

المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)

الأستاذة: بوقرة أم الخير

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول:

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

مقدمة:

يعتبر مجال الترقية العقارية من أكثر المجالات الحيوية في الجزائر، نظرا لإسهامه في التخفيف من أزمة السكن التي يعاني منها غالبية الجزائريين. من هذا المنظور عمل المشرع الجزائري على الاهتمام بمجال الترقية العقارية، فأصدر عدة قوانين، كان الهدف منها ضبط نشاط الترقية العقارية من جهة، وتنظيم القائمين به من جهة أخرى، ليتبنى بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تنظيما قانونيا خاصا بمهنة المرقي العقاري، أخضع بموجبه هذه المهنة إلى أخلاقيات، يسهر على احترام قواعد المجلس الأعلى للمرقيين العقاريين.

في هذا السياق، خص المشرع الجزائري موضوع المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، بنصوص تراوحت بين الصريحة والغامضة، محاولا بذلك حماية مشتري البناية بوجه خاص، والمتضررين من تهدم البناء أو تعييبه بوجه عام.

وإذا كان المرقي العقاري هو من يتولى زمام المبادرة بالمشاريع العقارية، ويسهر على تسييرها بالتنسيق مع المهندسين المعماريين والمقاولين وغيرهم من المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، فإلى أي مدى يمكنه أن يتحمل المسؤولية العشرية في مواجهة مشتري البناية؟ خاصة وأن المشرع الجزائري قد سعى إلى توفير الضمانات اللازمة لحماية مشتري البناية في إطار العلاقة التعاقدية التي تجمعها بالمرقي العقاري.

إن الإجابة على هذه الإشكالية تكون من خلال الخطة الآتية:

تمهيد: ونعرض فيه مفهوم المرقي العقاري.

المبحث الأول: ونتناول فيه المسؤولية العشرية للمرقي العقاري قبل إصدار القانون رقم 04/11، من خلال الرجوع إلى أحكام القانون رقم 07/86، والمرسوم التشريعي رقم 03/93.

المبحث الثاني: ونتناول فيه المسؤولية العشرية للمرقي العقاري بعد إصدار القانون رقم 04/11، من خلال النظر في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، وموقف القانون رقم 04/11 من أعمال أحكام المسؤولية العشرية.

تمهيد: مفهوم المرقى العقاري

يقصد بالمرقى العقاري: "رجل الأعمال الذي يمول إنجاز البناءات من أجل بيعها"⁽¹⁾. وفي تعريف فقهي⁽²⁾ هو: "عون اقتصادي يعمل على إنجاز بناية أو عدة بنايات، بهدف نقل ملكيتها لشخص أو لعدة أشخاص تطلق عليهم تسمية المترشحين للملكية (Les accédants). ومدلول المرقى العقاري حسب هذا الرأي، مدلول اقتصادي أكثر منه قانوني، نظرا لأنه يلعب دور الوسيط الاقتصادي، وفي بعض الأحيان دور الوسيط القانوني، بين أصحاب الفن والمترشحين للملكية، ويشمل هذا التعريف بشكل ضمني المرقى الذي ينجز البناء لأجل تأجيرها.

وفي تعريف آخر⁽³⁾ هو: "شخص طبيعي أو معنوي يتولى إنجاز بناية أو جزء من بناية، ويتكفل بجمع العمليات القانونية والمالية والإدارية، المرتبطة بعملية الإنجاز ويلتزم بقيادتها حتى النهاية".

يباشر المرقى العقاري عمله بمقتضى عقد الترقية العقارية⁽⁴⁾، الذي يوصف قانونا بأنه عقد وكالة، إذ يتصرف المرقى العقاري من خلاله، لحساب رب العمل، فيتولى إبرام العقود مع المهندسين المعماريين والمقاولين، وينفذ العمليات الإدارية والقانونية والمالية بصفته وكيلًا عن رب العمل.

وقد يتولى المرقى العقاري تنفيذ العمل بنفسه، وذلك بأن يكون مقاولا، فيقع عليه تحمل الالتزامات التي يتحملها مؤجري الأشغال (المادة 1831 - 1 الفقرة (2) من القانون المدني الفرنسي)⁽⁵⁾.

وأما المرقى العقاري في مفهوم تشريع الترقية العقارية الجزائرية⁽⁶⁾ فهو: "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 أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"⁽⁷⁾.

ويعتبر مرقيا عقاريا أيضا في مفهوم المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽⁸⁾: "كل شخص

طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04/11.

