

امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم
The protection of the contractor extends beyond the delivery
of the property in the design sales contract

تاريخ النشر: 2021/07/15	تاريخ القبول: 2020/11/06	تاريخ الإرسال: 2020/02/25
-------------------------	--------------------------	---------------------------

د. سعيدان أسماء
جامعة الجزائر 1
asma.saidane123@gmail.com

*ط.د. بولنوار نجيب
جامعة الجزائر 1
nadjibboulenuar@gmail.com

ملخص:

إن العلاقة التي تحكم المرقى العقاري بالمقتني في عقد البيع على التصاميم، لا تنتهي بإنجاز البناء وفق ما نص عليه القانون وما اتفق عليه الطرفان في العقد، وإنما تمتد إلى ما بعد ذلك، لتبقى تحكم هذه العلاقة الضمانات التي قررها القانون حماية للمقتني، والتي يلتزم بها المرقى العقاري بمفرده، وتتخلص هذه الضمانات في ضمان حسن التنفيذ بنوعيه، الإنهاء الكامل للانجاز وحسن سير عناصر التجهيز، وكذا ضمان إدارة وتسيير الأملاك المشتركة لمدة سنتين، كل هذا من أجل ضمان الانتفاع بالبناء على أكمل وجه، بالإضافة إلى الضمان العشري الذي يلتزم به المرقى العقاري متضامنا مع بقية المتدخلين الآخرين. الكلمات المفتاحية: العقار، المرقى العقاري، البيع على التصاميم.

Summary:

The relationship that governs the real estate property of the acquisition in the contract of sale on designs does not end with the completion of construction as provided by law and what the two parties agreed upon in the contract, but extends beyond that, so that this relationship will continue to be governed by the property is committed alone. These guarantees are to ensure good implementation of both types, complete termination of completion and prope functioning of the processing components, as well as to ensure the management and operation of the common property for two years, all in order to ensure the fullest utilization of the

*المؤلف المرسل: بولنوار نجيب

construction, as well as the ten-year guarantee to which the property is held in solidarity with the rest of the other interns.

Keywords : *Real estate, real estate, sale of designs.*

مقدمة:

أحاط المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم بضمانات خاصة، هذه الضمانات قد تشترك مع البيوع العادية، أو قد ينفرد بها عقد البيع على التصاميم، وباعتبار أن غاية المشرع من إبرام هذا العقد، هي حصول المقتني على بناية صالحة للاستعمال وفقا للغرض الذي أعدت له، والانتفاع بها انتفاعا كاملا، لذا حرص المشرع على تشديد مسؤولية المرقى العقاري خلال كافة مراحل العقد، بدءا من إبرامه إلى غاية تنفيذه.

لكن الطبيعة الخاصة لعقد البيع على التصاميم، الذي يكون في البداية مجرد تصاميم على الورق دون أي وجود فعلي لبناية كاملة الإنجاز، على أن توجد بعد فترة معينة من إبرام العقد، هذه الطبيعة تنطوي على نوع من المجازفة والمخاطرة، تجعل من الضروري إيجاد آليات لحماية المقتني وضمان حقوقه المتمثلة في الحصول على بناية منجزة وفق المعايير والمواصفات القانونية، وما اتفق عليه في العقد، والانتفاع بها انتفاعا هادئا، لا تشوبه أية نزاعات ناشئة عن التعرض الصادر من المرقى العقاري أو من الغير، أو عيوب سواء تعلقت بسلامة البناية ومتانتها أو بتجهيزاتها. خاصة وأن المقتني عند إبرام العقد لا يمكنه معاينة المبيع وتفحصه لمعرفة العيوب التي تشوبه والنقائص التي تتخلله مثلما تقتضيه القواعد العامة في عقد البيع، كما أن هناك بعض العيوب التي لا يمكن اكتشافها إلا بعد استعمال البناية ومرور مدة زمنية معينة، وأكثر من هذا، هناك عيوب لا يمكن اكتشافها إلا بالاستعانة بالخبرة الفنية، لذلك تبني المشرع نظاما خاصا لضمان هذه العيوب.

ولم يكتف بحماية المقتني في مرحلة تكوين عقد البيع على التصاميم وتنفيذه فقط، بل امتدت هذه الحماية إلى ما بعد تسليمه العقار. فالعلاقة بين المتدخلين في المشروع العقاري لا تنتهي بإتمام الإنجاز وتسليم البناية وإنما تمتد إلى ما بعد ذلك، وتظهر هذه العلاقة من خلال مجموعة من الضمانات والمسؤوليات التي يتحملها كل المتدخلين في المشروع العقاري بدءا بالمرقى العقاري ثم المقاول والمهندس المعماري ... إلخ، هذه الضمانات منها ما يتعلق بالانتفاع بالعقار، حيث حاول المشرع من خلالها تكريس أحسن

انتفاع للمقتني بالبنائية، إضافة إلى الضمان العشري الذي يغطي نوعا خاصا من العيوب. ففيما تتمثل هذه الضمانات؟ وهل تعدّ كافية وفعّالة لتحقيق الحماية اللازمة للمقتني؟.

