المهندس والمقاول.

فعندما يتعاقد المهندس والمقاول على تحقيق نتيجة معينة، وليس فقط تقديم جهد، فإنهم يتحملون المسؤولية عن سلامة البناء ومتانته لفترة معينة بعد قبول رب العمل للعمل ولذلك، يظل من الممكن مطالبتهم بالتعويض إذا تم العثور على تقصير أو خطأ من جانبهم، ولا

[1]- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2003 ، ص 218

يتسقط ذلك ببساطة بعد انقضاء مدة الضمان، بل يتطلب إثبات التقصير والضرر الذي نتج عنه.[1]

I. قيام المسؤولية التقصيرية بسبب غش و تدليس المهندس و المقاول

يحق لرب العمل الرجوع على الملتزم بالضمان للمطالبة بالتعويض في حالة استخدام المهندس المعماري والمقاول أساليب وطرق احتيالية هذا ينطبق بموجب القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، حيث يعتبر اللجوء إلى الغش والتدليس وسائل للتلاعب بالبناء وإجبار رب العمل على قبول بناء معيب بمواصفات غير ملائمة و في مثل هذه الحالات، يكون رب العمل مخولا بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي نجمت عن الأساليب الغير أخلاقية التي اعتمدها المهندس المعماري والمقاول.[2]

في حالة إذا قام المقاول بتبني طرق احتيالية لإجبار رب العمل على قبول العمل الذي لا يتوافق مع المواصفات المتفق عليها، فإن هذا القبول يعتبر باطلا وبالتالي، يحق لرب العمل الرجوع بالضمان على المقاول حتى لو لم يحدث التهدم إلا بعد مرور مدة الضمان العشري.[3]

يمكن لرب العمل رفع دعوى بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها في المادة 124 من القانون المدني، وذلك للمطالبة بتعويض الأضرار الناتجة عن تصرفات المقاول والمهندس المعماري في حال استعمالهم طرق احتيالية أو تدليس في عملية البناء.[4]

بالإضافة إلى ذلك، يمكن لرب العمل طلب إصلاح الأضرار التي تنجم عن العيوب الخفية بعد انتهاء مدة الضمان العشري، وذلك من المتدخلين في مجال البناء، وهو حق

[1]- محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص 219-220.

[2]- كهينة بطوش المرجع السابق ص 383.

[3]- كهينة بطوش المرجع السابق ص 384.

[4]- محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص 218-219.

مضمون له حتى لو تقدمت مدة الضمان العشري وانتهت إلا أنه يجب أن يكون هناك دليل على التدليس أو الإخفاء المتعمد للعيوب الخفية من قبل المتدخلين في عملية البناء.

وهذه الأحكام تهدف إلى حماية رب العمل وضمان عدم ضياع حقه في التعويض في حالة وجود تقصير من قبل المهندس المعماري أو المقاول فإذا تم استخدام مواد معيبة أو استعمال أيادي عاملة غير كفؤة، مما يؤدي إلى وقوع تهدم في البناء، فإن المهندس المعماري والمقاول يتحملان المسؤولية التقصيرية عن هذه الأعمال.

V. دعوى الحلول في حال حدوث ضرر للغير:

يمكن لرب العمل مالك البناء المطابقة أو المستأجر المضرور مباشرة، بعد انقضاء مدة الضمان العشري، أن يطالب بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية في حالة وقوع تهدم البناء أو تعيبه، وذلك من خلال دعوى الحلول.

في هذه الحالة، يقوم رب العمل بتحليل التقصير الذي أدى إلى التهدم أو العيب وتقديم دعوى للمطالبة بالتعويض ضد كل من المهندس المعماري والمقاول، مطالبا إياهما بتحمل تبعات التقصير وتعويضه عن الضرر الناتج عنه ويكون الغرض من هذه الدعوى هو استرداد التكاليف اللازمة لإصلاح الأضرار وإعادة البناء لحالته السابقة.