فلا يكفي لاعتبار الشخص الطبيعي أو المعنوي مرقيا عقاريا، أن يمارس نشاط الترقية العقارية على النحو المبين في القانون رقم 04/11، بل يستوجب أن يكون حاصلًا على اعتماد ومسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين، نظرا لأن ممارسة نشاط الترقية العقارية يمثل مهنة منظمة تخضع لضوابط محددة قانونا⁽⁹⁾.

كما أن تعريف المشرع الجزائري للمرقي العقاري جاء من منطلق النشاط العقاري الممارس، والذي يقوم بدوره على جملة من الأعمال، عرفها هي الأخرى بدقة متناهية في المادة (3) من نفس القانون.

وبناء على ذلك، ينفرد المرقي العقاري عن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، بجملة من الخصائص هي كالتالي:

أولاً: أن المرقي العقاري شخص مهني، يمارس مهنة منظمة تشريعيا، تقوم بخاصة على عدم جواز الجمع بينها وبين أي نشاط آخر مدفوع الأجر، إعمالا بالمادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

ثانياً: أن المرقي العقاري هو من يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع البناء الجديدة وغيرها من الأعمال المحددة في القانون رقم 04/11، فهو صاحب المشروع العقاري.

ثالثاً: أن المرقي العقاري وبحسب أهمية مشروعه العقاري، ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا، بناء على عقد مقاولته إعمالا بالمادة (16) من نفس القانون، مما يبني عليه تولي المقاول لعملية تنفيذ المشروع العقاري، ومن ثم إرساء المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري.

رابعاً: أن غاية المرقي العقاري من هذه الممارسة المهنية تكمن في بيع أو إيجار العمل الذي تولى المبادرة بانجازه، مما يضيفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها، إلا أن يكون قد قصد من مبادرته تلبية الحاجات الخاصة.

المبحث الأول: المسؤولية العشرية للمرقي العقاري قبل صدور القانون رقم 04/11

لقد عرفت مرحلة ما قبل إصدار القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، تنظيمين أساسيين، حاول المشرع الجزائري من

خلالهما تنظيم مجال الترقية العقارية، غير أن مواقفه حول ضبط أحكام المسؤولية العشرية للقائم بنشاط الترقية العقارية، قد اختلفت من تنظيم إلى آخر، لذلك سنتناول في المطلب الأول المسؤولية العشرية للمكاتب في ظل القانون رقم 07/86، ونتناول في المطلب الثاني مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.

المطلب الأول: المسؤولية العشرية للمكاتب في ظل القانون رقم 07/86

بعدما كانت الدولة هي من يتولى عمليات البناء والتشييد من خلال أجهزتها العمومية، والمتمثلة في دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF)⁽¹⁰⁾، اتجه المشرع الجزائري إلى تنظيم مجال الترقية العقارية بموجب القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية⁽¹¹⁾، فسمح بموجب المادة (8) منه، لكل شخص طبيعي أو معنوي بأن يساهم في عمليات الترقية العقارية⁽¹²⁾، وذلك عن طريق فتح اكتاب، يكون تنظيمه بمبادرة من المجلس الشعبي البلدي، الذي يضع في متناول المترشح للترقية العقارية شروط التعمير وقواعده، وكل المعطيات المرتبطة بالعملية التي يريد القيام بها⁽¹³⁾.

لقد عمل هذا القانون على فتح المجال أمام المبادرات الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، لذلك جاءت المادة (4/6) منه بالنص على أنه: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

– الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها

– المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي

– الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية

– الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

يسمى المترشح للقيام بعمليات الترقية العقارية بالمكاتب (Souscripteur)، يتولى أساسا بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن، واستثناء بناء المحلات ذات الطابع المهني أو التجاري إعمالا بالمادة (2/2). يعتبر المكتب بائعا وليس مقاولا، فهو

يقوم بعمليات البناء قصد البيع، ويرتبط مع المشتري بعقد بيع وليس بعقد مقاولته⁽¹⁴⁾، ويتحمل المسؤولية العشرية صراحة، إعمالا بالمادة (41) التي جاءت بالنص على أنه: "يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية، التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، وذلك عملا بالمواد 140 - الفقرة الأولى - و 554 و 564 من القانون المدني".

