

المتدخلين في مقالة البناء

Interveners in construction contracting

مازة حنان*1،

1 جامعة وهران 2 محمد بن أحمد (الجزائر)، hananemaza22@gmail.com

تاريخ النشر: 2020/06/07

تاريخ القبول: 2023/06/06

تاريخ الاستلام: 2023/04/20

ملخص:

يعد بناء العقارات من أهم الانجازات التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية لأي دولة، وغالبا ما يتطلب حجم بعض المشاريع العقارية خبرة ودراية في مجال البناء، لاشتمالها على جوانب فنية معقدة، فلا يمكن لصاحب المشروع الاشراف عليها بنفسه، فيتحتم عليه الاستعانة بأهل التخصص، أي بمن تتوفر فيهم المعرفة الشاملة بقواعد البناء، وذلك لضمان جودة إنجاز العمل من جهة، وإنجازه في وقت محدد من جهة أخرى.

وعليه، ومن خلال هذا البحث سأحاول توضيح الأحكام القانونية المنظمة لدور كل متدخل في مشروع البناء، وذلك لارتباط صاحب المشروع بعقود مع هؤلاء المتدخلين، فيتعاقد مع المهندس المعماري لإعداد التصميم و/أو مراقبة المشروع، ومع المقاول لتنفيذ العمل موضوع العقد، وقد يتدخل أشخاص آخرون في تنفيذه كالمراقب التقني والمرقي العقاري، وغيرهم من المتدخلين الذين يلتزمون بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقهم.

كلمات مفتاحية: المقاول، المهندس المعماري، المرقي العقاري، هيئة المراقبة التقنية للبناء.

Abstract:

Building construction industry promotes economic and social development of many countries. Depending on degree of complexity or the size of construction projects, large-scale constructions require very often, additional multi-disciplinary expertise and manpower, so the owner may appoint experts from related fields to undertake the work in timely delivery. We will try through the present research to shed light on the legal provisions

regulating the role of each intervener in the construction project. As such, a construction contract is signed between the owner and the architect responsible of the plan conception and supervising the work, and with the contractor in charge of carrying out the project. Other bodies such as technical monitoring and real estate developers may be involved in the implementation of the work, and make the commitment to fulfill their legally-binding terms.

Keywords: contractor; architect; mortar real estate; national body for the technical control of construction.

مقدمة:

يتميز نشاط الترقية العقارية بالضخامة والتعقيد، وعليه لا يقوى المرقى العقاري على إنجازَه بمفرده، بل يتحتم عليه اللجوء إلى مهنين آخرين حتى يتمكن من تحقيق المشروع العقاري، وعلى رأسهم المهندس المعماري لإنجاز المخططات والمتابعة، والمقاول للتنفيذ، وللمقاولين من الباطن لإنهاء المشروع العقاري في الآجال المحددة وتفادي تأخر التسليم، وما ينجم عنه من غرامات التأخير وعقوبات أخرى. وبذلك، فإنّ إنجاز مشروع الترقية العقارية مرهون بتكافؤ جهود المرقى العقاري والمتدخلين الآخرين من المهندس المعماري إلى المقاول من الباطن مروراً بالمقاول الأصلي. وبما أنهم يتدخلون في عملية بناء مشروع الترقية العقارية، فهم مسؤولون عن الإنجاز وما يظهر فيه من عيوب. فلا يعد المرقى العقاري المسؤول الوحيد على مشروع الترقية العقارية، وإنما يسأل إلى جانبه كل من تدخل في عملية البناء. وطبقاً للأحكام القانونية، فإنّ للمتدخلين في عملية البناء مسؤولية قبل تسليم المشروع وبعد تسليمه، إذ أنّ العلاقة التي تربط هؤلاء المتدخلين بالمرقى العقاري لا تنتهي بالتسليم النهائي للمشروع، بل تمتد إلى ما بعد هذه العملية، لبدأ التزامهم بضمان الأعمال المنجزة من قبلهم، كل حسب اختصاصه ومجال تدخله في المشروع العقاري اتجاه صاحب المشروع¹.

¹ - مازة حنان، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، العدد 8،

اقتصر القانون المدني الجزائري عند نضه على أحكام عقد المقابلة على تطبيق أحكام الضمان المعماري على شخصين هما المهندس المعماري ومقاول البناء². إذ أقرّ المشرع بموجبه مسؤوليتهما الخاصة فأخضعهما دون غيرهما لأحكام الضمان العشري. إلا أنّ النصوص الخاصة بالمنظمة لقواعد البناء كقانون الترقية العقارية³، قد أضافت أشخاصا آخرون ألزمهم بضمان ما يقدمونه من عمل لمدة معينة وبشروط محددة، كالمركبي العقاري وهيئة المراقبة التقنية للبناء. كما نص المشرع الفرنسي على قائمة أخرى من المشتغلين في مجال البناء، وهم من يسمون بالمتدخلين في عملية البناء. فمن هم هؤلاء الأشخاص؟ وما هي اختصاصاتهم ودورهم في المشروع العقاري؟

لدراسة أشخاص الضمان المعماري لابد من التعرف على المتدخلين في مجال البناء بداية من المقاول والمركبي العقاري وهم المتدخلون المكلفون بإنجاز المشروع العقاري (المبحث الأول) ثم المهندس المعماري وهيئة المراقبة التقنية للبناء وهم المكلفون برقابة المشروع (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المتدخلون المكلفون بإنجاز المشروع

من المعلوم أن مهمة المقاول تنحصر في إنجاز العمل موضوع عقد المقابلة المبرم بينه وبين صاحب المشروع، غير أنّ هذا الأخير قد يكون مرقيا عقاريا يتعاقد معه من أجل إنجاز مشروع ترقية عقارية، فيشتركان كلاهما في تنفيذ المشروع العقاري، ويعتبران من أهم المتدخلين في مرحلة إنجازها. تبعا لذلك، سنتطرق إلى دور المقاول في عملية إنجاز العمل (المطلب الأول) ثم نتعرض إلى مجال تدخل المركبي العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المقاول ودوره في عملية البناء

² - المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

³ - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 6 مارس 2011، ص. 4.