وسنحاول الإجابة على هذه الإشكالية وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالعقار

المطلب الأول: ضمان حسن التنفيذ

المطلب الثاني: ضمان إدارة الأملاك المشتركة

المبحث الثاني: الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول: الأشخاص المعنيين بالضمان العشري

المطلب الثاني: شروط تطبيق الضمان العشري

المبحث الأول: الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالعقار

إن ارتباط المقتني مع المرقى العقاري في عملية البناء بموجب عقد البيع على التصاميم، يستلزم قيام كل طرف من أطراف العلاقة العقدية بالتزاماته إلى غاية الانجاز الكامل للعقار، ومن المنطقي أن تنتهي هذه العلاقة بمجرد تنفيذ كل شخص لالتزاماته في مواجهة الطرف الآخر، إلا أن المشرع الجزائري كان له رأي آخر، حيث قرّر أن التزام المتدخلين في عملية البناء بما فيهم المرقى العقاري بتسليم المشروع العقاري لا يضع حدا لالتزاماتهم العقدية، بل مدّد هذا الالتزام إلى ما بعد تسليم المشروع، من أجل تمكينهم من الانتفاع بالبناء على أكمل وجه، فاستلزم بذلك عدة ضمانات تقع على عاتق المرقى العقاري، ومن بين هذه الضمانات ضمان حسن التنفيذ (المطلب الأول)، حيث يكون المرقى العقاري ضامنا لكل عيب يظهر على البناء خلال السنة الموالية لتسلم المقتني للعقار، كما فرض على المرقى العقاري إدارة وتسيير المشروع العقاري (الملكية المشتركة) لمدة أقصاها سنتان (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ضمان حسن التنفيذ

ضمان حسن التنفيذ هو أن يكون المبنى خال من عيوب البناء التي يلتزم المرقى العقاري بإصلاحها في حالة وجودها وضمّان حسن سير عناصر التجهيز. ويقع هذا الضمان على المرقى العقاري دون غيره من المتدخلين مهما كانت طبيعة هذا العيب لمدة سنة كاملة، تبدأ من تاريخ تسليم المقتني للبناء وفقا لما اتفق عليه¹ ويدخل في هذا الضمان كل من: ضمان الإنهاء الكامل للانجاز، الذي كان يعرف بحسن الانجاز قبل صدور القانون:

204/11² المتعلق بالترقية العقارية (الفرع الأول)، وضمان حسن سير عناصر التجهيز (الفرع الثاني)، وهما التزامان خاصان نص عليهما المشرع في قانون الترقية العقارية ولا وجود لهما في القواعد العامة.

الفرع الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء

لقد أوجب المشرع الجزائري على المرقى العقاري إنجاز البناية محل عقد البيع على التصاميم وفقا للمواصفات المتفق عليها، وطبقا للمواصفات التقنية المنصوص عليها قانونا، وهذا قصد تمكين المقتني من الانتفاع بالبناية وفق الغرض الذي أعدت من أجله، وعلى المقتني أن يتأكد من أن العقار صالح للاستعمال حسب طبيعته، سكنيا كان أو تجاريا أو مهنيا، عند تسلمه، وإذا لاحظ أي مخالفة، عليه أن يخطر المرقى العقاري كي يقوم بإصلاحها، وهو ما يسمى بالإنهاء الكامل لأشغال البناء³.

وهو ما نص عليه المشرع في المادة 26 الفقرة: 03 من القانون 04/11 على أنه: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لإنجاز الأشغال التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة". كما جاء في المرسوم التنفيذي 431/13 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ... يوما ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب"⁴.

باستقراء المواد السابقة نجد أن ضمان الإنهاء الكامل للإنجاز، يتمثل في التزام البائع بالتنفيذ الجيد للأشغال، والالتزام بإصلاح كل عيب يتحفظ عليه المقتني ويخطربه، وقد حددت مدة الضمان بسنة واحدة، يبدأ احتسابها ابتداء من تاريخ الحيازة المثبت بموجب محضر عند الموثق الذي حرر العقد، وتستمر مدة إصلاح هذه العيوب حسب ما اتفق عليه الأطراف⁵، لأن المشرع الجزائري ترك أمر تحديد هذه المدة للأطراف لأن هذه المدة تختلف حسب جسامه العيب، لكنه أجبرهم على تحديدها مسبقا في العقد.

هذا ولم يحدد المشرع الأعمال والعيوب التي تشكل موضوعا لتطبيق هذا الضمان، واكتفى بتحديدتها كالتزام⁶، وفي اعتقادنا أن سكوت المشرع عن تحديد الأعمال التي يرد عليها الضمان، إنما هو توسيع لمجال هذا الضمان، فيصبح كل ما يخرج من نطاق المسؤولية العقدية والضمان العشري، يمكن أن يكون محلا ل ضمان الإنهاء الكامل

للإنجاز، فقد يشمل مثلا العيوب الظاهرة وعيوب المطابقة، وتبقى السلطة التقديرية للقاضي لتقدير ذلك.

من خلال ما سبق يلاحظ أن المشرع ألزم المرقى العقاري بهذا الضمان دون غيره من المتدخلين الآخرين كالمهندسين والمقاولين، ولعل السبب في ذلك هو حرص المشرع على حماية المقتني، من خلال جعله يتعامل مع شخص واحد هو المرقى العقاري الذي تربطهما علاقة مباشرة، مقارنة بالمقاول والمهندس اللذين ليس لهما أية علاقة به إلا في حدود ضيقة جدا مثل الضمان العشري.

الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز

يعتبر هذا الضمان جديد غير مألوف في القواعد العامة استحدثه المشرع بموجب المادة 15 من القانون 93/03 وأبقى عليه في القانون 04/11 في نص المادة 44 منه، لكنه لم يحم بتعريفه ولا بذكر أحكامه، ما ترك خلافا بين القانونيين حول كيفية تطبيقه، رغم أن هدفه لا يختلف عن ضمان الإنهاء الكامل للإنجاز⁷، وهو تمكين المقتني من الانتفاع بالبنية انتفاعا كاملا، لكنه أورد تعريفها في الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات⁸، وهذا بموجب نص المادة 181 منه على أنها تلك العناصر التي لا يمكنه القيام بنزعها أو تفكيكها أو استبدالها دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا البناء، وهي جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية.

