

المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

من إعداد

الأستاذة الدكتورة إقلولي / أولدرابح صافية

أستاذة التعليم العالي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

من إعداد الأستاذة الدكتورة إقلولي/ أولدرابح صافية

أستاذة التعليم العالي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

ملخص :

تقوم المسؤولية المدنية عموما حينما يُخل الفرد بما التزم به قبل الغير قانونا أو اتفاقا، والجزاء فيها يكون بتعويض الضرر الناشئ عن هذا الاختلال، وهكذا فإن مسؤولية المرقي العقاري تتحقق عند اختلاله بالتزاماته المهنية والتعاقدية المفروضة على عاتقه، ويجب أن ينتج عن ذلك ضرر يصيب الغير، فيكون المرقي العقاري ملزما بالتعويض.

وتتفرع هذه المسؤولية المدنية الى المسؤولية المدنية المهنية التي تقوم أثناء فترة الانجاز، نتيجة للاختلال بالالتزامات التعاقدية والى المسؤولية العشرية التي تقوم بعد الانجاز بالرغم من انتهاء مهمة المرقي العقاري في الانجاز، نتيجة للاختلال بالضمانات المقررة بموجب العقد والخاضعة في تقرير أحكامها الى القواعد العامة والخاصة المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

وعليه، وبغرض تجنب التجاوزات القانونية للمرقي العقاري رتب المشرع الجزائري جزاءات قانونية تخص كل مرقي عقاري مُخل بالتزاماته المهنية والتعاقدية. لأجل إعادة التوازن لطرفي العلاقة الترقية وذلك بحماية حقوق المقتني، حيث شدد المشرع الجزائري من مسؤولية المرقي العقاري ووضح مداها، كما وضح مسؤوليات المتدخلين معه بقصد الزيادة في الحماية القانونية للمقتني الى أبعد حد، فلم يقتصر على الأحكام العامة للمسؤولية المدنية العقدية، بل تعداها الى ضمانات خاصة استحدثها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والتي حدد لها جزاءات خاصة، وبهذا يمكن للمقتني أن يرجع وفقا للأحكام العامة للمسؤولية العقدية أو الأحكام الخاصة بالضمانات المستحدثثة في القانونين، حيث ألزم المرقي العقاري باكتتاب تأمين على المسؤولية المدنية المهنية والعشرية .

وعليه، نتساءل الى أي مدى وُفق المشرع الجزائري الى وضع نظام قانوني متكامل للمسؤولية المدنية للمرقي العقاري؟ وعليه سنتطرق للمسؤولية المدنية المهنية (أولا) ثم المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري (ثانيا).

Résumé :

La responsabilité civile est généralement engagée lorsque l'individu ne respecte pas ses engagements à l'égard d'un tiers en vertu de la loi ou d'un accord, dont la sanction consiste à réparer le préjudice résultant de ce non-respect. Ainsi, la responsabilité du promoteur immobilier est mise en cause dès lors qu'il a failli à ses obligations, professionnelles ou contractuelles par lesquelles il est tenu, et qu'il en résulte des dommages causés aux tiers, ce qui implique l'obligation de dédommagement.

La responsabilité civile est subdivisée en responsabilité civile professionnelle, laquelle est engagée pendant la période de réalisation, résultant d'une violation des obligations contractuelles, et en responsabilité décennale, laquelle est mise en cause pendant les dix années qui suivent la réception des travaux, en dépit de la fin de mission de réalisation du promoteur immobilier, résultant du non respect des garanties en vertu d'un contrat et lesquelles prévues par les dispositions générales et spéciales régissant l'activité de promotion immobilière.

Ainsi, et pour parer à tout abus du promoteur immobilier, le législateur algérien a prévu des sanctions juridiques à l'égard de tout promoteur immobilier ne respectant pas ses obligations professionnelles et contractuelles. A l'effet de rétablir l'équilibre entre les parties au contrat de promotion immobilière et d'asseoir une protection pour l'acquéreur, le législateur algérien a durci la responsabilité du promoteur immobilier et clarifié sa portée. En outre, il a défini les responsabilités des intervenants dans le but de renforcer le plus possible la protection juridique de l'acquéreur et ne s'est pas limité aux dispositions générales de la responsabilité civile

contractuelle, mais il l'a élargie aux garanties particulières introduites par le Décret législatif n°93-03 du 1^{er} Mars 1993, modifié et complété, relatif à l'activité immobilière et la Loi n°11-04 du 17 Février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, par lesquelles il a prévu des sanctions particulières, ce qui permet à l'acquéreur; selon les principes généraux de la responsabilité contractuelle ou en vertu des nouvelles dispositions particulières en matière de garantie introduites dans les lois élaborées, de rechercher la responsabilité du promoteur immobilier et chose qui oblige le promoteur immobilier à souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle et décennale.

De ce qui précède, on s'interroge quant à la portée des mesures prises par le législateur algérien tendant à asseoir un régime juridique intégré de la responsabilité civile du promoteur immobilier ? Ainsi, nous allons d'abord évoquer la responsabilité civile professionnelle (I), ensuite la responsabilité civile décennale du promoteur immobilier(II).

