

حماية المستهلك من المنتجات المعمارية المعيبة في التشريع الجزائري

Consumer Protection of Faulty Architectural Products

Protection du Consommateur des Produits Architecturaux Défectueux

تاريخ استلام المقال: 2019/03/24	تاريخ المراجعة: 2019/03/25	تاريخ القبول: 2019/05/24
---------------------------------	----------------------------	--------------------------

د.بوحوية أمال

Dr. Amel Bouhouia

كلية العلوم الاقتصادية - جامعة عمار ثلجي - الأغواط

bouhouia.amel@gmail.com

ملخص:

يعتبر المحترف العقاري فاعلا هاما في السوق العقارية في ظل تبني مبدأ حرية التجارة الذي أدى إلى ظهور فواعل جديد في السوق العقارية وهذا بهدف تغطية حجم الطلبات على السكن ، إلا أن بلوغ هذا الهدف ترتب عليه تصاعد التنافس بين المحترفين ، فأصبح معه تدخل التشريع من أجل حماية المستهلكين من خطر المنتجات المعمارية المعيبة أمر ضروري خاصة في ظل تجاوزات التي تسبب بها المنتجين سواء تلك المتعلقة بتصميم البناء أو جودة مواد البناء . لقد ظهر اهتمام المشرع الجزائري بحماية المستهلك العقاري من خلال تقرير قواعد خاصة بالمعاملات العقارية والأنشطة العقارية ، وكذا في القواعد العامة كالقانون المدني و قانون الترقية العقارية ، خاصة في ظل التجاوزات التي يرتكبها ضد المستهلك وهذا ما حاول المشرع تكريسه من خلال خلق هذا التوازن بين المحترف والمستهلك ، وقد أشارت الدراسة الى الأساس الذي يقوم عليه هذا الالتزام الذي ناقشنا فيه اعتبار تشييد المباني منتجات وجب حمايتها بقواعد مسؤولية المنتج تجاه المستهلك .

الكلمات الدالة : مستهلك العقار ، المنتجات المعمارية ، عيوب البناء ، محترف العقار .

Abstract:

A real estate professional is considered as an important factor in the real estate market in light of the principle of free trade. The last leads to the emergence of new issues in the real estate market in order to cover the muss of housing applications. But to achieve that goal without raising competition among professionals, legislation interferes to protect consumers who will

make an important decision concerning the value of this commodity when making a deal.

The Algerian legislator's interest has been shown to protect the real estate consumer through the determination of rules concerning real estate transactions and real estate activities, as well as general rules such as civil law and the law of real estate promotion, especially in the case of abuses against the consumer. This is what the legislator tried to enshrine by creating this balance between professional And the consumer. The study pointed to the basis of this commitment, in which we discussed the construction of buildings as products that must be protected by the rules of product responsibility towards the consumer.

Keywords: real estate consumer, architectural products, building construction, real estate professional.

Résumé:

Le professionnel de l'immobilier est un acteur important du marché immobilier au regard du principe de libre échange, qui a conduit à l'émergence d'un nouveau facteur sur le marché immobilier et ce, afin de couvrir le volume des demandes de logements, mais la réalisation de cet objectif a entraîné une concurrence accrue entre professionnels, Protéger les consommateurs du risque de produits architecturaux défectueux est nécessaire, notamment à la lumière des excès causés par les producteurs, qu'ils soient liés à la conception du bâtiment ou à la qualité de la construction. L'intérêt du législateur algérien est de protéger le consommateur immobilier par la détermination de règles relatives aux transactions immobilières et aux activités immobilières, ainsi que de règles générales telles que le droit civil et le droit de la promotion immobilière, en particulier en cas de violation du consommateur. C'est ce que le législateur a essayé de consacrer en créant cet équilibre entre Et le consommateur: L'étude a mis en évidence le fondement de cet engagement, dans lequel nous avons abordé la construction de bâtiments en tant que produits devant être protégés par les règles de la responsabilité du produit à l'égard du consommateur.

Mots clés: consommateur immobilier, produits architecturaux, construction immobilière, professionnel de l'immobilier.

مقدمة:

إن ضرورة البناء والتشييد للإنسان مثل ضرورة الأكل والشرب وباقي الأشياء الاستهلاكية لاستمرار حياته ، فقد نشأت هذه الضرورة منذ أن وجد الإنسان على الأرض ، فالمأوى يعني الأمن والاستقرار ، ومن هنا تبرز أهمية هذا الموضوع من الناحية الاقتصادية الثقافية

والاجتماعية ، وهذه الأخيرة أخذت النصيب الأكبر من الاهتمام من جانب المستهلك والدولة ، وفي ذلك تسعى الدولة في تكريس مبدأ الحق في السكن كمبدأ دستوري تجسده المعاهدات والاتفاقيات الدولية ، ويختلف دور الدولة في سياسة الإسكان باختلاف النظام الاقتصادي الذي تنتهجه ، فالجزائر مثلا كانت في المرحلة الأولى تأخذ على عاتقها هذه المهمة فكانت المحتكر الوحيد في مجال البناء والتشييد ، ونظرا لأن هذه السياسة أصبحت عبئا على عاتق الدولة نظرا للنمو الديموغرافي المتزايد في الجزائر من جهة ، وعوامل سياسية من جهة أخرى أجبرت الدولة على التخلي تدريجيا على هذا المجال إلى الخواص والاحتفاظ بوظيفة الضبط والمراقبة . في إطار التوجهات الجديدة في مجال الإنتاج المعماري وإدخال التكنولوجيا الجديدة في هذا المجال أصبح الأمر يتطلب أكثر من مجرد المطالبة بالوفرة في الإنتاج المعماري ، حيث أن المشرع في الآونة الأخيرة توجه إلى مطالبة المتدخلين في الإنتاج المعماري بضمان نوعية الإنتاج في مجال البناء والتشييد ، خاصة بعد الكارثة الطبيعية التي عاشتها الجزائر سنة 2003 التي كشفت رداءة الإنتاج المعماري الناتج عن عدم مطابقته للمقاييس الدولية وشروط التهيئة والتعمير وهذا ما جعله يدخل تعديلات على قانوني التهيئة والتعمير رقم 90-25 والمرسوم التشريعي رقم 07-94 في سنة 2004¹ .