فالمكتتب شأنه شأن غيره من المتدخلين في العمل المعماري، من مهندسين معماريين ومقاولين، يتحمل المسؤولية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، مع انفراده ببعض الأحكام، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً/ النطاق الزمني للمسؤولية العشرية: يتحدد النطاق الزمني للمسؤولية العشرية للمكتتب، بعشر (10) سنوات، تسري من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، وتطبق نفس المدة بالنسبة للمهندس المعماري والمقاول، غير أنها تسري من وقت تسليم العمل نهائياً.

ثانياً/ العقد الموجب لتطبيق أحكام المسؤولية العشرية: تقوم المسؤولية العشرية للمكتتب على الرغم من أن العقد الذي يربطه بالمستفيد هو عقد بيع وليس عقد مقاولته، في حين تقوم المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول متى ارتبطا برب العمل (صاحب المشروع) بعقد مقاولته.

ثالثاً/ المستفيد من أعمال أحكام المسؤولية العشرية: يستفيد من أعمال أحكام المسؤولية العشرية، المشتري في مواجهة المكتتب، في حين يستفيد رب العمل (صاحب المشروع) من نفس الأحكام، لكن في مواجهة المهندس المعماري والمقاول، وذلك بالتزامن بينهما⁽¹⁵⁾.

رابعاً/ إنجاز البناء والتصرف فيه بالبيع: يسأل المكتتب سواء قام بنفسه بإنجاز البناء أو أوكل إنجازَه في جملته أو في جزء منه إلى مقاول آخر، وسواء أكان البيع قد تم قبل البدء في إنجاز المساكن أو بعد إتمام الإنجاز⁽¹⁶⁾.

خامساً/ العيوب التي تستوجب التعويض: يسأل المكتتب عن العيوب الخفية التي انطوي عليها البناء، فخفاء العيب شرط لإعمال أحكام المسؤولية العشرية للمكتتب⁽¹⁷⁾، على الرغم من عدم النص عليه في المادة 554 من القانون المدني.

ويقصد بالعيب الخفي كل خلل يصيب البناء أو المنشأ الثابت الآخر، تقتضي فطرته السليمة نقاءه منه، ويكون غير مدرك عادة لرب العمل عند التسليم⁽¹⁸⁾، ويشترط فيه زيادة على الخفاء، أن يكون على درجة من الخطورة، بحيث تهدد سلامة ومثانة البناء ولولم تؤد إلى التهدم، باستقراء المادة 554 من القانون المدني⁽¹⁹⁾.

المطلب الثاني: المسؤولية العشرية للمتعاين في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93

يعتبر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁰⁾، بمثابة خطوة جديدة، أراد المشرع الجزائري من خلالها تعبئة الاستثمار الخاص وتحفيزه للمشاركة في مشاريع الترقية العقارية، في وقت قلت فيه مساهمة الدولة المالية لقطاع البناء، لانخفاض مواردها المالية وزيادة الطلب على السكن إلى أقصاه⁽²¹⁾.

ألغى هذا المرسوم التشريعي بموجب المادة (30) منه، القانون رقم 07/86، بسبب الفشل الذي اعترضه⁽²²⁾، ليسمح إعمالا بالمادة (3) منه، لكل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة النشاط العقاري، والمتمثل طبقا للمادة (2)، في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة، سواء كانت موجهة للاستعمال السكني أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

كما أطلق هذا المرسوم التشريعي على ممارس نشاط الترقية العقارية تسمية المتعاين في الترقية العقارية (Promoteur immobilier)، إعمالا بالمادة (1/3)، ليكرس بذلك مهنة من المهن المستحدثة حديثا، والتي تسمح من خلال ممارستها بالمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن.

يتمتع المتعاين في الترقية العقارية بصفة التاجر، على اعتبار أن نشاط الترقية العقارية يعد عملا تجاريا بحسب الغرض إعمالا بالمادة (4)، ويستثنى من ذلك المتعاينون القائمون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك إعمالا بالمادة (2/3).

يعتبر المتعاين في الترقية العقارية بائعا، نظرا لأن البنايات التي ينجزها تكون موجهة للبيع أساسا، مما يطرح التساؤل حول مدى مسؤوليته العشرية؟ خاصة وأن

المادة (8) حسب رأي فقهي⁽²³⁾، ليست في وضوح المادة (41) من القانون رقم 07/86، والتي كانت تحمل المكتتب في الترقية العقارية صراحة المسؤولية العشرية.

لقد نصت المادة (8) في فقراتها 4-3-2 على المسؤولية العشرية في حال البيع على التصاميم⁽²⁴⁾، وذلك بقولها: "وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت، شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، لاسيما المادة 554 منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما المواد من 94 إلى 99.

تبلغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.

وإن لم يكن ذلك، يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

يستفاد من النص، أنه يقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية، الالتزام بطلب شهادة تأمين المسؤولية العشرية للمهندسين المعماريين والمقاولين، وتبليغها إلى مشتري البناية يوم حيازة الملكية كأقصى أجل، وإن أخل بهذه الالتزامات، قامت مسؤوليته العشرية من باب أنه ملزم بمتابعة الضمان ومراقبته، ويمكن في هذا الصدد ملاحظة ما يلي:

أولاً: أن مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية تقوم استثناء، أي عند الإخلال بالتزامه المتمثل في طلب وثيقة تأمين المسؤولية العشرية للمهندسين المعماريين والمقاولين، وفي تبليغها إلى المشتري. فهي إذن مسؤولية استثنائية مرتبطة بإخلال المتعامل في الترقية العقارية بالتزام فرضه القانون ألا وهو متابعة الضمان ومراقبته.

ثانياً: أن تسليم شهادة المطابقة عند نقل حيازة البناء إلى المشتري ليس له أثر إعفائي من المسؤولية المدنية، لذلك جاءت المادة (2/14) بقولها: "غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة". فتسليم شهادة المطابقة ليس قرينة على سلامة البناء من العيوب الخفية، لذلك لم يرتب لها المشرع أثر إعفائي من المسؤولية المدنية هذا من جهة، ومن جهة أخرى يعاب على النص عدم وضوحه من حيث

تحميل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية العشرية إلى جانب المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري.

ثالثاً: أن أي اتفاق بين المتعامل في الترقية العقارية والمقاولين من الباطن على إبعاد أو تحديد التضامن بينهما في المسؤولية العشرية، يعد باطلاً وكأنه لم يكن، وفضلاً عن بطلان الاتفاق يتعرض المتعامل في الترقية العقارية إلى الجزاءات المدنية والجزائية إعمالاً بالمادة (2/18).

رابعاً: أنه في حالة ما إذا تولى المتعامل في الترقية العقارية إنجاز البناء بنفسه، فذلك يطرح الإشكال حتماً حول مدى مسؤوليته العشرية، خاصة وأن القانون لم يستوجب استعانتة بذوي الصنعة في مجال البناء، أي مقاولي البناء باعتبارهم متخصصين في إنجاز البناء.

ولا يفوتنا في هذا السياق، الاستدلال بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية⁽²⁵⁾، حيث جاءت المادة (2/18) منه تحت عنوان "التأمين العشري" وذلك بالنص على أنه: "يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه".

إن النص المذكور، جاء ليؤكد على التزام المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته، من خلال طلب شهادة التأمين للمسؤولية العشرية للمهندسين المعماريين والمقاولين، وتبليغها للمشتري في الأجل المحددة قانوناً، كما أنه جعل المتعامل في الترقية العقارية مسؤولاً بالتضامن في حالة الضمان العشري، هذا ولا يمكنه التحلل من المسؤولية إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

وتجدر الملاحظة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بـ "العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء"، ومع ذلك حملهم المسؤولية العشرية بالتضامن مع باقي المتدخلين في المشروع العقاري.

ينصرف الضمان المذكور إلى مشتري العقار بقوة القانون، ويغطي خلال الأجل المحدد كافة الأضرار الناجمة عن مسؤوليته، والأضرار المتعلقة بالعيوب الخفية للشيء

المبيع، وكل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن نزعه دون إتلاف مواد الإنجاز⁽²⁶⁾، ويعتبر عنصراً خاصاً بالتجهيز كل جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية، إعمالاً بالمادة (181) من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/06⁽²⁷⁾.

وأما عن موقف القضاء من أعمال أحكام المسؤولية العشرية للمتعامل في الترقية العقارية، فتجلى في إحدى اجتهادات المحكمة العليا⁽²⁸⁾، حيث قررت نقض القرار المطعون فيه أمامها، لإخراجه ديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام، وذلك بقولها: "ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول، يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".

وفي اجتهاد آخر⁽²⁹⁾، جاء في حيثيات القرار المطعون فيه بالنقض أنه: "حيث فعلاً أن النزاع في قضية الحال تحكمه القواعد المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي وفي إطار إقامة علاقة تعاقدية موازية بين المرقي العقاري والمشتري، قد منح ضمانات كافية لصالح المشتري، كالزام المرقي العقاري قبل تسليم البناية لهذا الأخير، أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت، شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني وطبقاً للقانون المتعلق بالتأمينات.