يلعب المقاول دورا مهما في عملية إنجاز المشروع وتشبيد البناء، إلا أنّ المشرع الجزائري لم ينظم مهنته مثل ما فعل بالنسبة لمهنة المهندس المعماري، واكتفى بالنص على مسؤوليتهما التضامنية عن كل عيب أو تهدم يحصل في البناء المنجز من قبلهما.

ولإعطاء مفهوم لمقاول البناء كشخص متدخل ومسؤول بمقتضى أحكام الضمان المعماري لا بد من تعريفه (الفرع الأول) ثم إبراز دوره في عملية البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف مقاول البناء

عرّف المشرع الجزائري⁴ المقاول بموجب المادة الثالثة من القانون رقم 11-04 الذي ينظم مهنة المرقي العقاري بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية". أمّا الفقه⁵ فقد عرفه بأنه "ذلك الشخص الذي يعهد إليه بتشييد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة، بناء على ما يقدم له من تصميمات، مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"، وهو الشخص الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين يتعلق بالبناء أو الانشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه. وفي جميع الأحوال لا يتخذ المقاول زمام المبادرة، وإن كان يتولى تنفيذ المشروع الذي اتخذ رب العمل زمام المبادرة لإنجازه، ولا مانع من أن يتخذ هذا الأخير صفة المرقي العقاري، أو يتعاقد مع المقاول من أجل إنجاز مشروع ترقية عقارية. ولا مانع أيضا أن يكون المقاول مرقيا عقاريا في نفس الوقت فينجز المشروع ويقوم ببيعه في إطار عقد ترقية عقارية.

يتم اختيار المقاول من قبل صاحب المشروع الذي يرتبط معه بعقد مقاوله يتضمن تنفيذ عمل معين أو جزء منه طبقا للتصاميم الموضوعة من قبل المهندس المعماري. ويختار صاحب المشروع المقاول

⁴ - المادة 3 المطبة 13 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁵ - عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها- نطاق تطبيقها- الضمانات المستحدثة فيها - دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1987، ص. 420. أيضا بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص. 55.

الذي تتوفر فيه الإمكانيات المادية والمؤهلات اللازمة لتنفيذ العمل سواء مؤهلات شخصية كسماعته مثلا، أو مؤهلات عملية كتخصصه في نوع العمل⁶. إذ يعتبر عقد المقاول من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي، أي تلك التي تكون فيها شخصية المقاول محل اعتبار بالنسبة إلى صاحب المشروع، فتعد شخصية المقاول سببا لاختياره دون غيره من المقاولين، لذلك نتساءل حول إمكانية إبرام عقد مقاول من الباطن مع مقاول فرعي في ظل الاعتبار الشخصي لعقد المقاول⁷.

بالرجوع إلى الأحكام القانونية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري⁸ وعلى غرار نظيره الفرنسي⁹ قد أجاز للمقاول أن يوكل غيره لتنفيذ المشروع، بشرط ألا يمنعه من ذلك بند في عقد المقاول، وأن تكون طبيعة العمل لا تفترض الاعتماد على كفاءته الشخصية. وتجدر الإشارة إلى أن المقاول الأصلي ملزم في إطار التعاقد من الباطن بإخضاع إنجاز العمل أو جزء منه إلى مقاول فرعي يتمتع بكفاءات مهنية، لأنه يبقى مسؤولا عن العمل المنجز اتجاه صاحب المشروع. ويعتبر المقاول تاجرا مادام أنه يمتن هذا العمل ويكره بصفة منتظمة ومستمرة¹⁰.

الفرع الثاني: دور المقاول في عملية البناء

تتمثل المهمة الأساسية للمقاول في إنجاز العمل محل عقد المقاول، وفي هذا الإطار يلتزم المقاول أولا باحترام بنود العقد وأوامر الخدمة التي يصدرها المهندس المعماري. كما يتوجب عليه اختيار مادة العمل وتسليم المشروع في الآجال المحددة. وأخيرا يضمن العيوب التي تظهر في البناء المنجز من قبله.

⁶ - أنور العمروسي، العقود الواردة على العمل في القانون المدني: المقاول-التزام المرافق العامة-عقد العمل-عقد الوكالة-عقد الوديعة-عقد العارية-الحراسة، معلقا على نصوصها بالفقه وأحكام النقض، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص. 140.

⁷ - أنظر في هذا الموضوع، مازة حنان، التعاقد من الباطن في عقد مقاول البناء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص. 33.

⁸ - المادة 564 من القانون المدني الجزائري.

⁹ - Article 1^{er} de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, JORF 3 janvier 1976, p. 148.

¹⁰ - المادة الأولى من القانون التجاري الجزائري.

أولاً: التزام المقاول باحترام بنود العقد وأوامر الخدمة

يلتزم المقاول بتنفيذ العمل المكلف به من طرف صاحب المشروع طبقاً للشروط المتفق عليها في عقد المقاولة، وعملاً بأعراف وتقاليد المهنة، وهو ملزم تحت طائلة قيام مسؤوليته التقيد بالعقد وتنفيذ العمل، وتأمين كل ما من شأنه تسهيل مهمته، فإذا لم ينص العقد صراحة على التزامات كل المتعاقدين وجب الاستعانة بالاختصاصيين في فن البناء لمعرفة الأصول الواجب اتباعها¹¹.

ويتمثل العمل موضوع هذا العقد بإنجاز المقاول لعمل مادي كأعمال البناء مثلاً. وبالرجوع إلى النصوص القانونية¹²، نلاحظ بأن المقصود بإنجاز المقاول للعمل ليس تنفيذه فحسب، بل أيضاً إتمامه، فإذا كلف المقاول بإنجاز كل المشروع فهو ملزم بإتمام كل ما يتعلق بالعمل بما في ذلك الهيكل والواجهات والطرقات. كما يلتزم المقاول بتنفيذ عمله وفقاً لأوامر الخدمة التي يصدرها المهندس المعماري والتي يأمره بموجبها ببداية العمل أو بتغيير طريقة العمل. وعلى المقاول التأكد من فعالية وسلامة تلك الأوامر، فإذا تبين له أن بها نقائص وجب عليه إخطار المهندس بها.

