

المحور الثالث: الأطراف التقنية المتدخلة في نشاط الترقية العقارية.

بالرجوع إلى القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والمحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية نستنتج التدخل التقني - إلى جانب المرقى العقاري - لعدة أشخاص في كل مجالات الترقية العقارية بما فيهم صاحب المشروع، والمهندس، والمقاول، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المحور من دراستنا.

(1) صاحب المشروع: يعتبر صاحب المشروع الشخص الأساسي في العملية العقارية وينجز البناء لحسابه، فقد عرفه المشرع في المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالك لها، أو يكون حائزا حق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بها ".

فصاحب المشروع بهذه الصفة، لا يشترط أن يكون هو الذي أبرم عقد المقاوله بنفسه، فيكفي أن يكون هذا العقد أبرم باسمه ولحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه، سواء كانت هذه الوكالة صراحة أو ضمنية، كما لا يشترط أن يكون هو مالك الأرض الذي يقام عليه البناء أو يشيد فوقها المنشأ الثابت، فقد تكون الأرض غير مملوكة له، وإنما تحصل على حقوق البناء عليها.

كما اعتبر المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء أو تحويله بمثابة صاحب مشروع منتدب و بالمطابقة مع نص المادة 46 من قانون 04/11 التي تنص على أنه " 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 النوعية الرديئة لأرضية الأساس"، والمادة 49 فقرة 2: "...ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة".

فمن خلال المادة 46 المذكورة أعلاه يلزم المشرع كل المتدخلين الذين لهم علاقة بصاحب المشروع بالضمان العشري، وبالعودة إلى المادة 49 فقرة 2 نجده قد ألزم المرقى العقاري بالمطالبة بالتأمينات الضرورية، فلهذا يكون المشرع قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه صاحب المشروع، فقد يكون المرقى العقاري نموذج خاص من صاحب المشروع عندما يظهر كمالك للأرض محل المشروع، فيقوم بمهامه كصاحب مشروع بمتابعة العمل، وحرصه على مدى مطابقتها للطلب.

يظهر المرقى العقاري كمدافع لمصالح صاحب المشروع عندما لا يكون دوره تنفيذيا في العملية أي لا يمارس نشاطات المقاول، فلا يكون لأطراف عقد العمل أي علاقة إلا مع المتعامل الذي يمثل صاحب المشروع الذي يوقع باسمه ولحسابه وإن كان قانونا ليس هناك أي رابطة عقدية بينه وبين أطراف العقد، لكن فيما يخص العلاقات التي تربط المرقى العقاري

وصاحب المشروع، فإن المشرع لم ينظمها حيث تركها للقواعد العامة. على غرار المشرع الفرنسي الذي نظم هذه العلاقة في إطار عقد الترقية العقارية، وجعل المرقى العقاري يتعهد قبل صاحب المشروع بمقتضى عقد الترقية العقارية بمقابل أجرا معيناً بأن يقوم بتشبيد المباني والمنشآت، إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية، والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي في نهاية الأمر إلى انجاز البناء.

(2) **المهندس المعماري:** هو الشخص الذي يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذ المشروع، ومراجعة حسابات المقاول والمصادقة عليها، وصرف المبالغ المستحقة إليه، ولا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري باعتباره يمارس مهنة حرة غير تجارية تختلف عن مهنة المقاول، و لكن إذا تعدى عمله إلى التنفيذ بنفسه وقام بتوريد المواد الأولية أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ، فإنه يعتبر مقاولاً ويصدق عليه وصف التاجر باعتباره يمارس عملاً تجارياً، وقد يكون مهندس حر أو مكتب دراسات عمومي أو خاص.