مقدمة :

تقوم المسؤولية المدنية عموما حينما يُخل الفرد بما التزم به قبل الغير قانونا أو اتفاقا، والجزاء فيها يكون بتعويض الضرر الناشئ عن هذا الإخلال، وهكذا فإن مسؤولية المرقى العقاري تتحقق عند اخلاله بالتزاماته المهنية والتعاقدية المفروضة على عاتقه، ومتى نتج عن ذلك ضرر يصيب الغير، يكون المرقى العقاري ملزما بالتعويض.

وتتفرع هذه المسؤولية المدنية الى المسؤولية المدنية المهنية التي تقوم أثناء فترة الانجاز، نتيجة للإخلال بالالتزامات التعاقدية والى المسؤولية العشرية التي تقوم بعد الانجاز بالرغم من انتهاء مهمة المرقى العقاري في الانجاز، نتيجة للإخلال بالضمانات المقررة بموجب العقد والخاضعة في تقرير أحكامها الى القواعد العامة والخاصة المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

فبخلاف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري(مرسوم تشريعي رقم 93 - 03 ، مؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 ، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى))⁽¹⁾ حرص المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (قانون رقم 11 - 04 ، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، صادر بتاريخ 6 مارس 2011)⁽²⁾ على وضع تأطير قانوني أمر ينظم مهنة المرقى العقاري و رتب في ذمته مسؤولية قانونية عامة عند عدم تنفيذ التزاماته أو تنفيذها بشكل معيب بأن يرتب جزاءات مدنية وإدارية وجزائية تضمن التوازن العقدي.

وعليه، وبغرض تجنب التجاوزات القانونية للمرقى العقاري رتب المشرع الجزائري جزاءات قانونية تخص كل مرقى عقاري مُخل بالتزاماته المهنية والتعاقدية. لأجل إعادة التوازن لطرفي العلاقة الترقية وذلك بحماية حقوق المقتني، حيث شدد المشرع الجزائري من مسؤولية المرقى العقاري ووضح مداها، كما أقر مسؤوليات المتدخلين معه بقصد الزيادة في الحماية القانونية للمقتني الى أبعد حد، فلم يقتصر على الأحكام العامة للمسؤولية المدنية العقدية، بل تعداها الى ضمانات خاصة استحدثها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و القانون رقم 11-04 المتعلق

بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و التي حدد لها جزاءات خاصة، وبهذا يمكن للمقنتي أن يرجع وفقا للأحكام العامة للمسؤولية العقدية أو الأحكام الخاصة بالضمانات المستحدثة في القانونين، حيث ألزم المرقى العقاري باكتتاب تأمين على المسؤولية المدنية المهنية و العشرية .

وبما أن مسؤولية المرقى العقاري تتنوع بتنوع التزاماته القانونية، فإن كل اخلال بالتزامات التعاقدية تلزم المسؤول بإصلاح العيوب وتعويض الضرر عينيا أو نقديا، وبضمان المسؤولية العشرية بعد الانجاز ليُسأل كل متدخل في الانجاز عن هذا الضمان، بناء على هذا التنوع في مسؤولية المرقى العقاري، نتساءل الى أي مدى وُفق المشرع الجزائري الى وضع نظام قانوني متكامل للمسؤولية المدنية للمرقى العقاري؟ وعليه سنتطرق للمسؤولية المدنية المهنية (أولا) ثم المسؤولية المدنية العشرية للمرقى العقاري(ثانيا).

أولا. المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري : لقيام المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري يتطلب توافر شروط، تتمثل في اخلال المرقى العقاري بالتزام من التزاماته المهنية المحددة في القانون أو المرتبطة بأخلاقيات المهنة، ويجب أن ينشأ عن هذا الاخلال ضررا يلحق بالغير أي أن يكون خطأ المرقى هو الذي تسبب في الضرر الذي أحدثه للغير وهذا ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، فإذا كان أساس هذه المسؤولية التزام قانوني مفترض نكون بصدد المسؤولية التقصيرية المترتبة عن خطأ شخصي أو لافتراض ارتكاب هذا الخطأ، أما إذا كان الاخلال بالتزام تعاقدية، فهنا نكون أمام المسؤولية التعاقدية، وتجدر الإشارة الى أن مسؤولية المرقى العقاري تقوم عن خطئه الشخصي تجاه الغير بغض النظر عن أخطائه العقدية عند تنفيذ أشغال البناء وعن التزاماته المهنية (ويس فتحي، يومي 27 و 28 فيفري 2012، " مسؤولية المماريين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة "، كتاب الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والآفاق -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 264 (ص ص 260- 273))⁽³⁾.