و نظرا لما يشكله هذا المنتج من خطورة على المستهلك من ناحيتين الجسمانية والمالية ، حاول المشرع تأطير منظومة قانونية تنظم شروط ومقاييس ممارسة مهنة مشيدي البناء كل في مجاله وأخضعهم لنظام المسؤولية المدنية العامة ونظرا لما تحمله هذه المهنة من خصوصية فقد أحاطها المشرع بنظام مسؤولية مدنية خاصة تختلف عن باقي المهن ، وهذا ما يدفع إلى طرح الإشكالية التالية : كيف تصدى المشرع الجزائري لتجاوزات المتدخلين في عملية الانتاج المعماري لحماية مستهلك العقار من المنتجات المعمارية المعيبة ؟

و للإجابة على هذه الاشكالية سنعتمد على المنهج الوصفي و التحليلي نحاول من خلالهما تحليل واستقراء المقتضيات القانونية المتعلقة بالانتاج المعماري وكذا قواعد حماية المستهلك العقاري .

يهدف بيان الموضوعات التي تدخل ضمن نطاق البحث و من أجل إبراز أبعاد البحث اللازمة وللإحاطة بجميع جوانبه القانونية والنظرية جاء تقسيم الموضوع إلى قسمين : الأول يتضمن دراسة المنتجات المعمارية المعيبة (أولا) ، أما القسم الثاني تضمن دراسة قواعد حماية المستهلك من المنتجات المعمارية المعيبة من خلال بيان مسؤولية المتدخلين في عملية الانتاج المعماري (ثانيا).

أولاً: المنتجات المعمارية المعيبة

يعتبر العقار من الناحية الاقتصادية من أحد أهم مجالات المال في الاقتصاد وذلك نظراً لوظيفته المزدوجة فمن ناحية له وظيفة اجتماعية وسياسية ، ومن ناحية أخرى له وظيفة اقتصادية ، وعليه من خلال هذا القسم سنتطرق إلى دراسة المقصود بالمنتجات المعمارية (1) ، ثم إلى البحث عن تعريف بالمنتجات المعمارية المعيبة أي عيوب البناء (2).

1- تعريف المنتج المعماري وفقاً للقواعد العامة والخاصة :

وعليه قبل التطرق إلى تحديد تعريف للمنتج المعماري نظراً لعدم تطرق المشرع الجزائري إلى تعريفه وجب بداية التعرض إلى تعريف المنتج محاولة للوصول إلى تحديد المقصود بالمنتج المعماري بناء على ماورد في القانون المدني وكذا القانون رقم 94-07 ، وكذا قانون حماية المستهلك.

1-1 تعريف المنتج المعماري في القانون المدني:

لقد عرف المشرع الفرنسي المنتج وفقاً لما تضمنته المادة 1386-3 قبل التعديل إذ تم تغيير ترتيبها في ق م ف إلى المادة 1245-2 بموجب التعديل رقم 16-103³ ، وهذا الأخير لم يضيف جديداً على تعريف المنتج ، إذ عرفته على أن: " المنتج هو كل الأموال المنقولة ، حتى إذا تم تخصيصه لعقار ، بما في ذلك المنتجات الزراعية والقنص والصيد . الكهرباء تعتبر منتجاً." إذن إن تعريف المنتج الذي تبناه المشرع الفرنسي هو قريب جداً إلى التعريف الوارد في التعليمات الأوروبية رقم 85-374 من 25 جويلية سنة 1985 المتعلقة بالمسؤولية عن المنتجات المعيبة ، في هذه المسألة ، فإن الأموال المستبعدة و الوحيدة هي العقارات ، وهو يعكس بالتأكيد حقيقة أن المشرع الفرنسي يهدف إلى الإبقاء على القواعد الخاصة المطبقة على مسؤولية المشيدين ، ومع ذلك لا يبقى هذا الاستبعاد الكامل لأن المنقول جزءاً لا يتجزأ من تطبيق القانون في المبنى حيث أن لهذه السلع خاصية النوع في القانون الفرنسي ، لأن المباني مؤهلة الوجهة ، وبالتالي فهي تخضع لنظام المسؤولية عن المنتجات المعيبة كما الأسمنت و الأنابيب ، والحديد وباقي المنتجات التي تستعمل في البناء ، وجميع أنواع المواد المستخدمة في تشييد البناء⁴ .

و البناية هي عقار بالطبيعة بمفهوم المادة 581 ق م ف ، لأن المبنى هو في النهاية ليس أكثر من تجميع للمنقولات ، وبالتالي هي منتج بالمعنى المقصود في القانون المدني ، لأن المسؤولية عن المنتجات المعيبة و مسؤولية المشيدين يبدو أنها تنطبق مع المسؤولية عن البضائع المعيبة لأنها أصلاً منتجات تستخدم لصناعة البناء ، إذن إن سبب استبعاد العقارات من نطاق المادة 1245-2 يرجع إلى أن القانون المدني الفرنسي اتبع في ذلك التعليمات الأوروبية⁵ .

7

استبعادها من نطاق تطبيق تعلية سنة 1985.

بمفهوم المخالفة على أنهم يعتبرون كمنتجين على أساس المواد 1792، 6-1792، 1-1646.

أن تميز العقار عن باقي المنتجات لم يمنع من أن يضمه إلى قائمته ، نظرا لتطور مفهومه في

نطاق قانون حماية المستهلك الذي يأخذ بالبعد اقتصادي، ويظهر ذلك من خلال قواعد حماية المستهلك وكذا قواعد ضمان سلامة المنتجات ، فقد عرفت المادة الثالثة المنتج على أنه: "كل شيء مقدم أو معروض في إطار نشاط مهني أو تجاري بعوض أو بدونه سواء كان جديدا أو مستعملا وسواء كان قابلا للاستهلاك أو غير قابل له أو كان محل تحويل أو توضيب أو لم يكن محل ذلك." ومن نفس القانون عرفت المادة 106-2 من الباب الرابع المنتج على أنه: "كل شيء تم عرضه في السوق في إطار نشاط مهني أو تجاري أو حرفي..... تعد منتجات الأرض وتربية الماشية والأسماك والقنص والصيد منتجات".⁹

أما المشرع المدني الجزائري فقد عرفه في نص المادة 140 مكرر 2/ "يعتبر منتوجا كل مال منقول ولو كان متصلا بعقار، لا سيما المنتج الزراعي والمنتج الصناعي وتربية الحيوانات والصناعة الغذائية والصيد البري والبحري والطاقة الكهربائية." ويلاحظ أن المشرع الجزائري وافق المشرع الفرنسي في تعريفه للمنتج الوارد في القانون المدني ، على الرغم من أن المشرع الجزائري ليس لديه نفس المبررات أو الموانع التي تجعله يستبعد العقار من أحكام القانون المدني. وبذلك كان عليه أن يوافق المشرع المغربي فيما ذهب إليه عندما اعتبر العقار منتوجا يخضع لأحكام الشريعة العامة مثله مثل المنقول.