- **التزامات المهندس المعماري:** يظهر دور المهندس المعماري في عمليات الترقية العقارية في انجاز عمليات البناء ومتابعة تنفيذه، وكذا في إبداء ملاحظاته، إذ يقوم بوضع التصاميم لأعمال البناء وهي عبارة عن تلك الرسومات والخرائط التي تبين موقع المشروع وحجمه والهدف من انجازه، ويتحدد ذلك من حيث الأبعاد والمقاسات والطرق وكذا تحديد نوعية الأرضيات، حيث تمر عملية تصميم مشروع بمرحلتين، تتمثل المرحلة الأولى في تصميم الرسومات التمهيدية المبدئية، فيقوم بدراسة البرنامج المقدمة له من طرف رب العمل، والمعلومات التي تحصل عليها شخصياً من أجل إعداد الرسومات الأولية التي تمكنه من معرفة القطعة الترابية التي سوف ينجز فوقها المشروع، أما المرحلة الثانية فتتمثل في إعداد الرسومات النهائية التي لا يقوم المهندس المعماري بإعدادها إلا بعد أن يصادق عليها رب العمل، ويتم إرفاق المخططات والرسومات النهائية مع طلب رخصة البناء، التي يلتزم المرقى العقاري على تقديمها أمام السلطات المختصة.

كما يقوم المهندس المعماري بإعداد المقايضة (devis)، وهي عبارة عن البيان المفصل للأعمال الواجب القيام بها، والمواد الواجب استخدامها في هذه الأشغال، وكذلك الأجرة الواجب دفعها عن كل عمل وأسعار المواد التي سوف تستخدم في عملية البناء، ومن أجل إتمام مهامه يجب على المهندس المعماري احترام قواعد العمران المطبقة في مجال البناء وقواعد البناء، كما يقع أيضاً على عاتق المهندس المعماري واجب الإعلام والنصح المتمثل في إرشاد صاحب المشروع "المرقى العقاري" إلى كل الطرق والإمكانات الممكنة التي من شأنها المحافظة على مصالح هذا الأخير باعتبار المهندس المعماري صاحب العمل المدافع عن مصالح صاحب المشروع عند انجاز مهمته، ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوط بها، وفي حالة قيامه بعمل دون الآخر، فإنه لا يسأل إلا في حدود هذا العمل طبقاً لما جاء في نص المادة 555 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم"، لذا يجب على المرقى العقاري أن يطلب من المهندس

المعماري المكلف بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية العشرية للمباني والمنشآت التي اشرف عليها إذا ظهرت بها عيوب وترتب عنها تهديد متانة البناء وسلامته نتيجة الخطأ في التصميم أو الإهمال في المتابعة.

لم ينظم المشرع الجزائري طبيعة العلاقة التي تربط المهندس المعماري مع المرقى العقاري باعتباره من أهم المتدخلين في عمليات الترقية العقارية، لكن بالرجوع إلى المادة 549 من القانون المدني الجزائري التي عرفت عقد المقاوله بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، فيتضح لنا من خلالها أن عمل المهندس المعماري يتمثل في شيء من قبيل الأعمال المادية للمقاوله، والمتمثل في انجاز تصاميم البناء والإشراف على متابعتها في مقابل أجر، فإننا نكيف العقد بأنه عقد مقاوله وبالتالي تطبق عليه الأحكام الخاصة به، وحسب الفقهاء، فإذا كان المهندس المعماري يقوم بوضع المخططات والتصاميم، فإنه يتصرف كمستأجر عمل، أما إذا قام بحراسة وإدارة الأشغال لحساب صاحب المشروع، فإنه يكون وكيلاً ويخضع لقواعد الوكالة، ومنهم من يرى دوره كوكيل يبقى استثنائياً ويخضع لإثبات وكالته للقواعد العامة، كما أن من الفقهاء من يعتبر عمل المهندس المعماري من قبيل الأعمال المادية للمقاولات، مما يستوجب تطبيق أحكام المقاوله.

(3) المقاول: هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، وتتمثل مهمته في تنفيذ الأعمال طبقاً للتصميمات التي وضعها المهندس المعماري، والتي تكون قد اعتمدها كل من رب العمل والسلطات المختصة بمنح التراخيص، وعلى المقاول أن يتقيد بالشروط وبالمواصفات التي تضمنها العقد الذي أبرمه مع رب العمل، وقد عرفه المشرع من خلال نص المادة 03 من قانون 04/11 أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك مؤهلات المهنة".