يفهم أن هذا التعريف يتعلق بعناصر التجهيز القابلة للانفصال مع إحداث ضرر أو حذف في مادة من مواد البناء، فإذا لحقت تلك العناصر عيوباً جسيمة تهدد صلابتها، فتدخل ضمن نطاق الضمان العشري إذا وقع الضرر بعد التسليم النهائي للمشروع، وتدخل ضمن ضمان الإنهاء الكامل للإنجاز (حسن الإنجاز) إذا وقع الضرر قبل التسليم النهائي للمشروع⁹، وبمفهوم المخالفة لهذه المادة نجد أن هناك نوع آخر من عناصر التجهيز هي العناصر القابلة للانفصال دون إحداث تلف للبناء، مثل الأبواب والشبابيك والنوافذ ... وغيرها، فهي لا تخضع للضمان العشري وإنما هي مغطاة بالضمان حسن سير عناصر التجهيز¹⁰.

وبالتالي فهذا الضمان لا يغطي العقار بأكمله ولا العيوب ولا الأضرار التي تلحق بالبناء، وإنما يغطي الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز، لذلك فإن نطاق تطبيق هذا الضمان ضيقة بالنسبة إلى الضمانات الأخرى، ويشترط في عناصر التجهيز أن لا تكون

عنصرا تكوينيا ولا إنشائيا في البناء، وأن يكون هذا العنصر جزءا في البناية وليس في جزء آخر من العقار¹¹.

عند استقراءنا لمواد قانون الترقية العقارية والنصوص التنظيمية المتعلقة به لم نجد أي تحديد لهذه العناصر ولا حتى طبيعتها، حيث اكتفى المشرع بإخضاع عناصر التجهيز القابلة للانفصال دون إتلاف البناء لهذا الضمان، مع إلزام المرقى العقاري بإصلاح الضرر خلال الأجل المتفق عليه في العقد بين الأطراف، دون تفصيل في السبب الموجب للضمان، أو تحديد مدته، فالمشرع من خلال البند المتعلق بحسن التنفيذ الوارد في المرسوم 431/13 لم يحدد مدة الضمان مثلما فعل في ضمان الإنهاء الكامل للانجاز، بل ترك الحرية للطرفي للعقد للاتفاق عليها¹².

يعتبر المرقى العقاري هو الوحيد الملزم بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم صلاحيتها، دون أن يلزم المقاول أو المهندس ولا حتى المنتج لهذه الأجهزة بذلك، لكن بإمكان المرقى الرجوع على أحدهم وفق القواعد العامة كلما استدعى الأمر ذلك¹³.

وعليه يمكن القول أن تحميل المرقى العقاري لوحده عبء هذا الضمان، يشكّل في حد ذاته ضمانا للمقتني من أجل الحصول على حقه، بالنظر إلى العدد الكبير من المتدخلين في عملية البناء وكثرة المنتجين لعناصر التجهيز وتنوعها في الاستعمال، فهذا الضمان يغنيه عن البحث عن المسؤول عن الضرر، ويكفيه الرجوع على المرقى العقاري الذي تربطه علاقة عقدية به، فتشترك بذلك غاية هذا الضمان مع نفس غاية ضمان الإنهاء الكامل للانجاز، وهي تسيير حصول المقتني على التعويض بأسهل الطرق. ويعتبر هذا الضمان من النظام العام، إذ لا يجوز الاتفاق على إنقاصه أو الإعفاء منه، تطبيقا لنص المادة 45 من القانون رقم 04/11.

المطلب الثاني: ضمان إدارة الأملاك المشتركة

لقد أوجب المشرع على البائع (المرقى العقاري) المرقى إعداد نظام الملكية المشتركة¹⁴، وهو من مستجدات القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث فرض المشرع في الفقرة الأخيرة من نص المادة 38 من هذا القانون على المرقى عند تحرير عقد البيع على التصاميم، إدراج نظام الملكية المشتركة بكل ما يحمل من بيانات تخص مضمون الملكية المشتركة والوسائل المادية والمالية لتسييرها، ويسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد. ولم يكتف المشرع الجزائري بذلك فقط بل فرض على المرقى

العقاري تسيير وإدارة هذه الأملاك لمدة سنتين بعد تسليم البناء للمقتني (الفرع الأول)، والعمل على تسليمه هذه الإدارة خلال نفس المدة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين

يتولى المرقى العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة¹⁵، وقد فرض المشرع في المادتين: 60 و62 من القانون 04/11 على المرقى العقاري الالتزام بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية. حيث وضع المشرع منظومة قانونية وإدارية لتسيير الملك العقاري، ويتولى ذلك المقتني بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه، ولعل السبب من وراء ذلك هو منح فرصة للمقتني للإمام بأساليب إدارة الملك العقاري، وإنشاء أجهزته الداخلية من جمعية الشركاء، وإعداد نظام الملكية المشتركة الخاص بهم إلى غاية الانتقال النهائي لهذه الأملاك، خلال المدة المحددة قانوناً، والمقدّرة بسنتين كما ذكرنا سابقاً¹⁶.

إن إدارة وتسيير الأملاك المشتركة تستدعي وجود وسائل كفيلة بإدارة هذه الأجزاء التي تعتبر ملكاً على الشيوع لكل الملاك، الذين تنشأ بينهم رابطة بقوة القانون مشتركين في إدارة هذه الأجزاء¹⁷، وعلى هذا الأساس فرض المشرع الجزائي على المرقى العقاري العمل على توفير هذه الآليات عند إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بهذا النظام.