ومن المهم أن يكون المالك قد طالب المسؤولين عن التشييد بالتعويض قبل تقديم الدعوى، وإذا قام المسؤولون بدفع التعويض المطلوب، فإن ذلك قد يؤدي إلى تسوية النزاع خارج المحكمة.[1]

الفرع الثاني: إنتفاء دعوى الضمان العشري بسبب التقادم

التقادم هو مفهوم قانوني يعني انتهاء الفترة الزمنية المحددة لتقديم الدعوى القانونية أو المطالبة بحق معين، عندما ينتهي وقت التقادم، لا يمكن للشخص المطالب بحق معين أو بمطالبة قانونية أن يتقدم بها.

[1]– كهينة بطوش، المرجع السابق، ص 388.

في حالة الضمان العشري، فإن انقضاء مدة الضمان يعني أنه لم يعد بإمكان المالك المطالبة بالتعويض بناءا على ضمان الجهة المسؤولة عن البناء، وهذا ينطبق بشكل خاص في حالة التقادم حيث تفقد الدعوى قانونيتها ولا يمكن للمالك مطالبة المقاول أو المهندس بالتعويض بعد انتهاء مدة التقادم المحددة قانونًا.

في القانون الجزائري، تم تحديد مدة التقادم بـ 15 سنة كقاعدة عامة لمعظم الحالات ومع ذلك، يوجد استثناءات لهذه القاعدة، مثل الضمان العشري في مجال البناء.

في حالة الضمان العشري، فإنه تم تنظيمه بقواعد خاصة تخضع لتقادم قصير، حيث يتم تحديد مدة تقادم الدعوى الخاصة بالضمان العشري بثلاث سنوات وفقًا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري.

بموجب هذا النظام، يمكن للمالك المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تنشأ من عيوب البناء خلال فترة تصل إلى ثلاث سنوات بعد اكتشاف العيب وبعد انقضاء هذه الفترة، لا يمكن للمالك المطالبة بالتعويض بناءً على ضمان العشري.

أولا: تقادم الحق في رفع دعوى الضمان

حسب المادة 557 من القانون المدني الجزائري، فإن مدة تقادم دعوى الضمان العشري هي ثلاث سنوات من تاريخ حصول التهدم أو اكتشاف العيب، هذا يعني أن المالك يجب أن يقدم دعواه للتعويض خلال هذه الفترة الزمنية.

ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تصل مدة التقادم إلى 13 سنة إذا تم اكتشاف العيب في السنة الأخيرة من مدة الضمان وفي حال انتهاء هذه المدة، فإن مسؤولية المهندس المعماري والمقاول تنتهي بخصوص ضمان البناء ومتانته.[1]

ثانيا: خضوع سقوط الضمان للتقادم الطويل

[1]– كهينة بطوش، المرجع السابق، ص 392.

بمرور 15 سنة، يسقط حق رب العمل في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته نتيجة لاستخدام المقاول والمهندس المعماري للغش والتدليس، وفقًا لنص المادة 133 من القانون المدني الجزائري هذه المادة تنص على أنه يجب أن تقدم دعوى التعويض في غضون 15 سنة من تاريخ وقوع الفعل الضار وبالتالي، يسقط وينتهي مسؤولية المهندس المعماري والمقاول، ما لم يكن هناك استثناء لحالات استعمالهما للطرق الاحتيالية بمرور دعوى التعويض.[1]

[1]– كهينة بطوش، المرجع السابق، ص 393.

خلاصة الفصل الثالث:

الضمان العشري هو نوع من التأمين يغطي العيوب التي تظهر في المباني بعد إتمام إنشائها ولمدة عشر سنوات، ينظم قانون 11-04 الصادر في 17 فبراير 2011، نشاط الترقية العقارية لضمان مسؤولية المرقي العقاري تجاه الزبائن أما المادة 2 من القـــــانون 11-04 تنص على ضرورة تحسين أنشطة الترقية العقارية بوسائل مختلفة، بما في ذلك التأمين على المخاطر المرتبطة بالبناء وتشير المادة 48 إلى التزام المرقي العقاري باتخاذ كافة التدابير المناسبة لتغطية مسؤوليته المدنية تجاه زبائنه، بما في ذلك التأمينات اللازمة

كما حدد المشرع الجزائري المسؤولين عن الضمان العشري في إطار عقد المقاولة كما يتضمن هؤلاء المسؤولون المهندس المعماري، المقاولين، وكل من يشارك في عملية البناء بحسب المواد 554-560 من القانون المدني الجزائري، فإن هؤلاء الأطراف ملزمون بضمان سلامة المبنى ومتانته لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العمل وهذا الضمان يشمل العيوب الكبيرة التي تؤثر على استقرار المبنى أو تجعله غير صالح للاستخدام.