- دور المقاول في الترقية العقارية: يؤدي المقاول دوراً هاماً في عملية الترقية العقارية، إذ هو المنفذ للبرنامج الذي يوضع من طرف المرقى العقاري، ويرتبط معه بعقد مقاوله الذي عرفه المشرع أنه "عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، فيلتزم المقاول بموجب عقد المقاوله بتقديم عمل مادي مقابل أجر يلتزم به المرقى العقاري، وعلى المقاول أن ينجز العمل بالطريقة المتفق عليها في عقد المقاوله ووفقاً للشروط الواردة في العقد مع مراعاته للنصوص التشريعية والتنظيمية في هذا المجال، ويمكن أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب، على أن يقدم رب العمل المادة التي يستوجب عليه استخدامها أو ليستعين بها للقيام بعمله، وسواء كان هو الذي قدم الموارد الخاصة بإقامة المباني أو قدمها رب العمل فهما يستويان بالالتزام بالضمان الخاص، بحيث يكون مسؤولاً عن وجود المادة التي يقدمها، وعليه ضمانها لرب العمل في كلتا الحالتين، فإذا قدم رب العمل هذه المادة، فإنه يستوجب على المقاول أن يحرص عليها وأن يراعي أصول الفن في استخدامه لها، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه أو أن يلجأ إلى مقاولين ثانويين، والذين ليس لهم أي رابطة عقدية مع صاحب المشروع، وهذا في حالة عدم وجود

شرط في العقد يمنعه من ذلك، أو أن طبيعة العمل لا تفترض الاعتماد على كفاءته الشخصية، ولكن يبقى مسؤولاً على المقاول الفرعي اتجاه رب العمل.

كما يقع على عاتق المقاول الالتزام بالتوجيه والإعلام نحو رب العمل أو المرقى العقاري، وإزاء المهنيين الآخرين، فينبغي عليه أن يلفت انتباه المرقى العقاري حول خرقه لقواعد التعمير ويعلم المهندس المعماري بالأخطاء الموجودة في التصميم وكذلك الأخطار والجوانب السلبية التي تنجم عن تنفيذه للتعليمات التي تلقاها منه، ويبقى مسؤولاً إذا بدأ بتنفيذ الأعمال دون أن يتحصل المرقى العقاري على الوثائق الإدارية اللازمة، كما يتعين على المرقى العقاري مطالبة المقاول بالضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، فالمقاول يسأل عن مخالفته للشروط المتفق عليها في العقد مع المرقى العقاري أو عند انحرافه عن أصول الفن.

وفي حالة نقص كفاءاته المهنية في البناء أو إساءته لاختيار المادة المستخدمة في العمل، أو تأخيرها في إنجاز أو إتمام العمل دون تدخل أو وجود سبب أجنبي، فإنه يتحمل مسؤولياته اتجاه ذلك.

يمكن أن يشترك المهندس المعماري مع المقاول في المسؤولية وهذا في حالة تقصيره في واجبه المتمثل في رقابة تنفيذ عمل المقاول لذا نص المشرع في المادة 554 ق م ج على تضامن المقاول والمهندس المعماري، وهذا ما استقر عليه غالبية الفقهاء بالتضامن ما بين المقاول والمهندس المعماري بالمسؤولية والتعويض.

ما يمكن قوله عن المقاول أنه يعد تاجراً في تنفيذ أعماله التي تصدر عن وجه المقولة، وبذلك فإنه يختلف عن المهندس المعماري الذي لا يخضع إلى أحكام القانون التجاري، ويشترك مع المرقى العقاري في اكتساب الصفة التجارية الأمر الذي يتطلب خضوعه إلى التزامات التاجر المهنية من حيث القيد في السجل التجاري وإمساك الدفاتر التجارية.