حيث جاء في المادة 61 من القانون 04/11: "... ويجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد البيع على التصاميم. كما يجب على المرقى العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم". وتبعاً لذلك صدر التنظيم الخاص بهذا النظام بموجب المرسوم التنفيذي 99/14 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة، حيث جاء في نص المادة 05 منه: "يتعين على المرقى العقاري زيادة على ذلك إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية..."¹⁸.

إذن أضاف المشرع الجزائري من خلال هذا القانون ضمانا آخر إلى جانب الضمانات الخاصة الأخرى التي يتحملها المرقى العقاري، ويتعلق الأمر بإدارة وتسيير الأملاك العقارية المنجزة خلال فترة من الزمن، محددة قانونا، وهذا الضمان يلتزم من خلاله المرقى بكل ما يجب عليه القيام به من إعداد ووضع لأدوات وأجهزة التسيير الخاصة بهذه الأملاك من أجل التكفل الحسن إدارتها إلى غاية تحويل هذه المهمة، إلى المسؤولين الجدد المنبثقين من الملك أنفسهم أو ممن يعينهم هؤلاء، وإن كان يشكل هذا الضمان عبئا إضافيا للمرقى إلا أنه بمقابل ذلك يحقق له فائدة تتمثل في المحافظة على سمعته واسمه من خلال سعيه للحفاظ على الأملاك المنجزة من طرفه لتبقى على حداتها وجودتها ما يجلب له زبائن جدد¹⁹.

نستنتج مما سبق أن التزام المرقى العقاري بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة هو التزام ببذل عناية، ويفهم ذلك من خلال عبارة "السعي لضمان إدارة الملك"، ومفاده اتخاذ كل ما يمكن اتخاذه من إجراءات لضمان حسن تسيير الملك العقاري إلى حين تحويله، وينتج عن ذلك تحمل المرقى العقاري مسؤولية التسيير، هذه الأخيرة قد تتخذ شكل المسؤولية المدنية أو الجزائية، إذا نتج ضرر للمقتنين عن هذا التسيير، مما يعتبر عبئا إضافيا على المرقى العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن الأخذ بمبدأ احترام ضمان إدارة وتسيير الأملاك المشتركة يترتب أيضا التزاما ماليا لتسيير وصيانة كل الأجزاء المشتركة والخاصة للمجمع العقاري، غير أن المشرع لم يحدد بوضوح على من يقع هذا الالتزام هل على نفقات المرقى العقاري أم على المقتني؟ خاصة وأنه ألزم المقتنين بدفع الأعباء التي تقع على جماعة الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له من أجل ضمان تسيير الملك المشترك بعد تسلم جمعية الشركاء لإدارة الملك العقاري من قبل المرقى العقاري²⁰، في حين لم يشر إلى الأعباء المالية التي تكون قبل تحويل الإدارة إلى المقتنين، إن كان يلتزم بها المرقى أم المقتني، رغم أنه فرض على المرقى في المادة 61 من القانون 04/11 تحديد الأعباء التي يلتزم بها المقتني والخاصة بنظام الملكية المشتركة.

ومن أجل وضع حد هنا لأي تأويل نقترح على المشرع الجزائري النص بوضوح في قانون الترقية العقارية وكذا المرسوم المتعلق بنظام الملكية المشتركة على الملتزم بها، إن كان المرقى العقاري يجب أن يحضر لها عند الدراسة التقنية للمشروع، وتحسب في مبلغ البيع

عند اكتتاب العقد، وإن كان يلتزم بها المقتني فلا بد من توضيح كيفية ووقت دفعه للمرقي العقاري باعتباره الملزم بالإدارة والتسيير.

الفرع الثاني: ضمان تحويل إدارة الملكية

إلى هيئات التسيير المعنية من قبل المقتني

إضافة إلى التزام المرقي بإدارة وتسيير الملكية المشتركة، فإنه يلتزم أيضا بالعمل على نقل هذا الالتزام للأجهزة المكلفة بتنظيم وتسيير هذه الملكية، وهو ما نصت عليه المادة 62 الفقرة 02 من القانون 04/11: "ويعمل المرقي العقاري خلال هذه المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم." فالمرقي العقاري ملزم بالعمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم²¹ خلال المدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

وتطبيقا لهذا النص فإنه تنتهي فترة سنتين من التسيير الانتقالي بمجرد انعقاد أول اجتماع للجمعية العامة لجل المقتنين المستدعاة من طرف المرقي العقاري أو من الشخص الذي عيّنه، وبعد استحداث الأجهزة المكلفة بتسيير الملكية المشتركة، التي من بينها المتصرف الذي تقوم جمعية الشركاء بتعيينه، والذي يتكفل بتبليغ المرقي بموجب رسالة موصى عليها بإنهاء هذه الفترة، يقوم بعدها المرقي العقاري بتحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها مسبقا وكل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية، وإثبات ذلك بموجب محضر تسليم المهام من طرفه بجمعية المتصرف المنتخب من قبل الجمعية. وبذلك ينتهي التسيير الانتقالي للأمالك العقارية من قبل المرقي العقاري وتنتهي معه مسؤوليته المترتبة عن ضمان إدارة الأملاك²².