أما عن دعوى الضمان العشري هي الوسيلة القانونية التي يمكن لصاحب العمل أو المالك من خلالها المطالبة بحقوقه ضد الأطراف الملزمة بالضمان العشري فيتم تقديم هذه الدعوى عادة عند ظهور عيوب خطيرة في المبنى خلال فترة الضمان ويشمل الأطراف المعنية بالدعوى صاحب العمل أو المالك الجديد، والمهندسين المعماريين، والمقاولين.

كما أن الضمان العشري يعزز الثقة بين الأطراف المتعاقدة في مشاريع الترقية العقارية، ويضمن جودة البناء واستقراره، مما يسهم في تحسين جودة الحياة ودعم التنمية العقارية المستدامة في الجزائر.

الخاتمة

بناءا على القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، والذي ينظم هذا النشاط في الجزائر، يتضمن النظام القانوني المعمول به مجموعة من الضوابط والشروط التي يجب على الأطراف العاملة في هذا المجال الالتزام بها، وتتمثل هذه الضوابط في تحديد الإجراءات اللازمة للترقية العقارية، وتحديد الحقوق والواجبات للأطراف المعنية بهذا النشاط، مع إلزام الجميع بأحكام القانون والمراسيم التنفيذية المحددة لضمان سلامة العمل والحفاظ على مصلحة العملاء والمستثمرين.

من جانب آخر، ينص القانون المدني الجزائري على حقوق وواجبات الأطراف المتعلقة بالضمان العشري للترقية العقارية وفقًا للمادة 1029 من القانون المدني الجزائري، يحدد الضمان العشري بأنه "الضمان الذي يلزم به صاحب البناء المقترض لمدة عشر سنوات من الأعطال الخطيرة التي تهدد متانة الأشغال المنجزة أو تجعلها غير صالحة للاستعمال"، وهذا يعني أن المقترض يحق له أن يطالب بالتعويض في حال حدوث أي عيوب خطيرة في البناء خلال هذه الفترة الزمنية.

أما بالنسبة للتأمين على نشاط الترقية العقارية، فتنص المادة 13 من القانـــون رقم 11-04 على ضرورة عقد وثيقة تأمين تشترط معطيات الوثيقة وتفاصيلها ومحتواها بدقة، وذلك لضمان حماية الأطراف المعنية وتحقيق الاستقرار في السوق العقارية، ويشمل ذلك تأمين المباني والمعدات ضد المخاطر المحتملة خلال فترة الترقية العقارية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المرسوم التنفيذي رقم 18-78 المؤرخ في 14 فيفري 2018 ينظم تعويض المشترين بالتقسيط الذين قاموا بدفع مبالغ مالية لصاحب المشروع في إطار عقود بيع في الإنشاء، ويعد هذا المرسوم تنفيذا لأحكام القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

ومن هنا، يتبين أن التأمين على نشاط الترقية العقارية يعتبر جزءا لا يتجزأ من النظام القانوني المعمول به في الجزائر، ويشكل الضمان العشري حجر الزاوية في توفير الحماية المالية والقانونية للمستثمرين وأصحاب المشاريع العقارية.

بعد دراسة هذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج، كالاتي:

أولا: ساعد القانون رقم 11-04 على التطور في تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث وفر إطاراً قانونياً شاملاً يحدد حقوق وواجبات الأطراف المختلفة في هذا المجال، ويسعى لضمان استقرار السوق وحماية المستثمرين.

ثانيا: يعد الضمان العشري من العناصر الأساسية التي تعزز الثقة في مشاريع الترقية العقارية، حيث يوفر حماية قانونية للمستثمرين وأصحاب المشاريع ضد العيوب الكبيرة التي قد تظهر في البناء خلال عشر سنوات من إتمامه، وفقًا للمادة 1029 من القانون المدني الجزائري.