1- المسؤولية العقدية والتقصيرية للمرقى العقاري : لا يعتبر المرقى العقاري مسؤولا مسؤولية عقدية إلا إذا أخل بالتزام من التزاماته التعاقدية، ويشترط لتحقيق ذلك توفير ثلاثة شروط أساسية تتمثل في الخطأ، الضرر

والعلاقة السببية بينهما، أما إذا لم تتوفر هذه الشروط فلا تقوم المسؤولية العقدية، و نرجع للأصل العام بتطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية.

أ- **المسؤولية العقدية للمرقي العقاري :** يؤدي الاخلال بالالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري الى قيام المسؤولية العقدية التي يُشترط لقيامها توفير أركانها الثلاثة و المتمثلة في : الخطأ العقدي، الضرر والعلاقة السببية بينهما .

- **الخطأ العقدي :** يتمثل الخطأ العقدي في اخلال المرقي العقاري بالتزام عقدي، ويقصد بذلك تقصيره في تنفيذ إلتزامه التعاقدية أو التأخير في تنفيذه، ومهما كان السبب سواء تعمد أو أهمل في تنفيذ التزامه، و يستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً أو متأخراً أو معيباً، فإن مسؤوليته تترتب ما لم يثبت المدين السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية (وهو ما يؤكد محتوى المادة 176 من القانون المدني الجزائري، والتي جاء فيها : "إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه ، و يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه"(4).

ويتحقق الخطأ العقدي إذن بمجرد عدم وفاء المرقي العقاري بالالتزامات ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء راجع الى عمله الشخصي كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقا للمواصفات المحددة في العقد أو الى فعل الغير أي فعل شخص آخر أحل محله في تنفيذ الإلتزام كالمقاول أو المهندس المعماري فإذا وجد أي عيب في البناء المشيد نتيجة أخطاء المقاول أو المهندس يتحملها المرقي العقاري اتجاه المضرور، أو عدم الوفاء راجع الى فعل الأشياء، حيث تتحقق مسؤولية المرقي العقاري في هذه الحالة في خطأ منسوب الى الشيء في حيازة المدين استخدمه في تنفيذ التزامه (الطيب عائشة، 2013، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، ص 147)(5).

- **الضرر:** لا يكفي الاخلال بالالتزام التعاقدية وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، لأن انتفاء الضرر يؤدي الى انتفاء المسؤولية العقدية، ويقع عبء إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب الى المرقي العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة طرق الإثبات، بما فيها البيئة والقرائن، فلا يكفي لمساءلة المرقي

عقدي بمجرد إخلاله بالالتزام التعاقدي وإنما يتعين وقوع ضرر جراء هذا الإخلال، فإخلال المرقى العقاري بالتزامه في انجاز البناية أو عدم مطابقتها أو عدم التسليم في الميعاد المتفق عليه، يؤدي حتما إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم المرقى العقاري بالتعويض عنها.

- العلاقة السببية : لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، يُشترط توافر العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه المرقى العقاري والضرر الذي لحق المستفيد أو المكتتب، فلا يكفي وقوع الضرر الناتج عن خطأ عقدي للمطالبة بالتعويض، فلا بد أن يكون هذا الخطأ هو السبب المباشر في وقوع الضرر وهذا هو معنى العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الذي يعد ركن هام وضروري، فبدونه لا تقوم أية مسؤولية عقدية (العربي بلحاج، 2010، الاطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، دار وائل للنشر، الجزائر، ص 288)⁽⁶⁾.

تناول المشرع الجزائري العلاقة السببية في المادتين 124 و 125 من حيث وجوب توافرها وتناول في المادتين 127 و 176 من حيث كيفية دفعها (تجدر الإشارة هنا أن أغلب هذه النصوص تتعلق بالمسؤولية التقصيرية، إلا أن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر تعتبر نفسها في المسؤولية العقدية)⁽⁷⁾، إلا أن تطبيق هذه النصوص في مجال الترقية العقارية صعبة نوعا ما وذلك نظرا لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء و تشابك مراحلها الذي يؤدي إلى تعدد الأخطاء ومنه صعوبة إثبات العلاقة السببية أي البحث عن السبب المباشر في وقوع الضرر، كحالة تأخر آجال التسليم للمشروع العقاري في العلاقة بين المرقى العقاري والمقاول وغيرهما من المتدخلين، بما يؤدي إلى تحميل المرقى العقاري لغرامات التأخير عن التسليم في علاقته مع المستفيد. والسبب يعود إلى صعوبة تحديد السبب المباشر في وقوع الضرر، لأن السبب قد يكون خطأ منتج للضرر، وقد يكون منتجا للضرر بصفة غير مباشرة، كحالة إعداد تصميم معييا من طرف المهندس المعماري، لم يتمكن المقاول من كشفه رغم ما بذله من عناية في ذلك، وبعد التنفيذ ظهر عيب في البناية، الأمر الذي استوجب هدم الجزء المبني وهو ما أدى إلى تأخر في التسليم وتحمل المرقى العقاري غرامات التأخير في التسليم لصالح المقتني، في هذه الحالة المهندس المعماري هو المتسبب في الإخلال بالتزام إعداد تصميم غير مطابق للقواعد