في نهاية هذا المطلب نستنتج أن المرقي العقاري أصبح ضامنا أصليا لتسيير المشاريع التي أنجزها، وإدارتها خلال مدة زمنية معد تسليمه العقار، رغم أن التزامه في هذه الحالة هو التزام ببذل عناية، فمسؤوليته ليست مفترضة، بل على المقتني إثبات عدم اتخاذ المرقي العقاري العناية اللازمة لضمان إدارة الأملاك بما يضمن صيانتها والمحافظة عليها، وهو ما يعتبر من قبيل تعزيز الحماية المقررة للمقتني في عقد البيع على التصاميم وتوسيع من دائرة المسؤولية الملقاة على عاتق المرقي.

المبحث الثاني: الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم

إن الطابع التجاري الذي أضفي على مهنة المرقى العقاري بموجب التعديلات الأخيرة لقانون الترقية العقارية، وكذا الطابع التجاري لعمل المفاوض، جعلاً من النشاط العقاري مجالاً خصباً للمتاجرة والمضاربة في الأسعار على حساب النوعية ومراعاة المواصفات القانونية، كما أن تسارع النمو الديمغرافي أدى إلى تفاقم أزمة السكن واتساع المتاجرة في السكنات تغطية لذلك على حساب مقاييس الجودة، إلى جانب دخول أشخاص وأساليب جديدة ومواد حديثة في البناء تجعل العديد من الأطراف على صلة بعملية الإنجاز. كما أن عقد المقاول لم يعد هو العقد الوحيد المرتبط بعملية البناء وذلك رغبة في تلبية الحاجات المتزايدة للسكن على حساب صلابة ومتانة هذه البنايات، كل هذا نتج عنه كثرة حوادث تهمد المباني أثناء فترة التشييد أو بعد اكتمالها أو ظهور عيوب تهدد متانة البناء وسلامته، وهو ما يستدعي ضرورة الوقوف عند هذه الظاهرة خاصة وأن بعض المباني تتعرض للانحيار بعد وقت قصير فقط من إنجازها²³.

أمام هذا الوضع أصبحت نصوص القانون المدني قاصرة لا توفر الحماية اللازمة للمتضرر من تهمد البناء؛ لذلك كان لزاماً على المشرع مساندة هذا الوضع، ومن أجل ذلك فقد وسّع من نطاق تطبيق هذه المسؤولية سواء من حيث الأشخاص أو من حيث العقود. فكما نعلم فإن الضمان العشري خاص بعقد المقاول لكن المشرع مدّد نطاق تطبيقه إلى عقد البيع على التصاميم حتى يضمن حماية أكبر وأوفر للمتضرر من حوادث انهيار المباني، ومن أجل ذلك أقر مسؤولية يتحملها المرقى العقاري بالتضامن مع كل المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري (المطلب الأول)، وحتى تقوم هذه المسؤولية لابد من توفر جملة من الشروط (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأشخاص المعنيون بالضمان العشري

إن المسؤولية العشرية كغيرها من أنواع المسؤوليات لابد لها من نطاق تطبق فيه، ونقصد بنطاق المسؤولية المجال الذي تسري فيه أحكامها. ونظراً لجسامة وخطورة الضرر المترتب عن تهمد البناء، فهو لا يقتصر على مقتني العقار فقط، بل يمتد أيضاً إلى غيره لأنه يمس بالسلامة العامة؛ لهذا كان من اللازم تحديد نطاق هذه المسؤولية وهو فعلاً ما قام به المشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات، حيث بيّن مجال تطبيق هذه المسؤولية من

حيث الأشخاص، سواء الملزمون بالضمان العشري (الفرع الأول)، أو المستفيدون منه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأشخاص الملزمون بالضمان العشري

لقد حدّد المشرع في المادة 554 في القانون المدني الأشخاص الملزمين بالضمان العشري، حيث حصرهم في المقاول والمهندس المعماري دون غيرهما وذلك بالتضامن بينهما، لكن النشاط المعماري لم يعد مقتصرًا فقط على المقاول والمهندس المعماري، فالواقع العملي أفرز عدّة متدخلين في نشاط البناء باختلاف تخصصاتهم نظرًا للتطور الذي عرفه هذا النشاط، وبالتالي فإن عملية البناء أصبح يتدخل فيها أشخاص آخرون إضافة إلى المقاول والمهندس المعماري لذا أصبحت نصوص القانون المدني غير كافية لحماية المتضرر من تهمد البناء، وهو ما دعا المشرع إلى التدخل بموجب قانون الترقية العقاري لتوسيع نطاق الأشخاص الملزمين بالضمان العشري واستحداث أطراف جديدة²⁴.

وفي هذا الصدد تنص المادة 554 من القانون المدني على أنه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهمد ناشئًا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات العشر (10) من وقت تسلم العمل نهائياً. ولا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

وبالتالي فإن نطاق الضمان العشري من حيث الأشخاص كان يشمل فقط المهندس المعماري والمقاول، ورغم عدم وجود علاقة قانونية بين المقاول والمهندس المعماري، حيث أنهما مستقلين عن بعضهما ويرتبط كل منهما برب العمل بموجب عقد منفصل، إلا أنهما مرتبطان على الصعيد العملي فاجتماعهما على عمل واحد ينشئ بينهما روابط وثيقة الصلة لا يمكن أن يتجاهلها القانون، لهذا جعل المشرع مسؤولية المهندس والمقاول في مجال الضمان العشري تضامنية²⁵.