ثالثا: يلعب التأمين دوراً حيوياً في نشاط الترقية العقارية، حيث يضمن حماية مالية للأطراف المشاركة ضد المخاطر المحتملة، ويساهم في استقرار السوق كما ينص القانون رقم 11-04 في المادة 13 على ضرورة وجود وثيقة تأمين شاملة.

رابعا: ينظم المشرع الجزائري تعويض المشترين بالتقسيط الذين قاموا بدفع مبالغ مالية لصاحب المشروع في إطار عقود بيع عقارات في طور الإنشاء، مما يعزز حماية حقوق المشترين ويضمن استقرار العملية الاستثمارية.

خامسا: بالرغم من توفر الأحكام القانونية التي تضبط مجالي الترقية العقارية والتأمين، إلا أن هناك تحديات في التطبيق الفعلي للقوانين والمراسيم التنفيذية، مثل ضعف الرقابة على تنفيذ الأحكام وتباين مستوى الوعي القانوني بين الأطراف المعنية.

سادسا: بينت هذه الدراسة الحاجة الملحة لتطوير نشاط التأمين الى نشاط يتناسب مع التحديات الجديدة في سوق الترقية العقارية، لتلبية احتياجات المستثمرين وتوفير حماية أكثر شمولاً ومرونة.

واستنادًا إلى النتائج المتوصل إليها، سنقدم بعض التوصيات العملية لتعزيز فعالية التأمين على نشاط الترقية العقارية، وذلك على النحو التالي:

أولا: ضرورة تشديد الرقابة والمراقبة على شركات التأمين لضمان تقديم خدمات عالية الجودة وفقًا للمعايير القانونية المعمول بها، مع تفعيل آليات المراقبة والتقييم المستمرة.

ثانيا: تشجيع الابتكار في خدمات التأمين لتلبية الاحتياجات المتزايدة في سوق الترقية العقارية، من خلال تطوير خيارات جديدة للتأمين تتناسب مع مختلف أنواع المشاريع العقارية والمخاطر المترتبة عليها.

ثالثا: تعزيز التوعية بأهمية التأمين على نشاط الترقية العقارية بين جميع الأطراف المعنية، من خلال إطلاق حملات توعية وبرامج تثقيفية تسلط الضوء على فوائد التأمين ودوره في تقليل المخاطر وحماية الاستثمارات.

رابعا: تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص لتعزيز التنسيق والتعاون في مجال التأمين على نشاط الترقية العقارية، من خلال تبادل المعلومات والخبرات وتطوير السياسات والإجراءات اللازمة لتعزيز الثقة والاستقرار في السوق.

خامسا: نظرا لأهمية الضمان العشري في تعزيز الثقة في مشاريع الترقية العقارية، يجب تنفيذ برامج توعية تستهدف جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك المستثمرين والمقاولين، لشرح حقوقهم وواجباتهم بموجب المادة 1029 من القانون المدني الجزائري.

سادسا: بناءا على الحاجة الملحة لتطوير منتجات تأمينية مبتكرة، يجب تشجيع شركات التأمين على الاستثمار في البحث والتطوير لإنشاء حلول تأمينية تلبي الاحتياجات المتزايدة في السوق يمكن أن تشمل هذه الحلول تغطيات خاصة بالمشاريع الكبيرة والمعقدة وتأمينات تغطي مراحل البناء المختلفة.

هذه التوصيات تسعى إلى تعزيز الشفافية والاستقرار في سوق الترقية العقارية، وتعزيز الثقة بين الأطراف المعنية، مما يسهم في تحفيز الاستثمار وتعزيز التنمية الاقتصادية في الجزائر.

قائمة المصادر و المراجع

أولا: النصوص القانونية والتنظيمية

I. النصوص التشريعية:

1. القانون 64-277، المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، الصادرة في 25-08-1964.

2. القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخ في 05 مارس 1986، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.

3. القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ج. ر. ع 52.

4. القانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2005، المتضمن القانون المدني الذي عدله وأتمه الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 26-09-1975.

5. القانون رقم 11-04، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14.