2-1 تعريف المنتج المعماري في قانون حماية المستهلك:

على الرغم من عدم إخضاع المشرع الجزائري العقارات بصفة عامة إلى أحكام ضمان سلامة المنتجات المنصوص عليها في قانون حماية المستهلك وقمع الغش 03-09 ، إلا أنه من خلال ما سيتم عرضه أدناه سيتضح لنا جليا أن تلك الأحكام نظرا للصيغ التي جاء بها النص التي احتوت على صيغ عامة تحمل أكثر من معنى، وهذا ما يعطيها مجالا أوسع في التطبيق فتشمل بذلك العقارات فيما يخص اعتبارها منتوجا مع العلم أن المشرع الجزائري في تعريفه للمنتج في القانون المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش لم يخل من العمومية والغموض بشأن النطاق الذي تشمله ، حيث جاء في سياق نص المادة (03) من قانون حماية المستهلك وقمع الغش رقم 03-09 أن السلعة كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا.

يتضح جليا من خلال ما سبق أن المشرع قصد بالأشياء المادية المنقولات المادية وكذا العقارات هذا اذا أخذنا بتقسيم الأشياء الذي نص عليه المشرع في القانون المدني ، فإنه يكون بذلك مطابقا تماما ، مما يجعل نطاق تفسيره واسعا ليشمل بذلك مجال أحكام قواعد حماية المستهلك هذا من جهة ، ومن جهة أخرى أن حاجة المستهلك إلى هذه الحماية هي التي تفرض نفسها ، ذلك أن مجال البناء والتعمير يعتبر من بين أكثر المجالات تعرضا للغش في مواد البناء وهي تعد من أخطر أنواع الغش ، ولا أحد ينكر خطورة هذا النوع من الغش الذي يستهدف

أمن المستهلك ومصالحه الاقتصادية وكذا الاقتصاد الوطني على حد سواء ، إذ يعتبر السبب الأول في انهيار البناءات حتى وهي في طور الإنجاز ، وما يشكل ذلك من خطر على أرواح السكان من جراء هذا الانهيار ، أو قد يجعلها مهددة بالانهيار فتكون كقنبلة موقوتة قد تنفجر في أية لحظة¹⁰ .

وبما أن العقار يعتبر سلعة ، وهذا ما يستنتج من خلال تعريف المشرع للسلعة إذ عرفه في نص المادة (03) من قانون حماية المستهلك وقمع الغش رقم 03-09 على أنها : "كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً"¹¹.

فالعقار خاصة ذات الوجهة السكني لم يعد ينظر إليه يؤدي وظيفة اجتماعية فقط ، إذ أصبح محرك للتنمية الاقتصادية ، ومجالاً للأنشطة التجارية التي أصبحت تستهوي التجار نظراً لأنه يعد من أحد الأنشطة المربحة.

وعليه لا يجب التوقف عند المعنى اللفظي للنص بل يجب الاعتناء بجوهر القانون ، ذلك أن الهدف هو حماية مصالح المستهلك - وهذا ما لوحظ في تعريف المشرع للمستهلك - فإنه ليس مهما طبيعة ونوع الشيء محل التعامل ، إلا ما يشترط في محل العقد وهو أن لا يكون مخالفاً لنظام العام والآداب العامة وأن يكون مما يصح التعامل فيه¹².

قياساً على ذلك فإن هدف المشرع الفرنسي من وراء اقرار قواعد الاستهلاك هو حماية مصالح المستهلك ، وما يدل على توجه ارادة المشرع الفرنسي إلى حماية الزبون أو الطرف الضعيف في العقد بغض النظر عن محل التعامل من خلال تشدده في نظام مسؤولية المشيدين.

3-1 تعريف المنتج المعماري في التشريع العقاري:

لم يأتي المشرع الجزائري في القوانين والتنظيمات المتعلقة بتنظيم العقار وكذا تلك المتعلقة بالإنتاج المعماري وأيضا المتعلقة بتنظيم المنتجين والمحترفين في مجال الأنشطة العقارية على تعريف المنتج المعماري ولذلك سنستعين بهذه التشريعات المنظمة له والبحث في ثانياً نصوصه لاستخلاص تعريف له.

بالرجوع الى نص المادة 55 من تعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير¹³ التي تضمنت مرحلة من مراحل عميات الانتاج المعماري وهي اعداد المشروع وهذه الأخيرة تتضمن مجموعة من العمليات كالتصميم وعملية اختيار مواد البناء والدراسات التقنية ... الخ ثم تأتي مرحلة تنفيذ المشروع وهذه الأخيرة لا يمكن البدئ فيها الا بعد الحصول على الوثائق التقنية¹⁴ و تعرف عملية تنفيذ المشروع أي عملية البناء على أنها : «كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجارية أو الحرفي .»¹⁵ وهذه المرحلة تخضع لعملية المطابقة وتخضع كذلك للرقابة في جميع مراحل الانتاج مثلها مثل باقي المنتجات.

كما تشمل عملية الانتاج المعماري اضافة الى مرحلة اعداد المشروع ومرحلة انجاز المشروع مرحلة تسويق المنتج المعماري وقد نظم المشرع أحكام هذه المرحلة في القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية أين حدد المشرع الجزائري ضوابط الاشهار للمشاريع قيد الانجاز أو المنجزة .

ومن خلال ماسبق يظهر جليلا أن الانتاج المعماري هو كغيره من المنتجات يمر بمجموعة من المراحل تتمثل في مرحلة اعداد المشروع ثم مرحلة تنفيذ المشروع ثم مرحلة تسويق المشروع وعرضه في السوق العقارية ثم مرحلة استهلاكه .

ومما سبق يمكن تعريف المنتج المعماري في مفهوم التشريع العقاري هو كل بناية موجهة للاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري ، وهذا ما ذهب اليه اتفاقية لاهي المتعلقة القوانين في مجال مسؤولية المنتج حيث نصت المادة 2 من الاتفاقية على أنه : «يشمل لفظ المنتج المنتجات الطبيعي والصناعية ، سواء كانت خاما أو مصنوعة ، وسواء كانت منقولا أو عقارا . » وقد وجهت الكثير من الانتقادات لهذا التعريف الذي جعل فكرة المنتج تشمل المنقولات والعقارات ، وهو مسلك يختلف فيه مع ما جرى عليه الفقه والقضاء ، و القانون الفرنسي ، من خصوصية النظام القانوني الذي تخضع له العقارات ¹⁶

وإلى نفس الاتجاه ذهب الفقه في الجزائر في تفسيرهم لتوجه المشرع الجزائري وفي إنتقادهم للرأي القائل باعتبار العقار منتج ، إلا أن هذا الانتقاد غير صائب ذلك أن المشرع الجزائري غالبا ما يعتمد على معيار الحماية المجالية فقانون حماية المستهلك مثلا يهدف الى تحديد القواعد المطبقة في مجال حماية المستهلك وقمع الغش دون تحديد نوع المنتج بيعت اكتفى المشرع باخضاع كل سلعة أو خدمة معروضة للاستهلاك بمقابل أو مجانا وعلّة كل متدخل وفي جميع مراحل عملية العرض للاستهلاك ، وقد خص لكل منتج قانون يحدد قواعد حمايته باعتبار خصوصية كل منتج وهذا لا ينفي أبدا خضوعها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون حماية المستهلك كالالتزام بالاعلام وإلى غير ذلك من قواعد الحماية العامة كالالتزام بالضمان.