والجدير بالإشارة إلى أن الفقرة الأخيرة من المادة (8) من المرسوم السالف الذكر، تنص على تحميل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين للمشتريين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل".

وحاصل القول أن القضاء قد أسس المسؤولية العشرية للمتعامل في الترقية العقارية، على إخلال هذا الأخير بالتزامه المتمثل في عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري، وأن هذا الالتزام يعد ضمانتة كافية لمشتري البناية، أقرها المشرع بهدف حماية المشتري في إطار العلاقة التعاقدية التي تجمعها بالمتعامل في الترقية العقارية.

المبحث الثاني: المسؤولية العشرية للمرقي العقاري بعد صدور القانون رقم 11/04

لقد جاء القانون رقم **04/11** ليعيد تنظيم مجال الترقية العقارية⁽³⁰⁾، فاعتمد لذلك مهنة المرقي العقاري كمهنة مقننة، تخضع ممارستها إلى ضرورة استيفاء جملة من الشروط القانونية، كما حمله المسؤولية المدنية المستحقة عن تدهم البناء أو تعييبه. وعلى ضوء هذا القانون، سنتناول في المطلب الأول شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، وفي المطلب الثاني موقف القانون رقم 04/11 من إعمال أحكام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري.

المطلب الأول: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري⁽³¹⁾

لقد استوجب القانون رقم 04/11 في ممتن نشاط الترقية العقارية ضرورة استيفاء الشروط المبينة أدناه:

أولاً: التمتع بالحقوق المدنية إعمالاً بالمادة (1/21)، وعدم الحكم عليه بإحدى العقوبات المنصوص عليها في المادة (20)⁽³²⁾.

ثانياً: الاحتراف إعمالاً بالمادة (12)، والتي جاءت بالنص على أنه: "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية". ويقدر الاحتراف طبقاً للنص المذكور بامتلاك المهارات في مجال الترقية العقارية والقدرات المالية بشرط الكافية.

ثالثاً: التمتع بالصفة التجارية، فالمشرع سمح بموجب المادة (19) لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بأن يمارس نشاط الترقية العقارية. وهذا الشرط قد خص به المشرع في اعتقادنا الأشخاص المتمتعين بصفة التجار طبقاً لأحكام القانون التجاري.

رابعاً: الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، فلا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس نشاط الترقية العقارية مالم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل بالسجل التجاري وبالجدول الوطني للمرقيين العقاريين إعمالاً بالمادة (4)⁽³³⁾.

1) عن كيفية منح الاعتماد للمرقي العقاري: يتم منح الاعتماد للمرقي العقاري طبقاً للمادة (5) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، من طرف الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة

الاعتماد للترقية العقارية، متى استوفى طالبه الشروط المحددة في المواد (6 و7) من نفس المرسوم التنفيذي.

أ) الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي، وتمثل في:

- ألا يقل عمره عن (25) سنة
- أن يكون من جنسية جزائرية
- أن يتمتع بحقوقه المدنية
- أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته

ب) الشروط الخاصة بالشخص المعنوي، وتمثل في:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري

ج) الشروط المشتركة بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، وتمثل في:

- إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية
- تقديم الشخص الطبيعي لضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة (20) من القانون رقم 04/11، ويقدمها بالنسبة للشخص المعنوي المالك أو المالك
- التوفر على محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، مع ضرورة تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
- إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، من خلال حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية، أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وإن لم يكن ذلك، يجب إثبات الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط، ويصدق ذلك على الأشخاص المؤهلين للممارسة الأعمال التجارية، نظرا لأن المشرع قد سمح لهم بممارسة نشاط الترقية العقارية، وينطبق أيضا نفس الشرط على مسير الشخص المعنوي، بالإضافة إلى حسن سلوكه.

والجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري، لم يلزم بموجب هذا المرسوم التنفيذي، الشخص المعنوي باكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية

لنشاطاته، غير أن المادة (1/30) من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، قد جاءت بالنص على أنه: "يتعين على المرقي العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة"⁽³⁴⁾. وذلك ينبني عليه، التزام المرقي العقاري كشخص معنوي أو طبيعي باكتتاب عقد تأمين مسؤوليته العشرية.