6. الأمر رقم 74-26، مؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

7. الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30-09-1975، معدل ومتم

8. المرسوم التشريعي رقم 01/93، المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 4، الصادرة في 20/01/1993.

9. الأمر 95-07، المؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 13.

10. الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 23 غشت 2003، يتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52.

11. الأمر رقم 03-12، المؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر العدد 52.

II. النصوص التنظيمية:

❖ **المراسيم:**

1. المرسوم رقم 85-85، المؤرخ في 30-04-1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 19، المؤرخة في 01-05-1985.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، عدد 25، الصادرة في 29-05-1991.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، عدد 25، الصادرة في 29-05-1991، المعدل والمتمم.

4. المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 19-03-1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 17، لسنة 1994.

5. المرسوم التنفيذي رقم 95-414، مؤرخ في 09 سبتمبر 1995، المتعلق بإلزامية التأمين على البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، الجريدة الرسمية، عدد 76، سنة 1995.

6. المرسوم التنفيذي رقم 03-35، الجريدة الرسمية، عدد 04، المؤرخة في 22-01-2003.

7. المرسوم التنفيذي رقم 04-268، مؤرخ في 29 غشت 2004، يتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث ويحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، الجريدة الرسمية، عدد 55.

8. المرسوم التنفيذي رقم 13-43، المؤرخ في 15 صفر 1435، الموافق 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذلك حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع بناءً على التصاميم، الجريدة الرسمية، عدد 66.

❖ **القرارات الوزارية:**

1. القرار الوزاري رقم 98-01 المؤرخ في 06-04-1998، المتضمن اعتماد المؤسسة المالية، الجريدة الرسمية، عدد 07، مؤرخة في 03-05-1998.

2. القرار الوزاري المؤرخ في 18-05-1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 27-06-1999.

3. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، ج ر عدد 16، الصادرة في 11-03-2001.

ثانيا: المؤلفات

1. اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 11-04، ماجستير، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-كلية الحقوق و العلوم السياسية، مدرسة الدوكتوراه للقانون الاساسي و العلوم السياسية، 26-02-2015.

2. حداد أسامة:" مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري"، مجلد1، عدد ،2 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المنار، تونس.

3. حمدي عمر باشا، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر .

4. خالد رامول، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية، 2001.

5. دوة اسيا، مداخلة بعنوان: عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع و الافاق يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق ،جامعة قاصدي مرباح.

6. راشد راشد، التأمينات البرية الخاصة في ضوء التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1882.

7. راشد راشد، التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، 1980، ديوان المطبوعات الجامعية.

8. سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الانشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة و مطبعة الاشعاع الفنية، الاسكندرية، الطبعة الاولى، 2001.

9. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني: عقود الغرر، عقود المقامرة و الرهان و المرتب مدى الحياة و عقد التأمين، جزء 7، مجلد2، دار احياء التراث الثقافي، بيروت، 1964.

10. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المجلد السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 3.

11. عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاولي البناء، ط1، د. د ن، مصر، 1987.

12. العربي بلحاج، النظرية العامة لالتزام في القانون المدني الجزائري، الواقعة القانونية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، الطبعة الخامسة.

13. علم الدين محي الدين اسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلام للنشر، مصر، 2002 .

14. على المشاقبة ومحمد العدوان، إدارة الشحن والتأمين، دار الصفاء للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2000.

15. علي سليمان: "النظرية العامة للالتزام" ،مصادر الالتزام في القانوني الجزائري، الطبعة الخامسة، بن عكنون، الجزائر، 2003.

16. لعنكيب شهاب امجد جاسم ، المبادئ العامة لتأمين المصطلحات الأساسية عقد تأمين مذكرة التغطية المؤقتة، وثيقة التأمين أنواع هيئات التأمين، دار الفكر العريب الاسكندرية، 2005.

17. محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار التنوير العربي، بيروت، لبنان، 1985، باب القاف.

18. محمد جسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية،2003.

19. محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، المسؤولية التقصيرية – مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، بدون رقم طبعة.

20. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2003.

21. محمود حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2006.

22. مصطفى حمد مجال، أصول التأمين (عقد الضمان)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1999.