2- عيوب البناء الموجبة للضمان :

يعرف العيب فقها على أنه : الوصفة أي النقص وما يخلو منه أصل الفطرة السلبية للشيء أما الفقه المصري عرف العيب الخفي على أنه الهشاشة التي تعتري الشيء على غير المؤلف في حالته العادية كوهن البناء أو الصدع في الجدار أو خدش في السيارة . وعرف الفقه الفرنسي العيب على أنه النقائص الموجودة في المبيع والتي لا تظهر عند فحصها والكشف عليها والتي تمنع المشتري واستعماله وفقا للغاية المعدة لها ¹⁷ .

1-2 تعريف المنتجات المعمارية المعيبة في القانون المدني:

أما على المستوى التشريعي لم تعرفه فقط اكتفت بتحديد الجالات التي يعتبر فيها العيب موجب للمسؤولية وعليه سنحاول من خلال القواعد التي أرسها المشرع لتنظيم أحكام العيوب التي تظهر في المنتجات سنحاول البحث في ثنائها و ايجاد تعريف للمنتجات المعمارية المعيبة.

وبالرجوع الى قانون القانون المدني نجد ان المشرع ضمن المادة 379¹⁸ منه شروط العيب الموجب للضمان و واقتصر على ذكر العيب الخفي دون العيب الظاهر لأن الاعتراض على العيب الظاهر يكون وقت التسليم وعلى المشتري إبداء رأيه حيناً وإلا سقط حقه في المطالبة بضمان العيوب الظاهرة ويعتد في ذلك على معيار الرجل العادي ومع ذلك يجوز للمشتري أن يطالب بضمان العيوب الظاهرة إذا أثبت أن البائع قد أخفى عنه العيب غشاً منه.²⁰

كما نصت المادة 554 مكرر من القانون المدني المتعلقة بأحكام ضمان العيوب الخفية للمباني فإن الأضرار التي تنشأ عن العيوب الخفية التي يترتب عليها تهمدم كلي أو جزئي لما شيدها من مباني أو منشآت ثابتة حتى وإن نشأ التهمدم عن عيب في الأرض وقد ذهب إلى أكثر من ذلك عندما أقحم حتى العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته ويعني ذلك أن الضمان يشمل كذلك الأضرار المحتملة .

2-2 تعريف المنتجات المعمارية المعيبة في التشريع العقاري:

وقد نصت المادة 46 من قانون الترقية العقارية على الخصوص على أنه تترتب مسؤولية المرقى في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء عيوب البناء ،بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس ، وعليه فقد ألزم المشرع المرقى بضمان سلامة البناء من العيوب التي يترتب عنها الزوال الكلي أو الجزئي من الضمان العشري وقد حدد مجموعة من الشروط تتمثل في:

- يجب أن يتعلق العقد بإحدى عمليات التشييد أو إقامة المنشأة ، ويمكن القول أن المسؤولية العشرية تشمل كل مشاريع الترقية العقارية.
 - حدوث تهمدم كلي أو جزئي للبناية جراء عيب في البناء ،أو نتيجة نوعية الأرض الرديئة
 - يجب أن يحدث التهمدم أو العيب خلال مدة عشر سنوات بداية من التسليم النهائي للأعمال.²¹
- كما حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 44 من قانون الترقية العقارية التي نصت على أنه: تحدد أجال تنفيذ أشغال الضرورية لاصلاح العيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب عقد. وعليه يمكن تحديد المقصود بعيوب البناء بأنها تلك النقائص التي تلحق البناء نتيجة الأخطاء التي تصاحب عادة عملية تنفيذ أشغال إنجازها، سواء كان ذلك راجعاً إلى عدم مراعاة المواصفات التعاقدية أو الأصول الفنية لمهنة البناء أو القوانين و اللوائح التي تنظم عمليات تنفيذ أشغال البناء . وعلى ذلك، يجب عدم الخلط بين عيوب البناء بمعنى

النقائص أو الخلال والعيوب في البناء أي العيب في عملية التشييد ذاتها . و عليه، فالمقصود بعيوب البناء حسب 44 من قانون 04-11، هي النتيجة المادية المترتبة على الخطأ التشييدي سواء كان صادرا من المهندس المعماري أو المقاول . كما تجب الإشارة إلى أن ضمان الإنجاز الكامل ، لا يشمل سوى العيوب الظاهرة ، ويشترط في العيوب الظاهرة حتى يشملها ضمان الإنجاز الكامل لأشغال البناء، أن يتم التحفظ عليها من طرف المستهلك أثناء الاستلام، وهو ما يعنى أن العيوب الظاهرة غير المتحفظ عليها لا يشملها هذا الضمان، إذ أنها تمحى و تزال بمجرد الاستلام.

3-2 تعريف المنتجات المعمارية المعيبة في قانون حماية المستهلك :

لقد عرف المشرع الجزائري المنتج السليم والنزيه والقابل للتسويق في المادة 3 من القانون رقم 03-09 على أنه: « منتج خال من أي نقص و/أو عيب خفي يضمن عدم الأضرار بصحة وسلامة المستهلك و/أو مصالحه الماديو والمعنوية . » يتضح لنا من خلال ذلك أن العيب هو ذلك النقص الذي يصيب المنتج بحيث يسبب للمستهلك ضررا ماديا ومعنويا وبالتالي يمنعه من الانتفاع به . وقد ألزم المشرع الجزائري المنتج من خلال نص المادة 09 أن تكون المنتجات سليمة ومضمونة وتتوفر على الأمن بالنظر إلى الاستعمال المشروع المنتظر منها ، وأن لا تحقق ضررا بصحة المستهلك وأمنه ومصالحه ، وذلك في إطار الشروط العادية للاستعمال ، أي أنه يعتبر عيب في المنتج ذلك العيب الذي قد يتسبب في إلحاق ضرر بالمستهلك أو اذا لم يحقق الرغبات المشروعة للمستهلك .²²

ثانيا: نطاق مسؤولية المنتج المعماري :

لقد رتب المشرع الجزائري مسؤولية على عاتق المنتج المعماري مسؤولية جراء ظهور عيوب على البناء و فرق في ذلك بين العيوب الظاهرة والعيوب الخفية كما رأينا سابقا .