المهنية والفنية والاخلال بعدم الاشراف على التنفيذ، فالخطأ المباشر المتسبب في الضرر هو خطأ المهندس التنفيذي الملزم بمراجعة التصاميم قبل وضعها موضع التنفيذ (ريمان حسينة، 2015، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11 - 04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص : عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص 117)⁽⁸⁾. فالوصول الى قطع الصلة بين الخطأ والضرر سواء للمهندس المعماري المخل بالتزاماته أو المقاول المخطئ، ينقل عبء نفي علاقة السببية الى الطرف الآخر، وهذه العلاقة لا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي (المادة 127 من التقنين المدني الجزائري الت جاء فيها : " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور، أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك")⁽⁹⁾ الذي يقصد به كل أمر غير منسوب للمركي العقاري والذي قد يكون قوة قاهرة، أو حادث مفاجئ. في هذه الحالة ينفسخ العقد بحكم القانون عملا بنص المادة 121 من التقنين المدني الجزائري، أو يكون فعل المضرور كأن يقوم هذا الأخير بإحداث تغييرات في المسكن مما يحدث خلا في البناء الى جانب الخطأ العقدي للمركي العقاري، في هذه الحالة مثلا تطبيق قاعدة الاستغراق (يفوق أحد الخطأين في جسامته الخطأ الآخر) (طيب عائشة، 2016، التزامات المركي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص) ⁽¹⁰⁾، أو يكون فعل الغير كحالة قيام الغير بالحفر الى جانب العمارة التي شيدها المركي العقاري مما تسبب في تشققات في البناية، ففي هذه الحالة أيضا إذا أثبت المركي العقاري أن خطأ الغير هو المسبب للضرر انتفت العلاقة السببية .

يحق للمركي العقاري بموجب أحكام المسؤولية العقدية، الرجوع بدوره على المهندسين والمقاولين لتعويضه عن الأضرار المترتبة عن تنفيذ أشغال البناء أو التأخر في أشغال البناء...كونهم ملزمون بتحقيق النتيجة، فعليه يحق للمقتني الرجوع على المركي العقاري و هذا الأخير يرجع على المتدخلين في عملية الانجاز المتعاقد معهم (مسكر سهام، التزامات المركي العقاري المترتبة على بيع

السكنات الترقية، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون العقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، 2015-2016، ص 386)⁽¹¹⁾.

يعتبر المرقى العقاري بصفته صاحب المشروع، مسؤول اتجاه المقتني، فكل إخلال يفترض مسؤوليته ما لم ينفى أو يثبت خطأ غيره من المتدخلين في تنفيذ المشروع، ولهذا يلتزم مع غيره من المتدخلين بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية لتتكفل شركة التأمين بتحمل دفع التعويضات اللازمة في حالة ثبوت الخطأ المهني للمؤمن له (المرجع سابق، ص 372)⁽¹²⁾.

ب - المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري : تنشأ المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري نتيجة خطأ أو إهمال أو تقصير منه سبب ضررا للغير وهو ما يؤكد محتوى المادة 124 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه : " كل عمل أيّا كان ، يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ". التي تقيمها على فكرة الخطأ الواجب الإثبات من طرف المضرور، غير أن المفهوم الحديث للمسؤولية أصبحت تقوم على الضرر دون حاجة لإثبات الخطأ استنادا لمبدأ تحمل التبعية التي تهدف لحماية الضحية على حماية المسؤول (فلالي علي ، 2010، الالتزامات : الفعل المستحق للتعويض، دار موفم للنشر، الجزائر، ص 5-6)⁽¹³⁾ فالمرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة بإنجاز بناية خالية من العيوب وكل خلل في البناء يفترض مسؤوليته ما لم يثبت السبب الأجنبي، فيقوم بالإصلاح أو التعويض على أساس الضرر وليس الخطأ، لكن هذا لا يعني أنه لا تنثر مسؤولية المرقى العقاري في حالة الخطأ (مسكر سهام ، مرجع سابق ، ص 371)⁽¹⁴⁾، فإذا كان الخطأ عقدي نتيجة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية وسبب حدوث ضرر للمتعاقد، ترتبت المسؤولية العقدية للمرقى العقاري الذي يلتزم بجبر الضرر بحسب نوعه إما بالتعويض المالي أو بالتنفيذ العيني.

وعليه يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية وفقا للقواعد العامة توفير ثلاثة شروط أساسية وهي في الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بينهما.

- الخطأ : يشترط المشرع الجزائري لقيام المسؤولية التقصيرية، توفر عنصر التعدي الذي يكون في إخلال بالتزام قانوني يكون خارجا عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق بمحض إرادته سواء

كان عن قصد أو إهمال أو تقصير ويشترط عنصر الإدراك عند الفاعل حتى يُسأل، ويصبح ملزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعة خطئه الشخصي.