ثانياً: اختيار المقاول لمادة العمل

بالرجوع إلى الأحكام القانونية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري¹³ سمح للمقاول بأن يتعهد بتقديم عمله فقط دون مادة العمل، ففي هذه الحالة فإن صاحب المشروع هو من سيقدمها، ويلتزم المقاول بأن يحرص عليها وأن يراعي أصول الفن في استخدامها. أما إذا قدم المقاول عمله ومادة العمل فيكون مسؤولاً

¹¹ - نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، عقود البناء ومفاعيلها، السلامة العامة في المصاعد والمباني، دراسة في القانون المقارن، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص. 153.

-Ph. LE TOURNEAU ; J. FISCHER et E. TRICOIRE, Principaux contrats civils et commerciaux, Ellipses, 2005, p. 140.

¹² - المادة الثانية الفقرة 4 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية 23 أفريل 2008، العدد 21، ص. 3، والمادة 3 الفقرة 12 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

¹³ - المادة 552 من القانون المدني الجزائري. ويقصد بأصول الفن المهارة واللباقة المعتادة التي يمكن لصاحب المشروع انتظارها من كل محترف يتدخل في عملية البناء.

عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل. ويرى الفقه بضرورة الرجوع إلى طبيعة المواد المقدمة ومقارنتها بقيمة العمل، فإذا كانت قيمتها مرتفعة ولا يكون للعمل المقدم أهمية كبيرة، فنكون أمام عقد بيع لهذه المواد، ويتوجب على المقاول ضمان عيوبها الخفية¹⁴.

ثالثا: التزام المقاول بتسليم العمل محل عقد المقابلة

إنّ القانون المدني الجزائري لم يعرف عملية التسليم ولا التسلم عند نصه على أحكام عقد المقابلة، بل أشار بموجب المادة 558 من القانون المذكور، إلى مفهوم عام حول كيفية حصوله¹⁵. أمّا قانون الترقية العقارية فيميز بين شكلان للتسليم أحدهما مؤقت والآخر نهائي¹⁶. وعموما، يتم التسليم بعد إنجاز العمل وفي الميعاد المتفق عليه، وإلا تعرض المقاول للمسؤولية العقدية بسبب إخلاله بالتزامه التعاقدية، الذي لا يمكن دفعه إلا بإثبات السبب الأجنبي الذي حال دون تنفيذه لالتزامه. غير أنّ التسليم في مجال الترقية العقارية لا ينهي التزام القائمين على إنجاز المشروع العقاري بصفة فعلية، طبقاً لأحكام المسؤولية العقدية، بل تمتد إلى ما بعد تسليم المشروع بقوة القانون، فيبقى هؤلاء مسؤولون وبالتضامن على ما يطرأ على البناء من عيوب في المستقبل إلى مدة عشر سنوات بعد التسليم النهائي للمشروع¹⁷.

رابعا: التزام المقاول بضمان العمل لصاحب المشروع

يعتبر الالتزام بضمان العيوب التزام قانوني لا يقع على عاتق المقاول فحسب وإنما يقع على عاتق المهندس المعماري وعلى كل متدخل في عملية البناء. وهو ما يسنيه البعض بالمسؤولية المعمارية¹⁸، وهي

14- نعيم مغيب، المرجع السالف الذكر، ص. 155.

15- المادة 558 من القانون المدني، المعدلة بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، السالف الذكر.

16- المادة 3 الفقرة 13 و16 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر، الذي يعرف الإتمام الكامل للأشغال بأنه "رفع التحفظات التي تمّ إيداءها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري" أمّا الاستلام المؤقت "فهو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال".

17- عبد الحليم سعدي، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد

الأول، 2022، ص. 1055-1079.

18- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003، ص. 5.

مسؤولية مفترضة تقوم بمجرد وقوع الضرر المتمثل في تعيب أو تهدم البناء. وتعد هذه المسؤولية ضمانا خاصا لفائدة رب العمل، لا يحتاج فيها إثبات الخطأ بل يثبت الضرر كركن من أركان المسؤولية المدنية¹⁹.

المطلب الثاني: المرفقي العقاري ودوره في عملية البناء

يأخذ المرفقي العقاري في مجال تدخله في أعمال البناء صفتين مختلفتين، فإمّا يأخذ صفة صاحب المشروع عندما يبادر بعملية البناء، فيتعاقد مع المقاول والمهندس المعماري لإنجاز عمل معين، وإمّا يأخذ شكل منفذ ومنجز للمشروع العقاري لصالح أشخاص أخرى تكون هي صاحبة المشروع. تبعا لذلك سنتطرق إلى مفهوم المرفقي العقاري (الفرع الأول)، ثم إلى دوره في مجال البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المرفقي العقاري

نظم المشرع الجزائري مهنة الترقية العقارية بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الملغى²⁰، وكان يطلق على المرفقي العقاري اسم "المكاتب"، وحدد هذا القانون الأشخاص والهيئات الذين يمكنهم القيام بالنشاطات العقارية، وهم الجماعات المحلية، والمؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها القانون الأساسي ذلك، والخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء أكانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون للقانون الخاص. ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، الملغى²¹، وأطلق اسم "المتعامل في الترقية العقارية" على المرفقي العقاري، وخوّل ممارسة هذا النشاط لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية.

ثم ألغيت أحكام هذا المرسوم بموجب القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر، الذي نظم مهنة الترقية العقارية، وأطلق عليه اسم المرفقي العقاري، وعرفه

¹⁹ - سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2014، ص. 248.

²⁰ - المادة 8 و6 من القانون رقم 86-07، الملغى، السالف الذكر.