ويظهر جلياً من خلال القانون رقم 04-11، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، توجه المشرع صراحة نحو التوسيع من النطاق الشخصي للضمان العشري

يهدف توفير الحماية الكافية للمقتني في وقت يشهد كثرة انهيارات المباني وكثرة العيوب فيها. ومن أجل تنظيم وتسهيل نشاط الترقية العقارية، فإن المرقى العقاري يبرم عقودا مع مجموعة من المتدخلين اللذين يلعبون أدوارا تكمل دور المرقى العقاري لا يمكن الاستغناء عنها سواء في الجانب التقني أو التنفيذي للمشاريع العقارية، ولا يمكن أن تتم عملية الترقية العقارية دون تدخل هذه الأطراف، حيث تربطهم بالمرقى العقاري علاقة تكاملية وطيدة ولا يمكن للمرقى العقاري القيام بمهمته بعيدا عنهم بحكم حتمية تدخلهم.

وفي هذا السياق تنص المادة 46 من القانون رقم 04-11: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس." وأبطلت المادة 45 كل شرط يقضي باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري. وتنص المادة 30 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12: "يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض" كما تنص المادة 178 من قانون التأمينات رقم: 07-95 على ما يلي: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع."

نستنتج من خلال النصوص سالفة الذكر أن الأطراف المستحدثة للالتزام بالضمان العشري هم: المرقى العقاري، المقاول الفرعي، المراقب التقني، وكل شخص مرتبط مع صاحب المشروع بعقد. ويقصد بصاحب المشروع في هذه الحالة المرقى العقاري، لكن المشرع لم يبين طبيعة العقد الذي يربط المرقى العقاري بالمتدخل، حيث تركه على عموميته، وبالتالي فهم يتحملون المسؤولية إلى جانب المقاول والمهندس المعماري بالتضامن فيما بينهم.

الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري

يعتبر المقتني في عقد البيع على التصاميم هو المستفيد من أحكام الضمان العشري، وذلك في إطار علاقته مع المرقى العقاري، حيث يرفع دعواه مباشرة ضده لسهولة الرجوع عليه، وذلك لأن باقي المسؤولين المتضامنين مع المرقى العقاري يكونون في أغلب الأحيان مجهولين بالنسبة للمقتني ويصعب عليه الوصول إليهم.

ويعتبر الضمان العشري ضمنا مرتبطا بالملكية وليس بالعقار، حيث تنص المادة 49 الفقرة 03 من القانون رقم 04-11: " يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"²⁶ وهو نفس ما تنص عليه المادة 178 الفقرة 02 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بنصها:

" ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان". ويقصد بالملاك المتتالين كل من انتقلت إليهم ملكية البناية خلال مدة الضمان العشري المقدرة بعشر (10) سنوات بأي طريقة من طرق انتقال الملكية، وهو الخلف العام والخلف الخاص لمالك البناية أو صاحب المشروع، على أساس عقد المقاول المبرم بين المرقى العقاري وكل من المهندس المعماري، والمقاول، فيستفيد من الضمان المرقى العقاري باعتباره صاحب المشروع، حيث يخضع هذا الضمان لنص المادة 554 من القانون المدني.

المطلب الثاني: شروط تطبيق الضمان العشري

إن الضمان العشري هو ضمان من نوع خاص، رتبته المشرع ضمنا لنوع معين من العيوب دون سواها، والتي تحدث خلال فترة زمنية محددة. ويمكن تصنيف شروط تطبيق الضمان العشري إلى شروط موضوعية (الفرع الأول)، وشروط شكلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الموضوعية

أولاً: وجود عقد بيع على التصاميم

يتحقق رجوع المقتني في عقد البيع على التصاميم على بائع العقار أي المرقى العقاري بموجب عقد البيع على التصاميم، بمعنى أن هذا العقد هو أساس رجوع المقتني على المرقى العقاري بالضمان العشري، أما إذا أراد الرجوع بصفته خلفا خاصا للبائع، فيرجع على أساس عقد المقاول ويرجع مباشرة ضد المقاول والمهندس المعماري²⁷.

ثانيا: تشييد مباني أو منشآت ثابتة

عملا بنص المادة 554 من القانون المدني، فإنه لكي يمكن تطبيق أحكام الضمان العشري يجب أن يكون محل عقد المقاولة وعقد البيع على التصاميم، هو تشييد بناية أو منشآت ثابتة، لكن ما يلاحظ أن المشرع بموجب القانون 04-11 لم ينص على المنشآت الثابتة، ولكن هذا لا يعني أنه استثنائها من نطاق الضمان العشري، وذلك لأنه أحال التنظيم المتعلق بتطبيق أحكام الفصل الثالث من القانون رقم 04-11 إلى القانون المدني وذلك في المادة 2845.

ثالثا: تهمد البناية كليا أو جزئيا

يشترط لقيام الضمان العشري أن تهمد البناية، سواء كان التهمد كليا أو جزئيا، ويشترط أن يكون التهمد غير إرادي بمعنى أن البناية تهدمت بسبب عيب فيها، كأن تكون المواد المستعملة في البناء غير مطابقة لمعايير البناء أو غير صالحة أو أن البناية غير مطابقة لقواعد الفن المعماري²⁹. ويلاحظ أن المادة 554 من القانون المدني، أضافت العيوب المهتدة لمتانة وسلامة البناء، مثل التشققات والتصدعات التي تصيب الجدران وأعمدة البناية كسبب لقيام الضمان العشري، لكن المشرع في قانون الترقية العقارية نص فقط على التهمد كسبب موجب للضمان، وذلك في المادة 46 من القانون رقم 04-11، وأيضا في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12. كما استبعد المشرع في المادة 554 من القانون المدني من نطاق الضمان الأضرار المخلة بصلاية العناصر التجهيزية الغير قابلة للانفصال عن المبنى³⁰، والتي نصت عليها المادة 181 من الأمر رقم 07-95 المتضمن قانون التأمينات، وأدخلتها في نطاق الضمان نظرا لخطورتها³¹.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية

حتى يستفيد المقتني من أحكام الضمان العشري لابد أن تهمد البناية خلال مدة الضمان المحددة قانونا (أولا)، وأن ترفع دعوى الضمان كذلك خلال الأجل القانونية (ثانيا).