- الضرر: يعتبر الضرر شرط ضروري لقيام المسؤولية التقصيرية، فلا يكفي وجود الخطأ لوحده لقيام المسؤولية بل يجب الإثبات أنه نتج عنه ضرر، فإذا قام المضرور بهذا الإثبات افترضت مسؤولية المرقى العقاري، وافترض أيضا أن الضرر يرجع سببه إلى تقصير أو إهمال من طرف المرقى العقاري، يشترط على المضرور إثبات الضرر الموجب للتعويض للرجوع على المرقى العقاري طبقا للقواعد العامة.

يعبر الضرر عن مصلحة المضرور عند رفع دعوى التعويض، حيث يقدر التعويض المناسب حسب الخسارة المادية والمعنوية التي تلحق بحق الضحية، ويشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر وهو ما يؤكد محتوى المادة 01/182 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه : ".... ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقّاه ببذل جهد معقول ."، فالمشرع الجزائري اعتمد على الضرر المباشر في تقدير التعويض، وتجدر الإشارة إلى أن التعويض في إطار المسؤولية التقصيرية يشمل الضرر المباشر المتوقع (يقصد بالضرر المتوقع، الضرر الذي يكون في حساب الأطراف عند التعاقد أي من الممكن توقع حصوله أثناء تنفيذ العقد، ويستوي في ذلك أن يكون مقررا بقوة القانون أو مبني على الاتفاق، للتفصيل أكثر أنظر العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري : التصرف القانوني - العقد والارادة المنفردة - ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 191)⁽¹⁵⁾ وغير المتوقع، أما في المسؤولية العقدية فيشمل الضرر المتوقع باستثناء حالتين الغش والخطأ الجسيم للمتسبب في الضرر، وهنا يمتد التعويض إلى الضرر غير المتوقع أثناء التعاقد (العربي بلحاج، الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 30)⁽¹⁶⁾. ومن الأضرار المتوقعة مثلا توقع تأخر آجال التنفيذ، يعد من الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يحدد نسبة مبلغ عقوبة التأخير بـ 10 بالمائة منه وذلك بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي

عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها (مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66 صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013)⁽¹⁷⁾ التي جاء فيها: "لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف، عشرة بالمائة من سعر البيع المتفق عليه." ونفس الشيء جاء به القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 32 منه، فيما يخص نسبة الاقتطاع المقرر بـ 15 بالمائة من التسييق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق حالة مبادرته بفسخ العقد.

- **العلاقة السببية** : يقصد بذلك أن يكون الخطأ هو سبب في حدوث الضرر، وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض، إلا أنه قد تتعدد الأسباب في حدوث الضرر، لهذا أخذ كل من القانون والقضاء الجزائري بالسبب المنتج أو الفعال (فلاي علي، الالتزامات : الفعل المستحق للتعويض مرجع سابق، ص319)⁽¹⁸⁾.

فبالرجوع الى محتوى المادة 126 من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها: "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض." ففي اطار نشاطات الترقية العقارية، يحتاج المرقى العقاري الى أشخاص آخرين يسند اليهم مهام انجاز المشروع كالمقاولين والمهندسين المعماريين ... وغيرهم ولا يمكن استبعاد تدخلهم في الجانب التقني والتنفيذي للمشاريع التي يقوم بها المرقى العقاري، لذلك فإن مسؤولية هذا الأخير مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه عما سببت أخطاؤهم من أضرار للغير، ولا يمكن نفي مسؤوليتهم إلا بإثبات السبب الأجنبي (المادة 127 من التقنين المدني الجزائري)⁽¹⁹⁾.

تجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري، لم ينظم العلاقة بين المرقى العقاري والمتدخلين في عملية الانجاز، لهذا نطبق القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وتحمل تبعة الهلاك والمسؤولية على الأشياء الموجودة مكان تنفيذ

عملية الانجاز (أنظر المواد 176 الى 187 من التقنين المدني الجزائري. و كذا المواد 551 الى 557 من نفس التقنين)⁽²⁰⁾، فقد تقوم المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري عند عدم أخذ احتياطاته اللازمة في مكان تنفيذ أشغال البناء، ويصيب الغير بأضرار مادية بسبب هذه الأشغال نتيجة سقوط جزء أو كل من البناء قبل التسليم النهائي ودخوله في مدة الضمان العشري المترتب على المسؤولية العقدية .

كما يعتبر خطأ المهندس المعماري عند عدم مراعاته في وضع التصميم حقوق الارتفاق المقررة للغير، فذلك يُعد اعتداء يُنشئ المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري الذي يمكن له أن يرفع بدوره دعوى الرجوع على المهندس المعماري بما دفعه من تعويض للغير.