²¹ - المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، الملغى، السالف الذكر.

بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". ويسميه الفقه²² بالمولد العقاري، وهو من يتولى الاشراف على عملية تنفيذ الأشغال من خلال إدارة هذه العملية قانونيا أو ماليا أو إداريا حتى انقائها.

كما وضع المشرع²³ شروط لممارسة هذه المهنة أهمها اكتساب صفة التاجر، إذ يمكن فقط للمرقين العقاريين المقيدين في السجل التجاري بالمبادرة بمشاريع الترقية العقارية، بالإضافة إلى حصولهم على اعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. وللحصول على الاعتماد يلتزم المرقى العقاري بكتابة تصريح شرفي يثبت فيه امكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع قبل البدء في إنجازها²⁴. ويقصد بالموارد المالية، الموارد الخاصة بالمرقى العقاري، والقروض البنكية التي يكتتبها، والدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد بيع بناء على التصاميم²⁵.

غير أنه وبالرجوع إلى قانون الترقية العقارية نجده يمنع المرقى العقاري عند ابرامه لعقد بيع على التصاميم من اللجوء للقروض البنكية المخصصة لتمويل البناء²⁶. غير أن الموارد البنكية المذكورة في المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك تكون مخصصة لتمويل جميع نشاطات الترقية العقارية التي يزاولها المرقى العقاري، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، فلا يمكن تمويله إلا بالموارد الخاصة بالمرقى العقاري، والدفعات التي يقدمها المكتتبون في إطار هذا العقد²⁷.

²² - نعيم مغيب، المرجع السالف الذكر، ص. 395.

²³ - راجع المادة 4 و 19 والمادة 77 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

²⁴ - المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة في 13 يناير 2012، العدد 2، ص. 20.

²⁵ - المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012، السالف الذكر.

²⁶ - المادة 36 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

²⁷ - سي يوسف زهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2014، الجزائر، ص. 20.

كما اشترط المشرع²⁸ لممارسة نشاط الترقية العقارية شرط الاحتراف، وبالتالي يستبعد المرقيين العقاريين الذين لا يملكون المؤهلات اللازمة في مجال الترقية العقارية، والأشخاص الذين ليس لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية. حيث نصّت المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السالف الذكر، على شرط الزامية حصول المرقي العقاري على شهادة عليا لها علاقة بالنشاط الترقوي، ويسعى المشرع من وراء اشتراط شرط الكفاءة المهنية جودة المشاريع التي يقوم بها²⁹.

وبالتالي، يعتبر المرقي العقاري شخص مهني يتمثل نشاطه في بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل بنايات قديمة قصد بيعها أو تأجيرها، وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا.

الفرع الثاني: مهام المرقي العقاري ودوره في عملية البناء

يقصد بمهام المرقي العقاري مجموع النشاطات المعهودة إليه في إطار قانون الترقية العقارية، بصفته صاحب المشروع فقد أزمه المشرع بتحقيق المشروع في الآجال القانونية، وعليه الالمام بالتدابير القانونية والمالية والتقنية والإدارية التي تطلبها عملية الإنجاز، ومن أجل ذلك فقد أزمه المشرع بالاستعانة بخدمات مقالين مؤهلين ذوي خبرة وتخصص تقني وفني في مجال البناء³⁰. ويلاحظ بأن نشاط الترقية العقارية لا يشمل فقط أعمال الإنجاز والتجديد، بل يشمل أيضا أعمال التشييد والبناء والتوسعة والعلية والصيانة والترميم، وهي المهام التي ذكرها المشرع في نص المادة الثالثة من القانون رقم 11-04، السالف الذكر، وهي كالآتي:

أولا: عملية إنجاز البنايات الجديدة وتجديدها:

²⁸ - المادة 12 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

²⁹ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية 26 فبراير 2012، العدد 11، ص. 6 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013، الجريدة الرسمية ليوم 6 مارس 2013، العدد 20 والمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية ليوم 15 سبتمبر 2019، العدد 55.

³⁰ - المادة 16 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

تعتبر عملية إنجاز البنايات الجديدة المهمة الأساسية للمرقي العقاري، وذلك من أجل بيعها³¹. وعرف المشرع عملية البناء بأنها "كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني". وهي عملية تشييد مباني جديدة أي استحداثها، أو الشروع في إقامتها لأول مرة. أما عملية التجديد العمراني فهو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

ثانيا: الترميم العقاري وإعادة التأهيل والهيكلية

يقصد بالترميم كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالتنظيمات الخاصة بقانون حماية التراث. أما عملية إعادة التأهيل المنصوص عليها في القانون المذكور فهو "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال". أما إعادة الهيكلة فتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات المنجزة.

ثالثا: تدعيم البنايات وتهيئة الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها

يقصد بالتدعيم كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة. أما التهيئة فهي كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية بغرض بيعها، ويعتبر أهم هدف لنشاط الترقية العقارية، أو قصد تأجيرها سواء كانت تلك الأملاك مخصصة للسكن أو لممارسة نشاط حرفي أو تجاري أو صناعي³².

المبحث الثاني: المتدخلون المكلفون برقابة المشروع

ألزم المشرع إنجاز البناء بتصميم شخص مهني مؤهل وحامل لشهادة معتمدة وخبرة معتبرة، وهو ما يعرف بالمهندس المعماري، فيمارس هذا الأخير مهام وضع التصاميم والمخططات من جهة ومتابعة إنجاز

³¹ - المادة 18 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

³² - إيمان بوسنة، المرجع السالف الذكر، ص. 26.