أولا: مدة الضمان

حدد المشرع الجزائري مدة الضمان في المادة 554 من القانون المدني، وفي المادة: 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، بعشر (10) سنوات، تسري من تاريخ

التسليم النهائي للبنائة. وتعتبر هذه المدة من النظام العام لا يجوز الاتفاق على تخفيضها أو الإعفاء منها، حيث قدرّ المشرع أن هذه المدة كافية لظهور العيوب الموجبة للضمان، وبالتالي لقيامه يجب أن يحدث التهدم أو تظهر العيوب خلال هذه المدة.

ثانيا: دعوى الضمان

إذا تحققت شروط الضمان العشري المذكورة سابقا، فإنه يجوز للمالك رفع دعوى الضمان ضد المرقى العقاري أو أي من المشيدين الآخرين أو ضدهم جميعا، لأنهم متضامنون في المسؤولية وذلك للمطالبة بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه إذا كان ذلك ممكنا أو تعويض الضرر في حالة الاستحالة. ويجب على المقتني أن يرفع دعوى الضمان العشري خلال أجل ثلاث (03) سنوات من تاريخ وقوع التهدم أو اكتشاف العيب، وهذا حسب المادة 557 من القانون المدني. ويسقط حق المقتني إذا لم يرفع دعواه خلال هذا الأجل، وبالتالي تعتبر هذه المدة تقادم وليست مدة سقوط، وبالتالي فهي تخضع لما يخضع له التقادم من وقف وانقطاع³².

الخاتمة:

إن المرقى العقاري لا يلتزم فقط بتوفير ضمانات للمقتني قبل إبرام عقد البيع على التصاميم وإلى غاية الانتهاء من أشغال الانجاز فحسب، بل يلتزم كذلك بتوفير ضمانات أخرى حتى بعد تسليمه العقار. وتوصلنا إلى أن هناك ضمانات قررها المشرع قصد تحقيق الانتفاع الهادئ بالبناء وذلك وفقا للغرض الذي أعدّ له، و ضمانات أخرى تتعلق بسلامة البناء من حيث تهدمه ومختلف الأضرار اللاحقة به وذلك من أجل حماية المقتني من الأضرار الناتجة عن الأخطاء التي يرتكبها المرقى. وفي إطار هذه الضمانات فرض المشرع على المرقى العقاري ضمان الإنهاء الكامل للانجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز، وقد لاحظنا أن المشرع الجزائي أشار إليهما دون أن يتطرق بالتفصيل إلى أحكامهما لا سيما مدة سريانهما.

ولم يكتف المشرع بذلك بل فرض على المرقى العقاري إدارة وتسيير الأملاك المشتركة لمدة سنتين، على أن يكون هذا التسيير انتقاليا بمعنى أن المرقى العقاري خلال مدة إدارته لهذه الأملاك يعمل على تسليمها للمقتنين أو من ينوبهم في جمعية الشركاء، ولعل السبب في ذلك هو تمكين المقتنين من الانتفاع بهذه الأملاك، عرقلة حقوق باقي الشركاء في الملك، لأن الهدف الأساس من إدارة الأملاك المشتركة هو الحفاظ على علاقات الجوار.

ومن أجل إضفاء حماية أكبر للمقتني ألزم المرقى العقاري بالضمان العشري، وشدد من مسؤولية المتعاملين في الترقية العقارية، حيث يضمن المرقى العقاري بالتضامن مع المتدخلين الآخرين الأضرار الناجمة عن تهمد البناء خلال مدة عشر (10) سنوات اللاحقة لتسليمه النهائي.

لكن ما لاحظناه من خلال هذه الدراسة أن النصوص القانونية التي تناولت أحكام هذا الضمان يشوبها النقص، إضافة إلى عدم انسجامها مع القواعد العامة للضمان العشري التي نظمها كل من القانون المدني، وقانون التأمين كذلك، لذا فإنني أقترح على المشرع إعادة النظر في ذلك. وتبعاً لذلك نقترح ما يلي:

- فيما يخص ضمان حسن التنفيذ، لم يتولى المشرع تنظيم الأسباب الموجبة لإعماله، ولا الأجل المحدد للدعوى المرفوعة بشأنه، رغم أنه يمكن أن يفهم أن أجل الضمان المحدد بسنة هو نفسه الأجل الذي يسقط فيه الحق في رفع الدعوى، لكن واجتنباً لهذا التأويل نرى أنه من الضروري تحديد مدة تقادم رفع الدعوى. - وفي نفس السياق نرى أنه من غير المنطقي وكما ورد في العقد النموذجي لعقد البيع على التصاميم أن يتم في إطار ضمان حسن سير عناصر التجهيز الاتفاق على مدة إصلاح العيوب، لأن هذه العناصر تختلف عن بعضها بحسب جسامه العيب، وبالتالي فالمدة اللازمة لإصلاح عيب معين قد تختلف من عنصر لآخر، وعليه في اعتقادنا لا يمكن تقدير هذه المدة مسبقاً في العقد قبل معرفة نوع الضرر، لذا نقترح أن يتم تحديد المدة اللازمة للإصلاح بعد ظهور العيب. - أما بالنسبة للضمان العشري، نقترح توسيع المشرع من دائرة الأشخاص الملزمون بهذا الضمان فلا بد أن يكون هذا التوسيع دقيقاً، بحيث يجب تحديد المقصود بكل متدخل آخر يرتبط بموجب عقد مع صاحب المشروع، لأن هذا الأمر ترك اختلافاً حول معناه، لأن هناك من رأى أن العمال والمستخدمين وحتى المقاول من الباطن ملزمون بهذا الضمان وهو أمر مجحف في حق هؤلاء كونهم لا يرتبطون بالمرقى العقاري بعقد، لذا أقترح على المشرع ضرورة النص وبدقة على من هو المتدخل الآخر. - تبعاً للنقطة السابقة نقترح توحيد أحكام المادتين: 554 من القانون المدني، والمادة 45 من القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وذلك لإزالة التناقض الموجود بينهما، فالمادة 554 تستبعد المقاولين الثانويين من دائرة التضامن في المسؤولية العشرية، بينما تنص المادة 45 صراحة على إبطال كل شرط يهدف إلى استبعاد تضامن هؤلاء مع المرقى.