2) عن كيفية التسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين: يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا بالسجل التجاري⁽³⁵⁾، في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويترتب عنه منح المعني شهادة تسجيل، يرخص له بموجبها بممارسة المهنة وبالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية إعمالا بالمواد (24 و25) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

المطلب الثاني: موقف القانون رقم 04/11 من إعمال أحكام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

يلتزم المرقي العقاري عند ممارسته لمهنته، بأن يستعين بخدمات مقاول مؤهل قانونا⁽³⁶⁾، وذلك بحسب أهمية المشروع العقاري الذي بادر به، فتؤسس العلاقة بينهما بمقتضى عقد مقاولته إعمالا بنص المادة (1/16). فالمشروع قد حدد طبيعة العقد الرابط بين المرقي العقاري والمقاول كمتدخل في المشروع العقاري، على أنه عقد مقاولته، ليكون بذلك هذا العقد هو قوام المسؤولية العشرية.

وأما عن المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، فقد حملهم المشرع إلى جانب المقاول المسؤولية العشرية، وذلك بالنص صراحة في المادة (46) على أنه: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد"⁽³⁷⁾.

يستفاد من النص المذكور، أن المشرع قد اشترط ارتباط كل من مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين تعاقديا مع المرقي العقاري، لكن دون تحديد منه لطبيعة العقد، باستثناء العقد الذي يربط المرقي العقاري بالمقاول، وبذلك تقوم المسؤولية العشرية سواء أكان العقد مقاولته أم لا.

ويلتزم المرقي العقاري بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة إعمالا بالمادة (2/49) والتي جاءت بالنص

على أنه: "ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركاءه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة".

يتحمل المرقي العقاري بموجب النص المذكور، مسؤولية مراقبة الضمان العشري ومتابعته، وإلا فإنه يتحمل تبعات المسؤولية العشرية إعمالا بالمادة (3/49) والتي جاءت بالنص على أنه: "يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه".

ويسأل المرقي العقاري أيضا بالتضامن مع المقاولين الثانويين (الفرعيين)، إذ يقع باطلا كل اتفاق يجمعهما، متى انصب على استبعاد أو حصر التضامن بينهما، إعمالا بالمادة (45) والتي جاءت بالنص على أنه: "... يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري". فأحكام المسؤولية العشرية تعد من النظام العام، وذلك بالنظر للطبيعة الأمرة التي انطوى عليها النص، ودون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني.

ونظرا لأن المرقي العقاري هو من يتولى المبادرة بالمشاريع العقارية إعمالا المادة (1/4)، ويتحمل مسؤولية التنسيق بين جميع العمليات التي تخص مشروعه العقاري، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز البناء، ومسؤولية التسيير طبقا لأحكام القانون إعمالا بالمادة (17)، فإنه يتحمل المسؤولية العشرية دون إعفاء منها إعمالا بالمادة (3/26) التي جاءت بالنص على أنه: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري".

إن النص المذكور يوحي باحتمال قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، لارتباطه في نظرنا، باحتمال تهمد البناء كليا أو جزئيا، أو باحتمال تعيبه، فإن تحقق التهمد أو التعيب، قامت المسؤولية العشرية، دون أن يكون لحيازة البناء ولشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية.

وأمام هذه النصوص التي تراوحت بين الغموض وعدم الوضوح، حمل المشرع صراحة المرقي العقاري، المسؤولية العشرية بالتضامن مع غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، بموجب المادة (2/30) من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 والتي جاءت بالنص على

أنه: " يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

ينبغي التنويه، إلى أن المشرع قد وسع بموجب النص المذكور من النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية، إذ يتحملها بالتضامن كل من المرقى العقاري ومكاتب الدراسات والمقاولين والمقاولين الثانويين والشركاء وأي متدخل آخر، يربطه عقد بالمرقى العقاري، وفي مقابل ذلك ضيق من نطاق الأعمال التي تغطيها المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، ويتعلق الأمر بالبنائيات دون المنشآت الثابتة الأخرى.

ويشترط لإعمال أحكام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري عموماً، تطبيق الأحكام الواردة في القانون المدني⁽³⁸⁾، والمتمثلة في ما يلي:

أولاً: أن يقع التهدم الكلي أو الجزئي للبناية، أو أن تكتشف العيوب المهددة لسلامة البناية ومانتها، في الأجل المحددة بعشر (10) سنوات، والتي يجري احتسابها من وقت تسلم العمل نهائياً إعمالاً بالمادة (21/554)، ويجدر التنويه إلى أن احتساب سريان هذه المدة غير وارد في القانون رقم 04/11.