المشروع من جهة أخرى. كما يقوم المقاول والمهندس المعماري بمهامهم تحت رقابة المراقب التقني للمشروع، الذي يمنح تأشيرته من أجل حصول هؤلاء المهنيين على أجورهم. تبعا لذلك، سنتطرق إلى تحديد مفهوم الهندسة المعمارية (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى هيئة المراقبة التقنية للبناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المهندس المعماري ودوره في عملية البناء

نظم المشرع الجزائري³³ مهنة الهندسة المعمارية، من خلال المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المعدل، حيث نص المشرع من خلاله على القواعد التي تنظم مهنة المهندس المعماري وممارستها. وبالتالي يمارس المهندس المعماري مهنة الهندسة المعمارية من خلال إنجاز التصاميم والمخططات ومتابعة إنجاز المشروع إما بصفة فردية، أو في إطار مكتب دراسات بالنسبة للمشاريع الكبيرة.

تبعا لذلك، وللتعرف عن مهمة المهندس المعماري كمتدخل في أعمال البناء لابد من تعريفه (الفرع الأول) والتطرق إلى دوره في مجال البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الهندسة المعمارية

عرّف المشرع³⁴ الهندسة المعمارية بأنها "التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها. وتعد نوعية البناء وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة". كما سمى المشرع المهندس المعماري بصاحب العمل وعرّفه بأنه "كل مهندس معماري معتمد يتولّى تصور إنجاز البناء ومتابعته".

³³ - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية 25 مايو 1994، العدد 32 ص. 4، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية 15 غشت 2004، العدد 51، ص. 6.

³⁴ - المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المعدل، السالف الذكر.

أما الفقه³⁵ فقد عرف المهندس المعماري بأنه ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار، يؤهله لأن يضع التصميمات والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها. وهو المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والاشراف على حسن تنفيذها. فالمهندس المعماري هو الشخص الذي يعمل بأفكاره وملكاته الذهنية، ويمارس مهنة حرة غير تجارية. والملاحظ بأن مشاركة المهندس المعماري في المشروع العقاري هي مشاركة غير مباشرة، إلا أن أهميتها كبيرة فبدون اشرافه على وضع التصميم ومتابعة المشروع لا يمكن انجاز المشاريع العقارية³⁶.

لقد اعتبر المشرع الجزائري³⁷ المهندس المعماري مستشارا فنيا باعتباره يمارس مهنة الاستشارة الفنية سواء في شكل مهنة حرة، أو بانضمامه في مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات. كما أن المرسوم التشريعي رقم 07-94، السالف الذكر، قد أعطاه صفة -صاحب المشروع- يتولّى تصور إنجاز البناء ومتابعته، على أن يكون معتمدا بعد قيده في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين³⁸. كما يمكن أن يكون أجيرا، عندما ينظم إلى مؤسسة خاصة أو بإدارة عمومية³⁹.

يعتبر المهندس المعماري متدخلا أساسيا في عملية البناء، لذلك، ألزمه المشرع بموجب المادة 555 من القانون المدني بضمان العمل الذي يقوم بوضع تصميمه، فانحصر مفهوم المهندس في ذلك الشخص المهني الذي يضع التصميم و/أو الذي يشرف على مراقبة تنفيذ العمل، غير أن أعمال البناء من

³⁵ - عبد الرزاق حسين يسين، المرجع السالف الذكر، ص. 412، ومحمد حسين منصور، المرجع السالف الذكر، ص. 89.

³⁶ - بوستة إيمان، المرجع السالف الذكر، ص. 55.

³⁷ - المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، الجريدة الرسمية 26 أكتوبر 1988، العدد 43، ص. 1479.

³⁸ - تعد مهنة المهندس المعماري مهنة منظمة وخاضعة للترخيص الذي يتمثل في الاعتماد، لذلك يجب على المهندس أن يكون مسجلا في السجل المهني، أنظر المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، المعدل، السالف الذكر، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 153-98 المؤرخ في 13 مايو 1998، الذي يحدد شكل ومضمون ومدة التدريب المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين وكيفيات إجرائه، العدد 31، ص. 11، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-345 المؤرخ في 8 ديسمبر 2014، الجريدة الرسمية 16 ديسمبر 2014، العدد 72، ص. 5.

³⁹ - المادة 19 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، المعدل، السالف الذكر.

الأعمال المعقدة التي تحتاج إلى عدة مهنيين متخصصين، وكلمة مهندس هي شاملة وتستعمل في العديد من التخصصات، فهناك مهندسون متخصصون في الأعمال الكهربائية، يكلفون بتجهيز البناء في كل ما يتعلق بالكهرباء والتدفئة والتوصيل بالمياه، ويكون عملهم بالتنسيق مع المهندس المصمم الذي أخذ بعين الاعتبار الأماكن المخصصة لهذا الشأن عند وضعه للتصميم، إضافة إلى الهندسة الصناعية والزراعية، وهندسة الأشغال العامة والالكترونيات⁴⁰.

لذلك، تدارك قانون الترقية العقارية هذا الامر واستعمل مصطلحا أوسع وهو مكاتب الدراسات، فيكون المهندس المعماري إما مستشارا فنيا متى كلف بمهام التصميم، ووضع المقايسة ومراقبة ومتابعة الأشغال، وإما مكتب دراسات يضم عدة مهندسين تقنيين في مختلف مجالات البناء⁴¹. ويسأل كل مهندس حسب دوره في المشروع ما دام مرتبطا بعقد مع رب العمل.

الفرع الثاني: دور مكاتب الدراسات في عملية البناء

إنّ أهم ما يميّز دور المهندس المعماري عن المفاوض هو أنّ الأول يمارس عمل فني ابداعى وذهنى، على خلاف مفاوض البناء الذي يمارس عمل مادي ذو طابع تجاري. ويمكن أن نلخص دور المهندس المعماري في عملية البناء في مهمتين اثنتين، هما وضع التصاميم للبناء المراد تشييده، ومتابعة ومراقبة المشروع.