1- مسؤولية المنتج المعماري قبل التسليم :

وهي تشمل مرحلة اعداد المشروع و مرحلة تنفيذ المشروع .

1-1 خطأ المهندس في وضع التصميم:

نظم المشرع الجزائري مهام المهندس المعماري في المرسوم التشريعي 07-94 المعدل والمتمم وتمثل مهمة المهندس المعماري في مهمتين مهمة وضع التصميم لأعمال المزمع القيام بها ، ومهمة الرقابة والادارة على تنفيذ الأعمال وهذا ما تضمنه المادة 555 من ق م ج وقد نصت المادة 09 من المرسوم المذكور أعلاه أنه: « يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية . كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته. »

وعليه أوجب المشرع الجزائري إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد و يجب أن يتضمن المشروع المعماري التصميم و المستندات المكتوبة اللازمة و تعد مهمة إعداد التصميم جوهر العمل الهندسي، مفادها وضع تصور كامل و مفصل للمشروع و ربطه بطبيعة و تقاليد و عادات المنطقة .

و يلتزم المهندس عند اعداد التصميم باحترام أصول الفن وهذه الأخيرة عبارة عن مهارات ومعارف ،اذن يقصد بالخطأ في وضع التصميم بالخطأ الفني الذي يخل بالقواعد العلمية أو الفنية التي تحدد الأصول التي ينبغي مراعاتها عند مباشرة عمل من أعمال الفن أو المهنة²³ وقد تظهر هذه الأخطاء في عدة أشكال تتمثل في:

- تلك التصميمات المخالفة للغرض المخصص له المبنى إذ يجب أن يضع المهندس في اعتبار وجهة محددة للمبنى مثلا كأن يضع تصميم يصلح لمنزل ريفي بدلا من منزل في المدينة ،وقد قضت محكمة باريس " بأن الفني الذي يتدخل في عملية البناء بصفته مهندسا يكون مسؤولا عن الأخطاء التي ارتكبها في وضع التصميم والإشراف العام على أعمال تجديد عمارة، مهما كانت الطريقة التي يحدد بمقتضاها أجراها، ودون ما أهمية لكونه لا يحمل دبلوما في الهندسة المعمارية.
- الخطأ الذي يخل بالمظهر الجمالي للمبنى وهي تظهر في التصميمات التي تتضمن أخطاء في نمط أو طراز أو في الذوق أو في الديكور متى كانت جسيمة²⁴.
- خطأ يتعلق في عدم دراسة الطبيعة الجيولوجية للأرض التي سيشيد عليها البناء ،وهذا يعتبر خطأ جوهري وجسيم وقد تضمنت المادة 554 ق م ج ذلك اذ تلزم المهندس بضمان تهدم البناء خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمه ولو كان السبب الهدم هو عيب في الأرض لذا يجب عليه القيام بدراسة تركيبة التربة ومدى صلاحيتها لتحمل ثقل الأعمال المراد تضييدها .
- الخطأ في أساسات البناء ويتحقق هذا الخطأ عندما يقوم المهندس المعماري بتصميم أساسات غير كافية ومن ثم لا تكفل متانة البناء ومقاومته لمختلف العوامل الطبيعية ،وهذه الأخطاء تعرض البناء لخطر التهدم والانهيار وبالتالي يوصف هذا النوع من الأخطاء بالخطأ الجوهري والجسيم وقد عبرت محكمة النقض الفرنسية عن ذلك في حكم لها صادر في 29 ماي 1979، أعلنت فيه " أنه عندما لا يترتب على العيوب التي انكشفت في الأعمال الكبيرة بعد التقييم، المساس بمتانة العقار أو بصلاحيته للغرض المعد له ، فإن المهندس المعماري يكون مسؤولا عنها رغم ذلك إذا ثبت الخطأ في جانبه²⁵.

2-1 التنفيذ المعيب لأشغال البناء :

إنّ اتجاه التطور التشريعي إلى تحميل المهندس والمقاول والمرقي وسائر المتدخلين في عملية الانتاج المعماري ما يحدث من خلل فيما شيدوه من مبان وما قاموا به من أعمال و يظهر هذا

التشدد في شمول الأضرار التي تصيب البناء فسواء تسببت في انهيار كلي أو جزئي للبناء، أو حتى في تواجد خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو جودتها أو عيب في البناء أو في الأرض . وعليه على المتدخلين في عملية التشييد أن يعملوا جاهدين ابتداء بالمهندس المعماري، الذي يعد التصميمات المعمارية أو المقاييس المتعلقة بالحسابات ، والمقاول بدوره يقوم بتنفيذ المشروع كما ينبغي عليه أن يقوم بإعلام رب العمل على مخاطر المشروع أثناء التنفيذ وأن يسدي إليه النصيحة والمشورة حتى يكون المستهلك على بينة من أمره ويعمل على تفاديها. وعلى المقاول أيضا أن يلزم المقاول من الباطن، -إن وجد عقد المقاولة من الباطن - بتنفيذ العمل على وجه غير منافي للعقد كما له أن يقوم بإنذاره أثناء تنفيذ العمل بأن يعدل من طريقة التنفيذ المعيبة لأن المقاول الأصلي يبقى مسؤولا تجاه رب العمل عن أخطاء مقاوليه من الباطن.

أ- مسؤولية المتدخلين في عملية التشييد عن عيوب مواد البناء:

إن تنفيذ العقد يقتضي أن ينتهي في ظروف سليمة ونتيجة مرضية وهي من أهم التزامات المقاول. والمرقي العقاري، إذ يجب أن يكون العمل مطابقا للمواصفات المحددة في العقد وخالي من العيوب ، والمقصود هنا بالعيوب التي وقعت أثناء التنفيذ أو حتى عند إعداد المشروع. وقد نصت المادة 553 من ق م ج على أن: « إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف لشروط العقد جاز لرب العمل أن ينذره بأن يصحح من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له ، فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد...».

وتجدر الإشارة على أن المشرع في القانون المتعلق بالترقية العقارية جعل المرقى ضامنا لجودة مواد البناء وفي القانون المدني رتب هذا الالتزام على المقاول اذ هو مسؤول عن جودة المواد التي يستخدمها (المادة 551 ق م ج) عندما يقدم المادة أو عندما يقدمها زبونه مع اختلاف بسيط من حيث أساس هذا الضمان إذ أنه في الحالة الأولى يكون مسؤولا عنها وفقا لضمان العيوب الخفية²⁶ (المادة 554 ق م ج والمادة 46 من ق ت ع) وفي الحالة الثانية تثبت مسؤولية بناء على تقصيره في فحص مواد البناء قبل استعمالها وفقا لمقتضيات النظرية العامة للمسؤولية العقدية وإذا غاب النص عليها في العقد ، فإنها تخضع لما تقتضيه قواعد الضمان المنصوص عليها في القانون المتعلق بالترقية العقارية والقانون المدني .