23. النوعي احمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري – مجلة افاق علمية–، المجلد 11، العدد4، الجزائر.

ثالثا: الرسائل الجامعية:

I. أطروحات الدكتوراه:

1. ارزيل الكاهنة، دور ألية تأمين القرض عند التصدير في التجارة الخارجية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2009.

2. عبد العظيم عبد القادر عبد الواحد، الطبيعة القانونية بين رب العمل والمقاول من الباطن، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، مصر، 2008.

3. عمرو طه بدوي محمد علي، الالتزام بالضمان في عقود البناء والتشييد، دراسة تطبيقية على عقود الانشاءات الدولية، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه، القاهرة، السنة الجامعية 2004.

4. كهينة بطوش، النطاق القانوني لالتزام ضمان سلامة البناء و متانته بعد التسليم، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيز وزو، السنة الدراسية 2020-2021.

5. مسعودة مروش، نطاق تطبيق احكام النظام العشري في ظل القانون الجزائري و القانون الفرنسي، دراسة مقارنة أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014.

II. مذكرات الماجستير:

1. بيشاري كريم، تسويق خدمات التأمين وتأثيره على الزبون رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير تخصص تسويق، جامعة البليدة .

2. حدباوي أسماء، الحاجة للنهوض بقطاع التأمينات وضرورة تجاوز المعوقات، دراسة السوق الجزائرية، مذكرة ماجستير علوم إقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة.

3. ربيع نصرية ، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير-تخصص ادارة ومالية كلية الحقوق-، جامعة الجزائر 2005-2006.

4. ريمان حسينة، المسؤولية المقتنية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانـــون 11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستير تخصص عقود و مسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، نوقشت بتاريخ 31-01-2015.

5. فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقارات قبل الانجاز، رسالة ماجستير(غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة.

6. كمال بوجهاز، الضمان العشري لمهندس و مقاولي البناء في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة قسنطينة،1989.

رابعا: المقالات

1. العربي بومعراف: "المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية "، مقال تاريخ النشر: 07-10-2021.

خامسا: الملتقيات

1. أرزيل الكاهنة، دور الهيئات المصرفية في تمويل الترقية العقارية الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: الواقع و الأفاق: يومي 27 و 28 فبراير سنة 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

2. حوتية عمر، حوتية عبد الرحمان، واقع خدمات التأمين الاسلامي بالجزائر مع الاشارة إلى شركة سلامة للتأمينات الجزائر (الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الاسلامي)، الواقع و رهانات المستقبل، جامعة غرداية، الجزائر، 23/24 فيفري، 2011.

3. دغيش أحمد، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: الواقع والافاق يومي 27 و28 فيفري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

سادسا: المراجع باللغة الأجنبية

1-ouvrages :

1- Bouaziz Cheikh, L'histoire de l'assurance en Algérie (Assurance et gestion des risques), volume 81 (3-4), octobre- décembre, 2013.

سابعا: المواقع الإلكترونية

1. الموقع الالكتروني للشركة الجزائرية للتأمين www.2a.com تاريخ الاطـــــــــلاع 05-01-2024.
2. الموقع الالكتروني لشركة تراست الجزائر للتأمين و اعادة التأمين www.trust-assurances.dz تاريخ الاطلاع 05-01-2024.
3. الموقع الالكتروني للشركة الدولية للتأمين و اعادة التأمين www.laciar.com تاريخ الاطلاع 01-05-2024.
4. الموقع الالكتروني لشركة السلامة للتأمينات الجزائر www.salama-assurances.dz تاريخ الاطلاع 01-05-2024.
5. الموقع الالكتروني لشركة التأمينات العامة المتوسطية www.gam.com تاريخ الاطلاع 01-05-2024.
6. الموقع الالكتروني لشركة أليانس التأمينات www.allianceassirances.com.dz تاريخ الاطلاع 01-05-2024.