أولاً: مهمة الدراسات

تتمثل مهمة الدراسات في قيام المهندس المعماري بالدراسات الأولية ووضع التصاميم والرسوم المبدئية، والتمهيدية والتنفيذية، إذ يلتزم المهندس المعماري، بإعداد التصميم المبدئي الذي يبين فيه المشروع المعماري المقترح والذي يتضمن البيانات المتعلقة بالمبنى. ثم يقوم بإعداد المشروع التمهيدي، الذي يتمثل في الدراسة الموجزة التي تبين الحل الشامل لإنجاز المشروع. وفي الأخير يقدم المهندس المعماري المشروع التنفيذي المتمثل في الدراسات الوصفية الموضحة للأحكام التقنية المقترحة التي

⁴⁰ - نعيم مغيب، المرجع السالف الذكر، ص. 22.

⁴¹ - مازة حنان، ضمان العيوب في عقد مقاوله البناء، المرجع السالف الذكر، ص. 153.

تتضمن الملف التقني للمبنى. وعلى المهندس المعماري بعد إتمام المشروع التنفيذي تقديمه لصاحب المشروع للموافقة عليه⁴².

ثانيا: مهمة إدارة الأعمال ومراقبتها

لقد أوكل المشرع الجزائري⁴³ مهمة متابعة أشغال البناء ومراقبتها إلى المهندس المعماري، وذلك عندما يكلف بمقتضى عقد مبرم بينه وبين صاحب المشروع بالإشراف والرقابة على تنفيذ المشروع، ففي هذه الحالة يعتبر المهندس هو الضامن لتطابق العمل مع التصميم الذي وضعه. ويقصد بإدارة الأعمال تنظيم المهندس سير العمل بتوجيه العمال وتقديمه التوضيحات والارشادات الضرورية لسير المشروع. أما الرقابة فيقصد بها التأكد من سلامة سير العمل لتفادي حدوث أي خطأ أو إهمال سواء من المقاول المنفذ أو من العمال⁴⁴.

بالإضافة إلى التزام المهندس المعماري بإدارة الأعمال ومراقبتها، فهو ملزم أيضا بمتابعة المشروع، ويقصد بالمتابعة تأكد المهندس من أن المقاول ينفذ العمل طبقا لأوامر الخدمة التي يتلقاها، والتي تعتبر وسيلة اتصال بينهما، فيعطي المهندس أوامره بخصوص المواد المستعملة أو بخصوص كيفية تنفيذ العمل. ويلتزم المهندس المعماري بأن يسلم لصاحب المشروع القائمة الإسمية للفريق المقترح للتدخل في مهمة متابعة المشروع، مع بيان تخصص ومستوى كل متدخل. وإذا تأخر إنجاز المشروع إلى أجل يفوق الأجل المتفق عليه في العقد، فيتعين على المهندس أن يواصل مهمة المتابعة والمراقبة إلى غاية انتهاء أشغال إنجاز المشروع⁴⁵. كما يلتزم المهندس بمساعدة رب العمل على حساب الأجر بعد إتمام البناء وذلك إذا أبرم عقد المقاول بموجب مقايضة على أساس الوحدة، أما إذا أبرم العقد على أساس أجر جزافي،

⁴² - راجع المواد 2 و6 إلى 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 15 ماي 1988، السالف الذكر، والمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-224 المؤرخ في 22 غشت 2016، الذي يحدد كفاءات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء، الجريدة الرسمية 31 غشت 2016، العدد 51، ص. 5.

⁴³ - المادتان 10 و13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، السالف الذكر.

⁴⁴ - مازة حنان، ضمان العيوب في عقد مقولة البناء، المرجع السالف الذكر، ص. 56.

⁴⁵ - المادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 16-224 المؤرخ في 22 غشت 2016، الذي يحدد كفاءات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء، السالف الذكر.

فعلى المهندس أن يعلم رب العمل على عدم جواز تعديله أو الزيادة فيه⁴⁶. وبالمقابل يكون مبلغ الاستشارة الفنية مبلغا شاملا على جزئين، جزء ثابت يتعلّق بمهمة الدراسات، الذي سبق بيانه، وجزء متغير يتعلق بمهمة المتابعة ويغطي الأداءات المتعلقة بمساعدة صاحب المشروع في إدارة تنفيذ الأشغال وتنظيمها⁴⁷. كما يمكن أن تضاف للمهندس المعماري مهام أخرى تكون ضرورية لحسن إنجاز العمل.

المطلب الثاني: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

استحدث المشرع الجزائري نظام الرقابة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المتضمن احداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي⁴⁸، المعدل والمتمم، واعتبرها المشرع هيئة اقتصادية، عهد لها مهمة مراقبة ومتابعة مشاريع البناء، والتأكد من نوعية المواد المستخدمة فيه. ونظرا لصعوبة المهمة الموكلة لها ودورها الأساسي في مجال الوقاية من الأضرار التي قد تنشأ عن البناءات غير المطابقة للقواعد وأصول البناء، أنشأ لها المشرع خمس هيئات أخرى موزعة على مختلف جهات الوطن.

ولدراسة هذا الموضوع، لابد من التطرق إلى مفهوم هيئة المراقبة للبناء (الفرع الأول) ثم مجال تدخل المراقب التقني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم هيئة المراقبة التقنية للبناء

عرفت مهمة المراقبة التقنية للبناء في القانون الفرنسي تحت تسمية (المراقب التقني)، وقد تأسست سنة 1929 إثر حدوث انهيارات في بعض المباني أنداك، وكان ظهورها في البداية على هيئة منظمات

⁴⁶ - المادة 561 من القانون المدني الجزائري.

⁴⁷ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-224، السالفة الذكر.

⁴⁸ - الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المتضمن احداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي.

فنية، مهمتها اعطاء المؤمنين القدر الذي يلزمهم من المعلومات الفنية عن البناء المراد تغطيته بالتأمين، فكان تدخل هذه المكاتب بناء على طلب من المؤمن الذي كان يلتزم بدفع الأجر لها في مقابل أدائها للمراقبة⁴⁹.