ويسأل المقاول والمرقي العقاري عن كل الضرر الناجم عن تلك العيوب والنقائص ما لم تكن في طبيعتها أن تخفى على شخص مثله وقد سبق لمحكمة النقض الفرنسية أن أيدت حكما أدان المقاول بسبب الخلل الذي حدث لسقف مبنى، والراجع إلى عيب في القرمود المستعمل في

السقف، معللة ذلك بكون المقاول الذي يملك من الدراية الفنية والذي كان بإمكانه أن يقوم بفحص عينات القرمود قبل تركيبه قد أخطأ في مواجهة عملية حينما استعمل مادة يفترض في علاقته برب العمل أن لديه علم بعيوبها.

وبالإضافة إلى مساءلة المقاول عن عيوب مواد البناء يمكن مساءلته أيضا عن التنفيذ المعيب لأشغال البناء الناتجة عن أخطاء مقاوليه من الباطن ، وفي هذه الحالة يسأل المقاول وفقا لنص المادة 553 ق م ج، إذ يلتزم المقاول بتسليم مواد البناء سواء كانت مقدمة من طرف رب العمل أو من طرفه إلى المقاول من الباطن بذاتها ولا يجوز له استبدالها أو التصرف فيها أو إتلافها، هذا فضلا عن أنه قد يعرض للمسؤولية المدنية أمام رب العمل، أي إلزامه بإحضار مواد من نفس الصنف والجودة مع التعويض عن الضرر إذا ترتب عن ذلك تأخير في تنفيذ الالتزام.²⁷

ب- مسؤولية المتدخلين في عملية الانتاج المعماري بسبب الخطأ في تنفيذ التصميم:

مما سبق يتضح ، أنه طبقا لقواعد الاختصاص المهني في مجال التنفيذ والبناء، يختص المهندس المعماري أصلا بوضع التصميمات والقياسات اللازمة للمشروع في حين يختص المقاول بتنفيذها ،²⁸ فإذا ما أتت هذه التصميمات معيبة بعيوب أو عيوب أدى إلى تدهم العقار المشيد كليا أو جزئيا ، أو هددته في متانته وسلامته، أو جعله غير صالح للهدف الذي أنشئ من أجله، فإن المتدخلين في عملية المعماري يكونون مسؤولون عن هذه العيوب .

لا يسأل المقاول عن تدهم أو تعيب في البناء الذي شيده ، أو المنشأ الثابت الذي أقامه عندما يكون قد نفذه بكل دقة وأمانة التصميمات ، والقياسات التي وضعها المهندس المعماري، ولكن الحكم لا يكون كذلك، إذا كانت هذه التصميمات والقياسات بها عيب جسيم وجوهري فعليه الامتناع عن تنفيذ التصميم المعيب ويرجع إلى المهندس المصمم ،و إبلاغ السلطة المختصة بمنح رخصة البناء.²⁹

وعيوب التصميم ترجع إلى عدة أسباب ، منها عيوب تشكل مخالفة لأصول الهندسة المعمارية ، كتصميم أساسات غير كافية لحمل البناء أو المنشأ الثابت أو الخطأ في قياس الأبعاد المختلفة ، بحيث تكون غير مناسبة مع ما هو في التصميم.

ومنه يتبين أن العيب قد نشأ عن خطأ كل من المهندس والمقاول فإن المسؤولية تقسم عليهما بنسبة مساهمة خطأ كل منهما في إحداث الضرر مع مراعاة درجة جسامة هذا الخطأ. وذلك سواء كان كل منهما قد ارتكب خطأ مستقلا عن الخطأ الذي ارتكبه الآخر، أم كان الاثنان قد ارتكبا خطأ مشترك هذا عن المقاول الأصلي، فما هي مسؤولية المقاول من الباطن عن عيوب التصميم؟ إن التزام المقاول من الباطن بالنسبة للتصميم يختلف اختلافا كبيرا عن التزام المهندس المعماري إذ أن التزام هذا الأخير عن سلامة التصميم التزام بنتيجة ، كما أن

المقاول الأول يكون متضامنا معه في المسؤولية عن عيوب ذلك التصميم (بشرط أن يكون المهندس مكلفا بالإشراف على التنفيذ) أما المقاول من الباطن لا يكون متضامنا مع المهندس المعماري في المسؤولية، ويسأل فقط طبقا للقواعد العامة عن وجوب تنفيذ العقد بحسن نية (ومسؤوليته عقدية أمام المقاول الأصلي)، ويحاسب فقط إذا كشف عيوب التصميم وكتمها، أو لم يستطع كشفها بسبب إهماله أو قصور كفاياته الفنية، مع توافر الخطأ في جانب المقاول من الباطن في هذه الظروف أرى أن خطأ المهندس يستغرق خطأ المقاول من الباطن.

ت- عدم مراعاة المقاول والمقاول من الباطن والمرقي للقواعد الفنية في التنفيذ:

يتوجب على المقاول أو المرقي العقاري اتباع الأصول الفنية المعمارية التي تفرضها قواعد المهنة طالما لم يتبين فيها خطأ أو قصور، أو مخالفة لقواعد الفن أو لما تقضي به القوانين واللوائح ، كل ذلك في حدود الإمكانيات والقدرات، فإن تبين شيء من ذلك، كان عليهما أن يراجعا المهندس المعماري، ليتفقوا على إجراء التنفيذ كل ما تقضي به قواعد الفن وهُـوُـل الصنعة ، وما تفرضه القوانين المنظمة لهذا النوع من النشاط وما تصدره الجهات الإدارية المختصة من تعليمات في هذا الخصوص.

و بالرجوع إلى التشريع والتنظيمات المتعلقة بعدم مراعاة المقاول والمقاول من الباطن والمرقي العقاري لأصول الفن المعماري أثناء التنفيذ فإن قانون القانون المدني والقانون المتعلق بالترقية العقارية يلزم مشيدي البناءات باحترام القواعد الفنية للمهنة التي يزاولونها .

وبالرغم من اتساع مضمون «قواعد الفن المعماري» ، إلا أن تحديد حالات الإخلال أو عدم الإخلال بهذا التزام الملقى على عاتق المقاول والمرقي هو أمر من اختصاص القاضي الذي يتعين عليه البث فيما إذا كان رجل الحرفة قد احترم أو خرق قواعد المهنة أو النشاط الذي يزاوله ، وذلك بالاعتماد على رأي الخبير مختص في مجال البناء .