الهوامش:

- ¹ مسكر سهام، إلزام المرقى العقاري باحترام الحماية القانونية الممنوحة لمقتني العقار قبل الانجاز في ظل الأحكام المستحدثة في ظل القانون 04/11، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، العدد 02، سنة 2015، ص 12.
- ² القانون رقم 04/11 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، صادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
- ³ كان يسمى في المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغى) بـ «ضمان حسن الإنجاز»، ليستبدله المشرع بعد ذلك بتسمية: "ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز". ويعاب على المشرع أنه لم يوحد المصطلحات القانونية، رغم أن المصطلحين مختلفان في المعنى، فالإنهاء الكامل للإنجاز لا يعني بالضرورة حسن تنفيذ البناء.
- ⁴ مرسوم تنفيذي رقم 431/13 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، جريدة رسمية عدد 66، صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
- ⁵ سمية بولحية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، العدد 08، سنة 2017، ص 172.
- ⁶ أومحمد حياة، النظام القانون للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 26/02/2015، ص 164.
- ⁷ الاختلاف الوحيد هو أن هذا الضمان يقتصر فقط على عناصر التجهيز الموجودة بالبناء في حين نجد أن الضمانات الأخرى بما فيها الضمان العشري قد ارتبطت بالبناء ذاته.
- ⁸ أمر رقم 07/95، مؤرخ في 25 يناير 1995، يتضمن قانون التأمينات، جريدة رسمية عدد 13، صادر بتاريخ 08 مارس 1995، معدل ومتمم.
- ⁹ فؤاد كامل، إلزام المرقى بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 13، جوان 2015، ص 213.
- ¹⁰ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، تاريخ المناقشة 26/06/2016، ص 329.
- ¹¹ ميلودي لخضر، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2013-2014، ص 83.
- ¹² راجع الفقرة: 02 من بند حسن التنفيذ من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم 431/13، السابق الإشارة إليه.
- ¹³ بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 421.
- ¹⁴ تنص المادة 743 من القانون المدني بأن: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975 معدل ومتمم.
- ¹⁵ المادة 32 من المرسوم التنفيذي 85/12 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري. جريدة رسمية عدد 11، صادر بتاريخ 26 فبراير 2012.
- ¹⁶ إلا أن هذه المدة تعتبر مدة قصوى حيث يمكن للمرقى العقاري تحويل هذا الالتزام إلى المقتنين قبل انقضاء مهلة سنتين عملا بنص المادة 62 فقرة 02 من القانون 04/11 الذي جاء فيه ما يلي: "يعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".
- ¹⁷ دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، دون ذكر السنة، ص 66.
- ¹⁸ مرسوم تنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

- ¹⁹ نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، سنة 2017/2018، ص 429.
- ²⁰ من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة، الملحق بالمرسوم التنفيذي 99/14، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، صادرة بتاريخ 16 مارس 2014.
- ²¹ الأجهزة الخاصة المنبثقة عن المقتنين والخاصة بإدارة الملكية المشتركة هي الجمعية العامة، والمتصرف: حيث تتشكل الجمعية العامة من مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، لها الشخصية المعنوية كما أن لها أهلية التقاضي، وقد وضع لها المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام التي تنظم عملها من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر، أما المتصرف فهو الممثل القانوني للجمعية العامة، بحيث يتم تعيينه من قبل الجمعية بأغلبية الأعضاء لمدة سنتين، وتتمثل مهمته في إدارة البناية والمحافظة عليهما. راجع بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي 99/14، وكذا نصوص القانون المدني من المادة 571 إلى 576.
- ²² راجع بند نقل الإدارة والتسيير الانتقالي في نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر، ص 27.
- ²³ مقراني سارة، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، نوقشت بتاريخ 04 مارس 2018، ص 06.
- ²⁴ مقراني سارة، المرجع نفسه، ص 06.
- ²⁵ بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين - دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي -، أطروحة دكتوراه علوم، فرع قانون الأعمال، جامعة باتنة، السنة الدراسية 2008-2009، ص ص 148-149.
- ²⁶ أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 172.
- ²⁷ كتولامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 06/10/2013، ص 174.
- ²⁸ مقراني سارة، مرجع سابق، ص 110.
- ²⁹ بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، السنة الجامعية 2015-2016، ص 110.
- ³⁰ مقراني سارة، المرجع السابق، ص 118-119.
- ³¹ تنص المادة 181 على ما يلي: «يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية. يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز».
- ³² كتولامية، المرجع السابق، ص 178-179.