ثانياً: أن يستفيد من إعمال أحكام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، المالكون المتوالون على البناية إعمالاً بالمادة (3/49) والتي جاءت بالنص على أنه: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"⁽³⁹⁾، فالمسؤولية العشرية للمرقى العقاري مرتبطة في الأساس بملكية البناية.

ثالثاً: أن ترفع دعوى المسؤولية العشرية على المرقى العقاري أو على غيره من المتدخلين في المشروع العقاري نظراً للتضامن بينهما، خلال ثلاث (3) سنوات، يجري احتسابها من وقت وقوع التهدم أو اكتشاف العيوب المهددة لسلامة البناية ومانتها إعمالاً بالمادة (557).

رابعاً: أن لا يقع الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية العشرية أو الحد منها لأن أحكامها من النظام العام، وإن وقع ذلك كان مآل الاتفاق البطلان إعمالاً بالمادة (556).

الخاتمة:

لقد حمل المشرع الجزائري المرقى العقاري المسؤولية العشرية، كمسؤولية خاصة ومغايرة للمسؤولية العقدية والتقصيرية المعمول بها ضمن القواعد العامة في

المسؤولية المدنية، كما اعتمدها كمسؤولية مهنية، يتحملها المرقي العقاري بالنظر للمهنة التي يمارسها، شأنه في ذلك شأن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، فلم يعد الأمر يتعلق فقط بمسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء التضامنية المنصوص عليها في المادة (554) من القانون المدني الجزائري. فهذه المسؤولية إذن تعد استثناء من القواعد العامة، تقوم على أحكام من النظام العام، يسأل بموجبها المرقي العقاري بالتضامن مع المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، وذلك بالنظر للرابطة العقدية التي تجمعهما.

ويظهر جليا من أحكام القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 85/12، توجه المشرع صراحة نحو التوسيع من النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية، كل ذلك بهدف توفير الحماية الكافية لمشتري البناية في وقت يشهد كثرة انهيارات المباني وتعييبها، ولحماية أكثر أزم القانون المرقين العقاريين المعتمدين بالانضمام لصندوق الضمان والكفالة.

الهوامش :

1-« le promoteur immobilier est un homme d'affaires qui finance la construction des immeubles et les vend ».

أنظر جرجس جرجس، " القاموس العلمي الموسع "، دار صبح للطباعة والنشر، لبنان، 2004، ص 1005.

2- Philippe Malinvaud & Philippe Jestaz, « droit de la promotion immobilière », 7ème éd, 2004, par Patrice Jourdain & Olivier Tournafond , Dalloz , Paris , p1.

3- Roger Saint-Alary & Corine Saint-Alary Houin, « droit de la construction », 5ème éd, Dalloz, Paris, 1998, p84.

4- لقد نظم المشرع الفرنسي "عقد الترقية العقارية" بمقتضى قواعد خاصة وجعله في زمرة العقود المسماة (المادة 1/1831 من القانون المدني الفرنسي).

5 _ Roger Saint-Alary, op.cit, p87.

6- انظر المادة (3) التي جاءت تحت عنوان "تعريف"، الفرع الأول من الفصل الأول بعنوان "أحكام عامة" من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد (14)، المؤرخة في 6 مارس 2011.

7- تجدر الإشارة إلى أنه لم يسبق للمشرع الجزائري أن عرف المرقى العقاري في القانون رقم 07/86 والمرسوم التشريعي رقم 03/93، و اكتفى بإطلاق تسمية "المكاتب" في الأول، و"المتعامل في الترقية العقارية" في الثاني.

8- الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 26 فبراير 2012.

9- نصت المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 على أنه: "يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته ممانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر".

10- لمزيد من الإيضاح أنظر بوسته إيمان، "النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية"، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 32 وما بعدها.

11- الجريدة الرسمية، العدد(10)، المؤرخة في 5 مارس 1986.

12- اشترط في المترشح للقيام بعمليات الترقية العقارية، أن يكون ذو جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام الاتفاقية، وأن يثبت لعملية الترقية وسائل مالية وضمانات تقنية تخول نسبتها القيام بالعملية المقصودة، وأن لا يكون من المحكوم عليهم بمقتضى المواد 119 و 220 و 373 و 376 من قانون العقوبات. أنظر المواد (8 و 9) من القانون رقم 07/86.