مما سبق يتبين لنا أن كل خرق أو تهاون من المتدخلين في مراعاة الأصول الفنية المتعارف عليها داخل المهنة التي يزاولها إلا ويستوجب مساءلته سواء كان الإخلال يرجع إلى جهله أو عدم خبرته بتقنيات الحرفة التي يباشرها أو بسبب الإهمال والرعونة في أخذ الاحتياطات اللازمة لإنجاز البناء في حالة جيدة وسليمة³⁰ .

ومن خلال ما سبق يتضح جليا أن كل من المتدخلين في عملية الانتاج المعماري مسؤول بقدر ما يساهم به في عملية البناء سواء بصفته مهندسا معماريا أو مقاولا أو مرقيا عقاريا كونهم مسؤولون عن الأضرار التي تلحق بالبناء بصرف النظر عما إذا كان مقاولا متخصصا في أعمال البناء والتشييد وله مؤهلات بذلك، أو مرقيا أو مهندسا لا يحمل شهادة علمية أو اعتمادا.

2- مسؤولية المنتج المعماري عن عيوب البناء بعد التسليم :

وهي تشمل مرحلة الاستهلاك وهنا تكون مسؤولية المنتج عن العيوب التي تظهر في البناء بعد حيازة المستهلك للبناء.

1-2 ضمان الانتهاء الكامل للأشغال:

نص المشرع الجزائري على هذا الضمان بموجب المادة 26/3 من القانون رقم 11-04 كالتالي: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة." وقد عرف المشرع الإنهاء الكامل للأشغال بموجب نص المادة 13/03 من ق ت ع على أنها "رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري." كما أشار إلى مدة هذا الضمان بموجب المادة 26/3 من ق ت ع وغاية المشرع من فرض هذا الضمان هو إصلاح كل نقص أو خلل قد يظهر في البناء، سواء في مرحلة تسليمها أو خلال السنة الموالية وذلك قصد تجنب الأضرار التي تلحق البناء ويشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية محل البيع من طرف المرقى العقاري سواء كانت مبنية أو في إطار صيغة البيع على التصاميم، معياره التقيد والاحترام الكامل لمقواعد التي فرضها حسن الإنجاز بما يؤكد الإنهاء الكامل لأشغال.³¹

2-2 ضمان ادارة الأملاك المنجزة وسير العناصر التجهيزية:

حدد المشرع الجزائري قواعد ضمان حسن سير عناصر التجهيز في المادة 44 من ق ت ع 11-04 حيث نصت على أنه: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناء بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه." وقد أشار المشرع إلى هذا الضمان كذلك في المرسوم التنفيذي 13-431³²، في الملحق المتعلق بعقد البيع على التصاميم المندرج تحت عنوان ضمان حسن التنفيذ، ويشترط مجموعة من الشروط لتخضع إلى هذا النوع من الضمان وهي:

- أن يتوفر في العمل صفة العنصر التجهيزي: بأن يكون مصنوعا مسبقا ولا يكون للمرقى العقاري سوى تركيبه.
- أن يكون العنصر التجهيزي داخلا في مبنى.
- أن تكون العنصر التجهيزي قابلة للإنفصال.

على خلاف ما اعتمدته المشرع الفرنسي بشأن تحديد مدة الضمان التي حددها المشرع الفرنسي بسنتين، اختار المشرع الجزائري ترك تحديدها إلى اتفاق الأطراف³³، وعليه لم يعتبر المشرع الجزائري عناصر التجهيز تندرج ضمن أحكام العقار بالتخصيص وخصها بأحكام

الخاصة بالمنقولات وقد كان الأجدر بالمشرع الجزائري الاقتداء بما ذهب إليه المشرع الفرنسي وذلك لتفادي أي تحايل للمنتج على المستهلك .

3-2 التزام المنتج المعماري بالضمان العشري تجاه المستهلك:

الضمان العشري هو مسؤولية محددة لبناء مشروع عقاري، إذ لا تطبق على ضمان جميع أعمال البناء، إذ أن هدفها لا يقتصر على وجود عيوب في الجزء الأكبر من المبنى حيث يغطي الضمان مدة عشر سنوات الاضطرابات التي التمس متانة الهيكل أو جعله غير صالح للأهداف المرجوة منه³⁵. وينطبق ذلك أيضا على العيوب التي تؤثر على العناصر التجهيزية، والتي تؤثر على متانة البناء وسلامته.

نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري أن المسؤولية تشمل المهندس المعماري والمقاول فقط، مما يضيف هذا النص مجالا ضيقا في مجال مسؤولية مشيدي البناء من حيث الواقع إذ أن هناك فاعلين آخرين بالإضافة إلى المهندس المعماري والمقاول، وقد أستدرك المشرع الجزائري ذلك في المادة 46 من ق ت ع رقم 11-04 حيث تضمن نطاقا أوسع مما كان عليه في القوانين التي نظمت الترقية العقارية، إذ شمل هذا القانون مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين وقد اشترط في ذلك أن يكون لهم علاقة بصاحب المشروع تجسد في عقد ولم يحدد طبيعة هذا العقد على خلاف المشرع الفرنسي الذي اشترط أن يكون عقد مقاول.

يلاحظ من خلال المادة 554 أن الأضرار التي تنشأ عن العيوب الخفية التي يترتب عليها تهمد كلي أو جزئي لما شيداه من مباني أو منشآت ثابتة حتى وإن نشأ التهمد عن عيب في الأرض وقد ذهب إلى أكثر من ذلك عندما أقحم حتى العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته ويعني ذلك أن الضمان يشمل كذلك الأضرار المحتملة، أما نص المادة 46 من قانون الترقية العقارية فقد تضمنت حالة واحدة فقط وهي حالة زوال كل البنية أو جزء منها بسبب عيوب في البناء أو بسبب النوعية الرديئة للأرض أي أنه لا تقوم المسؤولية العشرية إلا إذا تحقق الضرر وهو الزوال الكلي أو الجزئي للبنية أما تلك العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء غير مشمولة بالضمان.

خاتمة:

في ختام هذا البحث يمكن القول أن الأهمية التي تجسدها تشييد المباني السكنية على الخصوص كمنتوج في ميزانية المستهلك، الذي يطمح طوال حياته إلى بناء سكن. لقد تبين من خلال دراسة هذا الموضوع مجموعة من النتائج والاقتراحات تتمثل في:

1- نتائج:

- اعتبار تشييد البناء منتوجا في مفهوم التشريع الجزائري.
- شمول تعريف المنتج في قانون 03-09 المنتجات المعمارية .
- احاطة المشرع لهذا النوع من المنتجات بقواعد خاصة.
- استعانة المشرع الجزائري بشأن حماية المستهلك العقاري من المنتجات المعمارية المعيبة بقواعد حماية المستهلك مثل قواعد ضمان السلامة ، والالتزام بالاعلام ...الخ.
- تشدد المشرع الجزائري في حماية المستهلك من المنتجات المعمارية المعيبة عن تلك القواعد المقررة لباقي المنتجات نظرا لطبيعتها وقيمتها المكلفة ، وخطورتها على أمن وسلامة المستهلك.