الفهرس

فهرس المحتويات

مقدمة 9

الفصل الأول: **ماهية نشاط الترقية العقارية**.....7

المبحث الأول: التطور القانوني للترقية العقارية 3

المطلب الأول: القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وأهم الأحكام التي جاء بها 3

الفرع الأول: المرقي العقاري 4

الفرع الثاني: تدعيم الترقية العقارية ماليا 4

الفرع الثالث: اقتناء العقار 4

المطلب الثاني : المرسوم التشريعي 93-03 وأهم الأحكام التي جاء بها 5

المطلب الثالث: القواعد التي نظمها القانون 11-04..... 6

المطلب الأول : تعريف الترقية العقارية..... 9

المطلب الثاني : حقوق المرقي العقاري 11

الفرع الأول: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه 11

الفرع الثاني: إبطال العقد.....11

المطلب الثالث : التزامات المرقي العقاري 12

الفرع الأول: التزامات الواجبة للمرقي العقاري 12

المبحث الثالث: معاملات الترقية العقارية 17

المطلب الأول: التقنيات القانونية للترقية العقارية 17

الفرع الأول: عقد البيع 18

الفرع الثاني: عقد حفظ الحق 21

الفرع الثالث: عقد الإيجار.....23

المطلب الثاني: كيفيات تمويل نشاط الترقية العقارية 26

الفرع الأول: وسائل تمويل الترقية العقارية 27

الفرع الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية : 33

الفصل الثاني: التأمين على نشاط الترقية العقارية 41

المبحث الأول: ماهية التأمين على الترقية العقارية 43

المطلب الأول: مفهوم التأمين 43

المطلب الثاني: مراحل تطور شركات التأمين في التشريع الجزائري..... 44

المطلب الثالث: تقسيم شركات التأمين 47

الفرع الأول: شركات التأمين المعتمدة قبل صدور أمر 95-07.....47

الفرع الثاني: شركات التأمين التي ظهرت بعد الأمر 95-07:.....48

المطلب الأول: عناصر التأمين العقاري 51

الفرع الأول: الخطر 51

الفرع الثاني: القسط.....54

المطلب الثاني: آليات عمل شركات التأمين 56

الفرع الأول: إبرام عقود التأمين.....56

الفرع الثاني: التعويض 61

المطلب الثالث: إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة..... 63

الفرع الأول: الزامية صندوق الضمان في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-03.....64

الفرع الثاني: الزامية صندوق الضمان في ظل القانون 11-04 65

المبحث الثالث: شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية..... 66

المطلب الأول: تدخل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية..... 66

الفرع الأول: التدخل بموجب نصوص الترقية العقارية 66

الفرع الثاني: التدخل بموجب نصوص قوانين التأمين: 68

المطلب الثاني : مجالات تدخل شركات التأمين..... 68

الفرع الأول: ضمان القروض العقارية 69

الفرع الثاني: تأمين المشاريع العقارية.....70

الفصل الثالث: التأمين العشري على الترقية العقارية 74

المبحث الأول: مفهوم الضمان العشري 76

المطلب الأول : تعريف الضمان العشري 76

المطلب الثاني: الأساس القانوني الضمان العشري في الترقية العقارية..... 78

الفرع الأول: الطبيعة التقصيرية للضمان العشري 78

الفرع الثاني: الطبيعة العقدية للضمان العشري 80

المطلب الثالث: شروط قيام المسؤولية العشرية..... 82

الفرع الأول: الشروط الموضوعية 82

الفرع الثاني: الشروط الشكلية للضمان العشري.....85

المبحث الثاني: المسؤولون عن الضمان العشري في الترقية العقارية..... 87

المطلب الأول: المرقي العقاري 87
المطلب الثاني: المهندس المعماري 89
الفرع الأول: دور المهندس المعماري في عملية البناء 90
المطلب الثالث: المتدخلون الاخرون في الترقية العقارية 92
الفرع الأول: المقاول 92
الفرع الثاني: الاشخاص المسؤولون عن الضمان العشري وفقا لنصوص خاصة 97
المبحث الثالث: دعوى الضمان العشري 102
الفرع الأول: دعوى المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري هي دعوى مسؤولية تقصيرية 102
الفرع الثاني: دعوى المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري هي دعوى مسؤولية عقدية 104
الفرع الثالث: دعوى المسؤولية العشرية تطبيق خاص للنظرية العامة للالتزام 105
المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عند قيام المسؤولية العشرية 106
الفرع الأول: صور التعويض عن مسؤولية الضمان العشري 106
الفرع الثاني: تقدير تعويض الضمان العشري.....108
المطلب الثالث: إنتفاء دعوى الضمان العشري 109
الفرع الأول: إنتهاء مدة الالتزام بضمان سلامة و متانة البناء 110
الفرع الثاني: إنتفاء دعوى الضمان العشري بسبب التقادم 113
الخاتمة.....117