13- أنظر المادة (7) من نفس القانون.

14- عياشي شعبان، "أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء (42)، رقم (2)، 2000، ص 92.

15- هي أحكام مستنبطة باستقراء المواد (41) من القانون رقم 07/86 و 554 من القانون المدني.

16- عياشي شعبان، المرجع السابق، ص 93.

17- حمل المشرع المكاتب بموجب المادة (39) من القانون رقم 07/86 مسؤولية إصلاح العيوب الظاهرة بالعمارة شخصيا وخلال أجل معقول، وبذلك يكون قد ميز بينها وبين العيوب الخفية التي استوجب لتغطيتها أعمال أحكام المسؤولية العشرية.

18- عبد الرزاق حسين يس، "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء"، د م ن، الطبعة (1)، 1987، ص 844.

19- بوقرة أم الخير، "مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد (6)، ديسمبر 2010، ص 304.

20- الجريدة الرسمية، العدد (14)، المؤرخة في 3 مارس 1993.

21- الطيب زروتي، "حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم رقم 03/93"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء (42)، رقم (2)، 2000، ص 49.

22- أنظر في أسباب فشل القانون رقم 07/86، بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 40 وما بعدها.

23- عياشي شعبان، المرجع السابق، ص 94.

24- من أهم مميزات عقد البيع على التصاميم، محله المتمثل في العقار أي البناء، فهو غير موجود حال التعاقد وقابل للوجود بعد زمن محدد. لمزيد من الإيضاح أنظر الطيب زروتي، المرجع السابق، ص 53 وما بعدها.

25- الجريدة الرسمية، العدد (13)، المؤرخة في 9 مارس 1994 .

26- الطيب زروتي، المرجع السابق، ص 67.

- 27- الجريدة الرسمية، العدد (13)، المؤرخة في 8 مارس 1995.
- 28- قرار مؤرخ في 1991/01/23، ملف رقم 64748، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر، المحكمة العليا، العدد(4)، 1992، ص 31.
- 29- قرار مؤرخ في 2009/12/17، ملف رقم 509321، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، المحكمة العليا، العدد (1)، 2010، ص 138.
- 30- بهدف إعادة تنظيم مجال الترقية العقارية، ألغى المشرع بموجب المادة (80) من القانون رقم 04/11، المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 1 مارس 1993، باستثناء المادة (27) منه، وكذا أحكام الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
- 31- اختلفت الشروط الواجب توافرها في المرقي العقاري في ظل القانون رقم 04/11 عنه في القانون رقم 07/86 والرسوم التشريعي رقم 03/93، ففي الأول اشترط المشرع في المترشح للقيام بعمليات الترقية العقارية أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية وجملة من الشروط الأخرى. أنظر الهامش رقم (12)، واشترط في الثاني التمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية طبقا للمادة (6).
- 32- تتمثل العقوبات في: "التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي - الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية - كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهنة المشككة في نقابات".
- 33- تقابلها المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، والتي جاءت بالنص على أنه: "تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين"، الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- 34- الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- 35- يقع التسجيل بالسجل التجاري عقب الحصول على الاعتماد باستقراء المادة (24) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 التي جاءت بالنص على أنه: "يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانونا في السجل التجاري، في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن".
- 36- يراد بالمقاول: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري، بعنوان نشاط أشغال البناء، بصفته حرفيا أو مؤسسة تمتلك المؤهلات المطلوبة". أنظر المادة (3) من القانون رقم 04/11.
- 37- يرى البعض بأن المشرع الجزائري قد أخرج بموجب المادة (46) المرقي العقاري من قائمة الأشخاص المسؤولين بالضمان العشري. لمزيد من الإيضاح أنظر بن عبد القادر زهرة، "الضمان العشري للمشيدين دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي"، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق، المنظم يومي 27/28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 180.

38- ينبغي أيضا مراعاة الأحكام الواردة في القانون رقم 07/95 والمتعلق بالتأمينات، المواد 175 وما بعدها والتي جاءت تحت عنوان "التأمين في مجال البناء".

39- يقابل النص الحكم الوارد في المادة (2/178) من القانون رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات والتي جاءت بالنص على أنه: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/ أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"، وأما بالنسبة للقانون رقم 04/11 فليس هناك ما يدل صراحة على أن المرفق العقاري يدخل ضمن قائمة المستفيدين من الضمان العشري. لمزيد من الإيضاح أنظر أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم يومي 28/27 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 148.