2- الاقتراحات:

- ضرورة عدم استبعاد المنتج المعماري من قواعد قانون حماية المستهلك وتضمن قانون حماية المستهلك بنصوص صريحة تتضمن اخضاع المنتج المعماري لمبادئ حماية المستهلك و عدم الاكتفاء بقواعد الحماية متفرقة .
- اقتراح تعديل قواعد مسؤولية المقاول والمهندس في القانون المدني
- اقتراح تحديد مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيزية بسنتين وادراجها ضمن حكم العقار بالتخصيص.
- اقتراح الزام المقاول والمهندس في القانون المدني كما فعل المشرع مع المرقى العقاري بالزامهما بضمان الانهاء الكامل الأشغال لمدة سنة بدل تركها لاتفاق الطرفين .

الهوامش:

¹ - المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 ، والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس العماري ، المعدل بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر ع 51 ، الصادر في 15 أوت 2004.

³ - Chapitre II : « La responsabilité du fait des produits défectueux », Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, JORF n°0035 du 11 février 2016, Texte n°26, voir le cite: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2016/2/10/JUSC1522466R/jo/texte>

⁴ - OLIVIA SABARD , Les produits (Rapport français), voir le cite : http://grerca.univrennes1.fr/digitalAssets/304/304959_08-osabardrapfran2.pdf , consulté le 15/04/2016, à 10:44.

⁵ - La directive 85/374/CEE du 25 juillet 19851 , modification effectuée par la directive 1999/34/CE du Parlement européen et du conseil du 10 mai 1999 ; Article 2 dans sa version originale, Modification postérieure par la directive 99/34, qui définit le produit comme :

« tout meuble, même s'il est incorporé dans un autre meuble ou dans un immeuble ». citant au : Miquel MARTIN-CASALS, La notion de produit (Rapport de Synthèse), voir le cite : http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/304/304958_07-martincasals.pdf, consulté le 15/04/2016, à 11:54.

⁶ - حاج بن علي محمد ، أثر الواقع الاقتصادي في تحديد مفهوم المنتج ،مداخلة ملقاة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الخامس ،حول أثر التحولات الاقتصادية على تعديل قانون حماية المستهلك يومي 5-6 ديسمبر 2012، راجع الموقع الإلكتروني: <http://bit.ly/2w8ng7l>، تم الاطلاع عليه في 12/10/2015، على الساعة 15:30.

ص. 5.

⁷ - بوحوية أمال، حماية مستهلك العقار: دراسة مقارنة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص ، جامعة الأغواط ، 2018، ص. 44.

⁸ - Art. 1245-5/4 de la Ordonnance n° 2016-131, op cite : « Ne sont pas considérées comme producteurs au sens du présent chapitre, les personnes dont la responsabilité peut être recherchée sur le fondement des articles 1792 à 1792-6 et 1646-1. »

⁹ - الظهير الشريف رقم 1.11.140 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 24.09 المتعلق بسلامة المنتجات والخدمات ويتنمى الظهير الشريف الصادر في رمضان 1331 الموافق لـ 12 أغسطس 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود ، الجريدة الرسمية عدد 5980 بتاريخ شوال 1432 الموافق لـ 2011

¹⁰ - صلاح بن فهد الشلهوب، فحص البناء ومعالجة الغش في المشاريع السكنية، راجع الموقع: http://www.aleqt.com/2018/07/28/article_1427426.htm، تم الاطلاع عليه في 2018/11/06:

¹¹ - راجع المادة 17/3 من القانون 03-09، مؤرخ في 29 صفر عام 1430 الموافق 25 فبراير سنة 2009 ، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش ج ر ع 15 الصادر في 06/03/2009، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-18 المؤرخ في 10/06/2018 ، ج ر ع 35 الصادر في 13/06/2018.

¹² - بوحوية أمال ، المرجع السابق، ص. 48.

¹³ - تنص المادة 55 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدلة بموجب المادة 05 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 سنة 2004 ، ج ر ع 51 الصادرة في 14 أوت 2004 على: « يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف معماري ومهندسين معتمدين ، في إطار عقد تسيير المشروع ، يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصائص المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري .تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهيكل وكذا قطع الأشغال الثانوية ... ».

¹⁴ - المادة 76 من القانون 29-90 المعدلة بموجب المادة 7 من القانون 05-04: « يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة بناء ».

¹⁵ - قانون الترقية العقارية 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر في 6 مارس 2011.

¹⁶ - قادة شهيدة ، المسؤولية المدنية للمنتج دراسة مقارنة ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في لقانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2004-2005، ص. 22.

¹⁷ - حوحو يمينية ، عقد البيع في القانون الجزائري ، دار بلقيس ، 2016، ص. 163

- ¹⁸ - المادة 179 من القانون المدني :
- ²⁰ - بوزيد سليمة ، أحكام المسؤولية المدنية للمنتج في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملية لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقود ومسؤولية مدنية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، ص 51.
- ²¹ - إبراهيم يوسف ، المسؤولية العشرية للمهندس المعمارية والمقاول ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، ج 03 ، رقم 03 ، 1995 ، ص 676.
- ²² - المادة 09 والمادة 11 من قانون 03-09 ، المرجع السابق.
- ²³ - بلمختار سعاد ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان ، 2009/2008 ، ص 126.
- ²⁴ - بلمختار سعاد ، نفس المرجع ، ص 126.
- ²⁵ - بلمختار سعاد ، نفس المرجع ، ص 66.
- ²⁶ - مدوري زايدي ، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مدرسة دكتوراه للعلوم القانونية والسياسية ، ص 82.
- ²⁷ - مدوري زايدي ، نفس المرجع ، ص 80.
- ²⁸ - مدوري زايدي ، نفس المرجع ، ص 70.
- ²⁹ - مدوري زايدي ، نفس المرجع ، ص 75.
- ³⁰ - بلمختار سعاد ، المرجع السابق ، ص 27 ، ص 31.
- ³¹ - بن تريعة مها ، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 ، 2014 ، ص 45.
- ³² - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013 ، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ العقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها ، ج ر عدد 66 ، الصادرة بـ 25 ديسمبر 2013 ، ص 19.
- ³³ - بن تريعة مها ، المرجع السابق ، ص 47.
- ³⁵ - عبد القادر زهرة ، نطاق الضمان العشري للمشيدين : دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي ، بحث لنيل شهادة الدكتوراه علوم فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008-2009 ، ص 59.