2- عن إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري :
يعتبر نشاط الترقية العقارية من بين أكثر النشاطات تعقيدا، نظرا لتعدد المساهمين والمتدخلين في عملية انجاز والتسويق المنتج العقاري في مختلف مراحله ، و قيام العديد من العلاقات التعاقدية بين الفاعلين في مختلف مراحل هذا النشاط الذي لا يخلوا من المخالفات العقدية والمهنية والقانونية للمُخلين بالنظام التعاقدى والقانونى والمهنى، وبالتالي التعرض لأخطار تُعرقل عملية التشييد، الأمر الذي جعل القانون يلزم المرقي العقاري وكل المتدخلين مهما كانت صفتهم ونطاق تدخلهم باكتتاب عقود التأمين، وهو ما نستخلصه من محتوى المادة 1/175 من قانون التأمينات التي جاء فيها : "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها..." (أنظر أيضا المادتين 1 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بالإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج رعد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر)⁽²¹⁾.

ألزم المشرع الجزائري التأمين في مجال البناء كونه يضمن مسؤولية المتدخلين في عملية تشييد البناء ولأن التأمين من شأنه تغطية المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري، تعزز بها انجاز البناء في الآجال المحددة ويضمن التعويض السريع والفعال للمكثتبيين في حالة تحقق الخطر، ففي هذا

الإطار تنص المادة 49 من القانون رقم 11-04 على أنه : " يجب على المرفقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية."، فطبقا لمحتوى هذه المادة، يلتزم المرفقي العقاري بتحمل مسؤوليته المدنية اتجاه زبائنه، كما لا يلتزم وحده بتأمين مسؤوليته المدنية، بل تشمل كل المتدخلين في عملية البناء باكتتاب تأمينات على مسؤوليتهم المدنية المهنية.

كما ألزم المشرع الجزائر المرفقي العقاري أيضا بالتأمين عن مسؤوليته المدنية والمهنية في المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 بموجب المادة 07 منه (مرسوم تنفيذي رقم 12 - 85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري، ج ر عدد 11، صادر بتاريخ 26 فيفري 2012) ⁽²²⁾. والتي جاء فيها : " يتعين على المرفقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية و المهنية."

كما ألزم المشرع المرفقي العقاري بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية التي قد تنتج جراء تعرض الغير للضرر بسبب أشغال البناء سواء كان الضرر مادي أو معنوي (المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995) ⁽²³⁾.

كما يشمل التأمين مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار المترتبة في هذا المكان، وذلك من أجل تفادي كل الأخطار التي قد تؤدي الى تعطيل عملية الانجاز من بداية الاشغال الى غاية انهاءها (المادة 177 من الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 صادر بتاريخ 08 مارس 1995، معدل و متمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم قانون التأمينات، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006 وبموجب الأمر رقم 10-01 المؤرخ 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 29 أوت 2010) ⁽²⁴⁾.

كما يمكن أن يشمل التأمين ضمان مخاطر الانجاز الناتج عن عملية البناء من الكوارث الطبيعية والحريق والانفجار والسرقة وغيرها من المخاطر.

ويشمل أيضا ضمان المسؤولية المدنية التي تتضمن الأضرار الجسمانية عند الحادث والخسائر والأضرار التي تصيب الغير.

ثانيا. المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري : تعد المسؤولية العشرية أو ما يسمى بالضمان العشري ضمانا كلاسيكيا وجد من أجل تغطية وإصلاح العيوب الخفية التي قد تشوب البناية محل العقد طيلة مدة عشر سنوات، وتعتبر من بين الضمانات الخاصة التي استحدثها المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى تكفل الحماية للمستفيد والالتزام جديد يقع على عاتق المرقي العقاري، إضافة لمسؤوليته العقدية والتقصيرية التي حددتها الأحكام العامة للقانون المدني الجزائري، ولقد تجسدت المسؤولية العشرية في قوانين خاصة تشمل جميع المتدخلين في عمليات التشييد والبناء بهدف توزيع هذا الالتزام و تحميله لكل من ساهم في تدهم جزئي أو كلي للبناية وتعيبها بشكل يحقق المساواة في تحمل المسؤولية وإحاطة المتضرر بضمانات تكفل له الحماية.

1- الأساس القانوني للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري : رتب المشرع الجزائري على المرقي العقاري التزام بالضمان العشري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، وهو ما تؤكد المادة 46 من القانون رقم 11-04 التي جاء فيها : " 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. " وكذا المادة 26 / 3 من نفس القانون التي جاء فيها: " ... غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري".

وتجدر الإشارة، أن الالتزام بالضمان العشري في الأصل ظلّ لوقت طويل في القانون الجزائري يحصر على المقاول والمهندسين المعماريين دون غيرهما من الأشخاص الأخرى المتدخلة في عمليات بناء المشاريع العقارية