أما المشرع الجزائري فقد أنشأ هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، السالف الذكر، بحيث تعتبر هيئة عمومية تابعة للدولة ذات طابع صناعي وتجاري، وكان لها فرع واحد بالجزائر العاصمة، إلى حين صدور المرسوم رقم 86-205 الصادر في 19 أوت 1986 الذي يتضمن تغيير هيئة الرقابة التقنية للبناء في وسط البلاد، حيث تمّ تغيير هيكله الهيئة وهدفها وتنظيمها، حيث أصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وتشكل من عدة فروع في أنحاء الوطن، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير⁵⁰. كما أسس المشرع اللجنة التقنية لمراقبة البناء بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 غشت 1986، كجهاز تابع لوزارة السكن تتولى مهمة مراقبة احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها⁵¹.

ويعرف المراقب التقني في التشريع الفرنسي⁵² بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، ويتولّى بمقتضى عقد إجارة عمل مبرم مع رب العمل، فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكلفه بفحصها. وبالتالي، فإنّ الرقابة التقنية للبناء هي العملية الفنية التي يكلف بمقتضاها شخص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا والذي تؤهله قدراته الفنية في

⁴⁹ - عبد الرزاق حسين يسين، المرجع السالف الذكر، ص. 471.

⁵⁰ - المادة 2 من المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية ليوم 20 غشت 1986، العدد 34، الصفحة 1433.

⁵¹ - مرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن احداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية ليوم 20 غشت 1986، الصفحة 1459.

⁵² - Article 8 de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

ذلك المجال، وبناء على طلب صاحب المشروع بفحص وتدقيق المسائل الفنية التي يحددها رب العمل⁵³.

كانت الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية هي المختصة في رقابة مدى مطابقتة التصاميم والبنىات للمقاييس، ثم فتح المجال للخواص عن طريق مخابر للممارسة هذه الرقابة، فأصبح بإمكان كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية رقابة تقنية، محلها مراقبة الأبنية ذات الأهمية والمعقدة التنفيذ.

الفرع الثاني: مجال تدخل المراقب التقني

عهد المشرع الجزائري مهمة الإشراف على تنفيذ أشغال البناء للمشاريع الكبيرة الأهمية إلى هيئة المراقبة التقنية للبناء، فأسند لها أصليا المهام المتعلقة بدراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية. كما أنّ تدخل المراقب التقني في عملية البناء يكون بطلب من صاحب المشروع، فيكون له دور استشاري حول مختلف المشاكل التقنية المتعلقة خاصة بمتانة البناء وأمن الأشخاص.

أولا: المهام الأصلية لهيئة المراقبة التقنية للبناء

تتولى هيئة المراقبة التقنية للبناء مهمة الإشراف على تنفيذ أشغال البناء للمشاريع ذات الأهمية⁵⁴، فتراقب الهيئة تقنيا بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من تباث بنائها بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز. فأسند لها المشرع مهمة دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية، لاسيما رقابة المشاريع الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه⁵⁵.

⁵³ - ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، الصفحة 122.

⁵⁴ - حيث أنّ المساكن الخاصة ذات الاستعمال العائلي لا تخضع لهذه الرقابة.

⁵⁵ - الفقرة الأولى والثانية من المادة 3 من المرسوم رقم 86-205، السالف الذكر.

تبعاً لذلك، لا يمكن الشروع في تنفيذ هذه الأشغال بدون موافقة الهيئة على التصاميم المنجزة، كما تتدخل هذه الأخيرة في مراقبة الأرض التي ستقام فوقها المباني بعد الحفر، وصب الاسمنت المسلح من خلال مراقبة سمك الحفر ونوعية المواد المستخدمة⁵⁶. وتجدر الإشارة إلى أنّ تدخل هذه الهيئة يكون بطلب من صاحب المشروع، إذ يجمع الطرفين عقد مراقبة تقنية للبناء⁵⁷. ويعتبر هذا العقد الوثيقة الرئيسية التي تفرضها شركات التأمين على المقاولين والمهندسين المعماريين لتأمين مسؤوليتهم المدنية والعشرية⁵⁸. إذ تعد شهادة المراقبة المعدة من قبل المراقب التقني شرط أساسي لاكتتاب التأمين وهذا حتى لا تتحمل شركة التأمين المخاطر الناجمة عن البناءات غير المراقبة.

ونشير إلى أنّ المشرع لم يلزم صراحة المقاول والمهندس المعماري بإبرام عقد المراقبة التقنية، ولكن يفهم ضمناً أنّهما ملزمان بهذا العقد حتى يتمكنان من اكتتاب التأمين على مسؤوليتهما، بما أنّ المشرع جعله وثيقة أساسية في ملف التأمين. وبالتالي، ألزم المشرع⁵⁹ كل متدخل في البناء، أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤوليتهم المدنية المهنية التي يمكن أن تنجر عن الدراسات والتصاميم والتصورات الهندسية، وعن تنفيذ أشغال البناء، وأيضاً عن المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء، كما اشترط أن يكون هؤلاء المتدخلون معتمدون أو مرخص لهم أو مؤهلون في مجال البناء.

⁵⁶ - ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، المرجع السالف الذكر.

⁵⁷ - المادة 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، الجريدة الرسمية ليوم 26 أكتوبر 1988، العدد 43، الصفحة 1479.

⁵⁸ - المادة 180 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية ليوم 8 مارس 1995، العدد 13، الصفحة 3 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية ليوم 12 مارس 2006، العدد 15، الصفحة 3.

⁵⁹ - المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية ليوم 10 ديسمبر 1995، العدد 76، الصفحة 12، والمادة 177 من الأمر رقم 95-07، السالف الذكر.

كما يلتزم المراقب التقني والمقاول والمهندس المعماري باكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في القانون المدني⁶⁰، وتشترط شركة التأمين لإبرام عقد التأمين على المسؤولية العشرية أن تضع هيئة المراقبة التقنية تقريرا يخص مراقبتها لعمل الورشة. وقد سمح المشرع⁶¹ لصاحب المشروع بأن يشترط عند إبرام العقد على كل المتدخلين في المشروع أن يكتتبوا عقد التأمين لدى نفس المؤمن، لأن اتحاد شركة التأمين، يعني صاحب المشروع من تحديد المسؤول عن تعيب البناء في حالة عدم وضوح المسؤول عنها، لأن شركة التأمين في هذه الحالة ملزمة بالتعويض بغض النظر عن المسؤول سواء أكان المقاول أو المهندس المعماري.