ملخص:

تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر يعتمد على القانون رقم 11-04 الذي يحدد مجموعة من الضوابط والشروط التي يجب على الأطراف العاملة في هذا المجال الالتزام بها ويهدف القانون إلى خلق بيئة قانونية مناسبة لتطوير وتحسين العقارات بشكل مستدام، من خلال إجراءات شفافة ومنظمة بجانب الأطر القانونية، يتطلب البحث في هذا المجال فهمًا معمقا للمفاهيم القانونية وصياغاتها، مع الالتزام بالتحليل والتوثيق الدقيق.

التأمين على نشاط الترقية العقارية يشكل جزءا مهما من هذا النظام القانوني، حيث يهدف إلى توفير الحماية المالية للأفراد والشركات المشاركة و يشمل التأمين تغطية المخاطر المتعلقة بعمليات البناء والتطوير، مثل الأضرار الناتجة عن التشييد والكوارث الطبيعية والحوادث غير المتوقعة قانون رقم 11-04 يلزم المرقين العقاريين بالاستفادة من التأمينات اللازمة لضمان مسؤوليتهم المدنية تجاه زبائنهم وحماية المشاريع العقارية.

الضمان العشري، الذي يغطي العيوب الكبيرة التي قد تظهر في المباني لمدة عشر سنوات بعد إتمامها، يعد جزءًا أساسيًا من هذا الإطار القانوني وينص القانون المدني الجزائري، في مواده 554-560، على التزام المهندسين المعماريين والمقاولين وكل المشاركين في عملية البناء بضمان سلامة ومتانة المبنى كما تنص المادة 2 من قانون 11-04 على تحسين أنشطة الترقية العقارية بوسائل مختلفة، بما في ذلك التأمين ضد المخاطر المادة 48 تلزم المرقين باتخاذ التدابير اللازمة لتغطية مسؤوليتهم المدنية تجاه زبائنهم.

الضمان العشري يعزز الثقة بين الأطراف المتعاقدة في مشاريع الترقية العقارية، ويضمن جودة البناء واستقراره، مما يسهم في تحسين جودة الحياة ودعم التنمية العقارية المستدامة في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: الضمان العشري، الترقية العقارية، تأمين نشاط الترقية العقارية، المسؤولية العشرية، المباني ذات الطابع السكني أو التجاري.

Abstract :

The organization of real estate development activities in Algeria relies on Law No. 11-04, which sets out a set of regulations and conditions that must be adhered to by parties operating in this field. The law aims to create a suitable legal environment for sustainable development and improvement of real estate through transparent and organized procedures. In addition to legal frameworks, research in this field requires a deep understanding of legal concepts and formulations, along with a commitment to precise analysis and documentation.

Insurance for real estate development activities is an important part of this legal framework, aiming to provide financial protection for individuals and companies involved. It covers risks related to construction and development operations, such as damages resulting from construction and natural disasters, and unforeseen accidents. Law No. 11-04 obliges real estate developers to utilize necessary insurance to ensure their civil liability towards clients and protect real estate projects.

The ten-year warranty, covering major defects that may appear in buildings within ten years after completion, is an essential part of this legal framework. Algerian Civil Law, in its articles 554-560, mandates architects, contractors, and all participants in the construction process to guarantee the safety and durability of the building. Article 2 of Law 11-04 emphasizes improving real estate development activities through various means, including insurance against risks. Article 48 requires developers to take necessary measures to cover their civil liability towards clients.

The ten-year warranty enhances trust between contracting parties in real estate development projects, ensuring the quality and stability of construction, thereby contributing to improving the quality of life and supporting sustainable real estate development in Algeria.

Keywords: ten-year guarantee, real estate promotion, real estate promotion activity insurance, ten-year liability, Buildings of a residential or commercial nature.