وهذا بموجب المادة 554 من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته." إلا أن التشريع والقضاء في عدة دول ومنها الجزائر وسع مجال المسؤولية العشرية لتمتد الى كل شخص متدخل في عملية التشييد من بينهم المهندسين المدنيين والمراقبين التقنيين، وبالرجوع الى الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم لاسيما المادة 178 منه تُحمّل المسؤولية العشرية للمراقب التقني لكونه يقوم بمراقبة البناءات بشتى أنواعها سواء في مرحلة المشروع التمهيدي أو مرحلة الانجاز من أجل التأكد من متانة أسسها وثباتها و صلاحيتها، ونشير هنا أن المزمون بالضمان، هم المهندسون المعماريون والمقاولون والمراقبون والتقنيون. ولم يتم الإشارة الى المتدخلين الآخرين إلا في القانون رقم 04-11 بموجب المادة 46 السالفة الذكر منه وكذا بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري (مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مرجع سابق)⁽²⁵⁾ حيث وسع قائمة الأشخاص المسؤولة عن أحكام الضمان العشري لتشمل المرقين العقاريين بما فيهم الخواص مع كافة المتدخلين في عملية بناء العقار، فأى تهدم جزئي أو كلي أو عيب يهدد سلامة البناءة يؤدي الى قيام مسؤوليتهم المشتركة في مواجهة المتضرر.

والملاحظ أن المشرع وسع من نطاق الأشخاص المزمون بالضمان العشري نظرا لتوسع نشاطات الترقية العقارية في الجزائر من جهة ومن جهة أخرى نظراً للتجاوزات المعمارية الواقعة في السنوات الأخيرة.

كما نشير أيضا أن المشرع الجزائري منع كل اتفاق من شأنه الاعفاء من المسؤولية العشرية، فيعتبر كل اتفاق يهدف الى اعفاء المقاول أو المهندس المعماري أو احدهما من الضمان العشري أو استبعاد التضامن أو التخفيض من مدة التضامن باطلا بطلانا مطلقا، وهو ما تؤكد المادة 556 من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها: "يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء

المهندس و المقاول من الضمان أو الحد منه . " وكذا المادة 45 من القانون رقم 11-04 التي تنص على أنه : "...يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف الى اقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقيد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري ." والملاحظ من خلال صيغة الأمر التي جاءت في المادتين " يكون باطلا.."و" يعد باطلا..."، تجعل المسؤولية العشرية من النظام العام، فلا يجوز مخالفتها لأنها تهدف الى حماية السلامة والأمن العموميين .

2- عن إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية العشرية : عامل المشرع الجزائري المرقى العقاري معاملة المهندس المعماري والمتدخلين الآخرين، فلم يكتفي بإخضاعه الى أحكام الضمان العشري بل ألزمه بالتأمين على المسؤولية العشرية وذلك بموجب المادة 49 من القانون رقم 11-04، كما أنه لم يكتف بإلزام المرقى العقاري بوجوب اكتتاب التأمين على مسؤوليته العشرية، بل ألزمه أيضا بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات المطلوبة أي مطالبة المكلفين بإنجاز المشروع شهادة تأمين تحملهم المسؤولية العشرية.

تلتزم شركة التأمين في حالة قيام المسؤولية العشرية بالتعويض عن كل ضرر مادي أو جسماني عند وقوع الأخطار المؤمن عليها، فترفع الدعوى امام القسم العقار بالمحكمة المختصة إقليميا (تنص المادة 512 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج ر 84 ، صادر لسنة 2008 على ما يلي : " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :

- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية
- في الحيازة والتقادم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن
- في نشاط الترقية العقارية
- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع
- في اثبات الملكية العقارية....." (26) من قبل المتوالي على البنائة باعتباره صاحب صفة ومصلحة طبقا للمادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

(قانون رقم 09-08، مرجع سابق)⁽²⁷⁾ ضد المرقى العقاري باعتباره ملزم بالضمان، كما تدخل شركة التأمين في الخصام بصفتها الضامنة للمؤمن له (قيام المرقى العقاري بتأمين مسؤوليته العشرية).

فبالرجوع الى المادة 554 من التقنين المدني السالفة الذكر، لا يمكن الحديث عن قيام المسؤولية العشرية إلا عند حدوث الضرر المتمثل في التهمم الجزئي أو الكلي للبنية خلال مدة الضمان أي خلال فترة العشر سنوات المالية للتسليم النهائي للعمل من طرف المرقى العقاري بصفته رب العمل، وهذا بصرف النظر عن السبب الذي أدى الى حصوله، فقد يكون سبب الهدم راجع الى عيب في التصميم أو اهمال في متابعة التشييد، الأمر الذي يثير مسؤولية المهندس المعماري، كما قد يعود السبب الى المواد المغشوشة المستعملة في البناء، الأمر الذي يثير مسؤولية المقاول لوحده، كما قد تقوم المسؤولية العشرية بمجرد تعيب البناء ، بشرط أن يكون من شأن العيب تهديد متانة البناء وسلامته ولو لم تتحقق واقعة الهدم، فإذا لم يحصل الهدم ولم يظهر العيب في البناء خلال فترة الضمان العشري، برئت ذمة كل من المهندس المعماري وكذا المقاول، إلا إذا اثبت المرقى العقاري بصفته رب العمل انهما استعملا طرق احتيالية أو غش لإخفاء العيوب، فإذا استحال اسناد الخطأ الى احدهم، فإن المسؤولية العشرية تكون تضامنية بين كل المتدخلين في عملية البناء مفترضة بقوة القانون، فقد وضع التشريع المقارن قرينة لفائدة رب العمل بالنظر لعدم درايتة بأغلب الأمور التقنية المتعلقة بالبناء، ومفاد هذه القرينة افتراض خطأ المقاول والمهندس المعماري وتمتد الى كل المتدخلين في عملية التشييد. فيضمن المرقى العقاري بالتضامن مع المهندسين والمقاولين والأطراف الأخرى المتدخلة في البناء، بحيث يكفي للمستفيد أو المكتتب من الضمان مجرد اثبات الضرر بزوال البنية أو جزء منها مع اثبات وجود عقد مقالة لكي تقوم مسؤوليتهم العشرية.