ثانيا: المهام التكميلية لهيئة المراقبة التقنية للبناء

يمكن أن تمتد المهام الأساسية لهيئة المراقبة التقنية للبناء إلى مهام تكميلية نص عليها المشرع في المادة الثالثة من المرسوم 86-205، السالف الذكر، وبالضبط في الفقرات السابعة والثامنة والتاسعة من النص المذكور، والتي تتمثل في رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع، والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره، وكذا أعمال ضبط المقاييس والبحث في أساليب وتقنيات الإنجاز.

كما تساهم هيئة المراقبة التقنية للبناء في إعداد التنظيمات وبرامج البحث الخاصة بالمقاييس التقنية الجزائية في بناء العمارات. وتشارك الهيئة في تطوير مناهج الرقابة، وفي تكوين المستخدمين المؤهلين، وتجديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا المجال، ولها أن تقيم علاقات مع مختلف الهيئات المماثلة والمواطنين أو الأجانب من أجل المشاركة في إنشاء بنك للمعلومات ونشر معارف التجربة المكتسبة.

خاتمة:

تطرقنا في هذه الدراسة إلى موضوع المتدخلون في عمليات البناء، والمقصود بمجال البناء، كل ما يتعلق بالمشاريع العقارية سواء في إطار عقود مقاول، أو في إطار نشاط ترقية عقارية. فعالجنا الأحكام

⁶⁰ - المادة 178 من الأمر رقم 95-07، السالف الذكر. ويقصد المشرع بالمسؤولية العشرية ذلك الضمان المنصوص عليه

بموجب المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

⁶¹ - المادة 179 من الأمر رقم 95-07، السالف الذكر.

القانونية المنظمة للأشخاص المتدخلون بشكل مباشر في عملية البناء، وهم في الحقيقة الأشخاص الضامنة عشريا لمشاريع البناء المنجزة من قبلهم أو بواسطة مشاركتهم في إنجازها. إذ يرتبط تحديد النطاق الشخصي للمشاركين في المشروع العقاري ارتباطا وثيقا بالنصوص والأحكام المنظمة للمسؤولية العشرية المنصوص عليها في القانون المدني، التي تحدد هؤلاء المتدخلين بالمقاول والمهندس المعماري، وقانون الترقية العقارية الذي وسّع من دائرة الأشخاص الخاضعين للضمان العشري، والذي أدرج مكاتب الدراسات والمقاولين، وكل متدخل في البناء تربطه علاقة تعاقدية بصاحب المشروع. وقد رأينا أن بعض المتدخلين لا تربطهم برب العمل أية علاقة تعاقدية، ومع ذلك هم مسؤولون بحدود تدخلهم، فأراد المشرع أن يشملهم بالضمان حماية لصاحب المشروع، والمستفيد منه ومن يخلفه.

ومن خلال هذا البحث يمكن القول، بأن الأحكام القانونية المنظمة للمتدخلين في مجال البناء تبقى دائما في حاجة إلى النظر فيها وتنظيمها بسبب التداخل الموجود بين عمل هؤلاء المتدخلين وعمل المماريين. كما أنّ مهنة مقاول البناء لا تزال مهنة غير منظمة بالمقارنة مع مهنة المرقى العقاري والمهندس المعماري. علما بأنّ المشرع قد فصل بين مهام المقاول والمهندس المعماري، والمرقى العقاري، كما أنّ المشرع لا يزال يستثني بعض الأشخاص التي تعد متدخلة في مجال البناء خلافا للمشرع الفرنسي الذي كان أكثر توسعا في نطاق الأشخاص المعنية بالضمان، فأدخل الوكيل والصانع والمستورد والموزع للعناصر المرتبطة بتجهيز البناء.

انطلاقا من هذه الدراسة نتقدم بالمقترحات والتوصيات التالية:

- لا بد من إعادة النظر حول تنظيم وتحديد الأشخاص المشاركة في المشروع العقاري وإدخال كل متدخل سواء ارتبط مع رب العمل بعقد أم لم يرتبط معه بعقد كما هو الشأن بالنسبة للمنتجين وصانعي العناصر المرتبطة بتجهيز البناء ومستورديها وموزعيها.
- يجب أن يكون تدخل المراقب التقني اجباريا في بعض البنائيات سواء تعلّق الأمر بالأشغال العامة أو الخاصة، ولا يقتصر دوره على المشاريع الكبرى.

- حبذا لو نظم المشرع مهنة المقاول باعتباره المتدخل الرئيسي في مجال البناءات شأنه شأن

باقي المشاركين في المشروع.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- أنور العمروسي، العقود الواردة على العمل في القانون المدني: المقابلة-التزام المرافق العامة-عقد العمل-عقد الوكالة-عقد الوديعة-عقد العارية-الحراسة، معلقا على نصوصها بالفقه وأحكام النقض، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2014.
- سي يوسف زهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2014، الجزائر.
- عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها-نطاق تطبيقها-الضمانات المستحدثة فيها - دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1987.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003.
- نعيم مغيب، مقالات البناء الخاصة، عقود البناء ومفاعيلها، السلامة العامة في المصاعد والمباني، دراسة في القانون المقارن، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- Ph. LE TOURNEAU; J. FISCHER et E. TRICOIRE, *Principaux contrats civils et commerciaux*, Ellipses, 2005.

الأطروحات:

- مازة حنان، *التعاقد من الباطن في عقد مقابلة البناء*، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016.

المقالات:

- عبد الحليم سعدي، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد الأول، 2022، ص. 1055-1079.
- مازة حنان، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، العدد 8، 2016، ص. 116.

- ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص.

.122