خاتمة :

من خلال هذه الدراسة يتضح لنا أن المشرع الجزائري ضبط المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بشقيها العقدية والعشرية التي أسسها على أساس الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما طبقا للقواعد العامة المنصوص عنها في القانون المدني، أما القانون رقم 11-04 جاء متضمنا للمسؤولية الجزائية أكثر من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، بالإضافة الى ما لاحظناه باستقراء بعض المواد أنها غير واضحة وغير منسجمة لدى نهيب بالمشرع الجزائري إعادة النظر فيها ومنها النصوص القانونية المتعلقة بالمسؤولية العشرية التي يجب توحيدها خاصة ما يتعلق بالنطاق الشخصي لهذا الضمان بين قواعد القانون المدني وقانون التأمينات وقانون الترقية العقارية. فمثلا محتوى المادة 554 من التقنين المدني يحصر ضمان المهندس المعماري والمقاول دون المرقي العقاري خلال مدة عشر سنوات، فيجب إضافة المرقي العقاري ضمن الأشخاص الملزمين بالضمان العشري.

وكذا صياغة محتوى المادة 46 من القانون رقم 11 - 04 التي لم تحدد بوضوح المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري حيث حددت مسؤولية مكاتب الدراسات والمقاولين دون ذكر المرقي العقاري الذي أشار إليه على أنه صاحب المشروع لدى نهيب المشرع إضافة مصطلح المرقي العقاري صراحة لمحتوى المادة 46.

وأیضا إعادة النظر في محتوى المادة 49 من القانون رقم 11-04 بالنص صراحة إلزام المرقي العقاري بضرورة التأمين على المسؤولية العشرية.

الهوامش :

1. العربي بلحاج، الاطار القانوني للمرحلة السابقة على ابرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، (الجزائر: دار وائل للنشر، 2010)، ص 288.
2. فلالي علي، الالتزامات : الفعل المستحق للتعويض ، (الجزائر: دار موفم للنشر، 2010) ، ص ص 5- 6.

3. الطيب عائشة، "الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم"، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم)، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 147.
4. ريمان حسينة، "المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11 - 04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)"، (مذكرة الماجستير في العلوم القانونية)، تخصص : عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015، ص 117.
5. طيب عائشة، "التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية"، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم)، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 148.
6. ويس فتحي، "مسؤولية المعماريين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة"، (كتاب الملتقى الوطني حول : الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والآفاق- ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012) ص 264 (ص 260- 273).
7. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى)
8. قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 6 مارس 2011.
9. مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66 صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
10. المرسوم التنفيذي رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995.

11. مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري، ج ر عدد 11، صادر بتاريخ 26 فيفري 2012.
12. المرسوم التنفيذي رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995 .
13. الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 صادر بتاريخ 08 مارس 1995، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم قانون التأمينات، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006 وبموجب الأمر رقم 10-01 المؤرخ 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 29 أوت 2010.
14. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر 84، صادر لسنة 2008.
15. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى).

المراجع :

الكتب :

- العربي بلحاج، الاطار القانوني للمرحلة السابقة على ابرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، (الجزائر: دار وائل للنشر، 2010)، ص 288.
- فلالي علي، الالتزامات : الفعل المستحق للتعويض ، (الجزائر: دار موفم للنشر، 2010) ، ص 5- 6

الرسائل الجامعية:

- الطيب عائشة، "الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم"، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم)، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 147.

- ريمان حسينة، "المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)"، (مذكرة الماجستير في العلوم القانونية)، تخصص : عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015، ص 117.
 - طيب عائشة، "التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية"، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم)، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص148.
- المدخلات:

- ويس فتحي، " مسؤولية المعماربيين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة " (كتاب الملتقى الوطني حول : الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والآفاق- ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012) ص 264 (ص 260-273).
- النصوص القانونية:

- مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى)
- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 6 مارس 2011.
- مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66 صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، صادر بتاريخ 26 فيفري 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995 .
- الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 صادر بتاريخ 08 مارس 1995، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 06 - 04 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم قانون التأمينات، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006 وبموجب الأمر رقم 10 - 01 المؤرخ 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 الصادر بتاريخ 29 أوت 2010.
- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر 84، صادر لسنة 2008
- مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى).