

أثر جائحة الكوفيد 19 على نشاط الترقية العقارية بين التحديات و الحلول القانونية

THE IMPACT OF THE COVID 19 PANDEMIC ON THE REAL ESTATE PROMOTION BETWEEN CHALLENGES AND LEGAL SOLUTIONS

لعور ريم ربيعة¹،

¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم (الجزائر) ، rimrafiaa.laouer@univ-mosta.dz

تاريخ النشر: جوان/2020

تاريخ القبول: 2020/07/06

تاريخ الإرسال: 2020/05/26

الملخص:

تعتبر الترقية العقارية الدعامة في تحقيق التنمية الاقتصادية بإعتبارها أداة إستثمار فعالة، لكن تماشيا مع ما تعرفه الجزائر و تأثرا بالركود الاقتصادي الناتج عن الحجر الصحي اللازم لمكافحة وباء covid 19 أصبح هناك تدببات في هذا القطاع، و في الوقت الراهن يمكن لمعظم القطاعات تسيير شؤونها و التسويق عن طريق الرقمنة أي عن بعد بإستعمال الأنترنت، لكن فيما يخص الترقية العقارية من المستحيل الإعتماد على الرقمنة نظرا لطبيعة النشاط، يبقى للمرقي العقاري إما توقيف أشغال البناء إلى حين مرور الجائحة أو مواصلة الأشغال بإتخاذ الإجراءات الإحترازية المفروضة قانونا لكن بأي ثمن، هذه الدراسة تشير إلى الصعوبات و التحديات التي يواجهها كل من المرقي العقاري و المقاول مع إقتراح بعض الحلول القانونية لمواجهة الآثار المترتبة عن إنتشار جائحة الكوفيد19.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية ، جائحة الكوفيد19، رخصة البناء، بيع عقار، عقد مقاول.

Abstract:

Real estate promotion is the main stay in achieving economic development, but the quarantine necessary to combat the covid 19 epidemic there are disfigurements in the sector , the covid 19 pandemic has had a sudden and significant impact on all aspects of sectors, most sectors can manage their affaires and marketing by internet , but the real estate promotion is impossible to rely on digitization due to the nature of the activity it stop construction, to when the pandemic passes or continues to work with imposed precautionary measures , this study points the difficulties and challenges and legal solutions to counter the effects of covid 19 pandemicon the real estate promotion.

Key words: covid 19 epidemic, real estate promotion, construction.

مقدمة

تعتبر الترقية العقارية الدعامه في تحقيق التنمية الإقتصادية بإعتبارها أداة إستثمار فعالة، كما شاهد التاريخ ان العقار يمكنه خلق أزمة إقتصادية، مثل ما وقع في 2007 بحدوث إضطرابات في الرهن العقاري و القروض العقارية العالية المخاطر بالولايات المتحدة الامريكية و معاناة الكثير من البنوك الأمريكية الكبرى، ثم نتج عن تزايد مصادرة المنازل التي تعثر أصحابها في سداد قروضها، ما نتج عنه ركود بالأسواق المالية العالمية، امتد بذلك نطاق تلك الأزمة لتصبح أزمة عالمية ضربت الإقتصاد العالمي كله¹، في الوقت الراهن يمكن لمعظم القطاعات تسيير شؤونها و التسويق عن طريق الرقمنة أي عن بعد بإستعمال الأنترنت، لكن فيما يخص الترقية العقارية من المستحيل الإعتداد على الرقمنة، لأن المرفي العقاري يكون محجور بالبيت و المشتري أيضا، فلا يمكن المقابلة و لا يمكن للمشتري الشراء دون زيارة ورشة البناء و التعرف على التصاميم المعتمدة للقيام بالبناء، و لا يمكن الإتصال بالبنك للتعرف على تفاصيل التمويل و على إجراءات الحصول على القروض، هذا ما يرتب تأخر في إبرام عقود الترقية العقارية من جهة، و من جهة أخرى يوجد صعوبات في مواصلة أشغال البناء دائما ناتجة عن الحجر الصحي و عن الإجراءات الوقائية، يبقى للمرفي العقاري إما توقيف أشغال البناء إلى حين مرور الجائحة أو مواصلة الأشغال لكن بأي ثمن، إذن كيف تأثرت الترقية العقارية بجائحة Covid-19؟

تم دراسة الموضوع بالإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال دراسة مجموعة النصوص المتعلقة بالترقية العقارية، و تقسيم الدراسة إلى مبحثين الأول يتناول أثار الكوفيد 19 على المشاريع في مرحلة الدراسة ، أما المبحث الثاني يتناول أثاره على المشاريع في مرحلة البناء.

المبحث الأول: أثر جائحة الكوفيد 19 على المشاريع في مرحلة الدراسة

يمر مشروع الترقية العقارية بمرحلتين، الأولى ما تسمى بمرحلة الدراسة أي القيام بالدراسات و الحصول على رخصة البناء (المطلب الأول) من جهة و الشروع في البيع من جهة أخرى (المطلب الثاني) ثم يشرع المرفي العقاري في البناء.

المطلب الأول: الأثر على الحصول على رخصة البناء

يقوم المرفي العقاري قبل الشروع في البناء بالإجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء، إذ لا يمكنه عرض بيع بنايات على التصاميم أو البيع عن طريق عقد حفظ الحق، إلا بعد الحصول على هذه الرخصة، و هذا ما يستخلص من نص المادة 30 من القانون رقم 04-11، إذ نصت على أنه يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق رقم رخصة البناء، و تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البنايات الجديدة².

إن على المرقي العقاري تقديم طلب للحصول على رخصة البناء وفق نموذج مدرج كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مع إدراج نسخة من عقد ملكية الأرض الذي يريد تشييد عليها البناءات التي تكون موضوع عقد بيع على التصاميم فيما بعد، بالإضافة إلى تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا كانت الأرض تملكها شركة ترقية عقارية و المسير هو المرقي العقاري، كما يجب إدراج ملف إداري يحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر، زيادة على ذلك يجب تقديم دراسة الهندسة المعمارية، و مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و أجل إنجاز ذلك، كما يجب أن يدرج ملف تقني بإستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق مذكرة تتضمن البيانات التالية: عدد العمال و طاقة إستقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة، وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق و تتضمن دراسة الهندسة المعمارية تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح تحديد و وصف الهيكل الحامل للبناءة، توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكوّن الهيكل، تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية³.

تتمثل جهة إصدار القرار رخصة البناء في الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، يكون من إختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بمشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية⁴، يكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع السكنات الجماعية التي يساوي عددها أو يفوق 600 وحدة سكنية⁵.

و باقي الرخص من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي⁶، في هذه الحالة تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة، في أجل 8 أيام التي تلي إيداع الطلب، و يجب أن يتم الفصل في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب طبقاً للمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أما إذا كان تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران و يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، و هذا الأخير يرسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة و على هذا الشباك الفصل في الطلب في أجل 15 يوم موالية لتاريخ إيداع الطلب⁷.

تحدد مدة الرخصة ضمنها، و في حالة عدم إستكمال البناء في هذه المدة، تعد رخصة البناء ملغاة و يجب تقديم طلب جديد، دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير

و توجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، و أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها⁸، و هذا ما أكدته المادة 06 من القانون رقم 08-15⁹.

لكن مع الإجراءات الاحترازية و الحجر الصحي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69-20 المتعلق بتدابير الوقاية من إنتشار وباء فيروس الكورونا كوفيد 19¹⁰ توقف العمل الإداري بالبلديات و الولايات و بالتالي من المستحيل الحصول على رخصة البناء أو تمديد المدة في حالة إنتهائها و هذا ما يؤدي إلى عدم تمكن المرقى العقاري من الشروع في البناء او مواصلته، فالحل الوحيد هو الإعتماد على الإدارة الإلكترونية .

بما أن الجزائر سعت إلى تبني "إستراتيجية الجزائر الإلكترونية 2013" بموجب مشروع أعدته وزارة البريد و تكنولوجيايات الإعلام و الإتصال بهدف عصنة الإدارة العمومية و تقريبها من المواطن والعمل على إدخال التكنولوجيات الحديثة في كل مؤسسات الدولة، كان إنطلاق المشروع مع 2009 لينتظر تحقيق نتائجه في آفاق 2013 بهدف إضفاء ديناميكية و فعالية أكثر على المؤسسات الإقتصادية و تشجيع الإستثمار¹¹.

الإدارة الإلكترونية لها علاقة مباشرة بالشفافية إنها تحسن البيئة التحتية لتقديم الخدمات كما أنها فعالة تساعد على الإستفادة من التقنيات الحديثة و التخلص من الأساليب التقليدية و هذا ما يسهل متابعة المستفيد للمعلومات و الخدمات المقدمة من طرف الإدارة العامة دون حواجز مكانية و زمانية، فمن الضروري التغلب على العائق التقليدي المتمثل في البيروقراطية، قد نتج شلل تام لأعمال الإدارة العامة في ظل هذه الجائحة في مجال منح رخص البناء و شهادات التعمير و شهادات المطابقة التي هي ملزمة للبناء و للتسليم، فلا بد من توفير إطار قانوني لإعادة صياغة إستراتيجية الجزائر الإلكترونية و وضع حلول دقيقة لمنح هذه الشهادات و الرخص بالإعتماد على تكنولوجيا المعلومات و الإتصال.

بصفة عامة يلاحظ تغيرات في الإدارة العمومية بعد تطبيق الإدارة الإلكترونية حيث تقلص بشكل كبير طريقة إيداع الملفات من طرف المواطنين و هذا ما يخفف من الضغط و الزحام ، كما أنها ساهمت في القضاء على البيروقراطية من خلال تسهيل إستخراج بعض الوثائق عن طريق تقليصها لدى إيداع الملفات و التسجيل عن طريق الإنترنت ، كما أن تطبيق الإدارة الإلكترونية ساهم في توفير الوقت للموظف لإنجاز أعمال أخرى إضافية و ساهم في زيادة تفويض المدراء للموظف لإنجاز أعمال أخرى إضافية و ساهم في زيادة تفويض المدراء للموظفين فيما يخص إتخاذ القرارات و بالمقابل خفض من مستوى الضغط على الموظفين¹²، لكن تتميز هذه الخدمات الإلكترونية في مجال الحالة المدنية خاصة بدرجة من الرداءة في نظر البعض و ذلك راجع لعدم تطابقها مع خصائص الإدارة الإلكترونية، فلا بد من دفع إستراتيجية متكاملة ، إثراء الثقافة الإلكترونية و يجب تشجيع و تطوير الإدارة الإلكترونية لتقديم الخدمات المتعلقة بالإدارة العمومية ، كما أن قيام الإدارة الإلكترونية يحتاج إلى تنمية بشرية قائمة على تطوير الموارد البشرية و تحديثها¹³.

تتمثل تجربة الخدمة العامة الإلكترونية في الجزائر في قطاع البريد و الإتصالات بتوفير خدمات للزبائن و المتعاملين، هي الأجهزة الإلكترونية التي تسمح بعملية سحب الأوراق النقدية آليا، خدمات الإطلاع على الرصيد، كما تم الإعتماد على الادارة الالكترونية في قطاع التعليم العالي و البحث العلمي خاصة فيما يتعلق بملا و إرسال البطاقة الالكترونية، الإطلاع على النتائج، التسجيل، و تم الإعتماد عليها في قطاع العدل، لتسيير الملفات القضائية، لنظام صحيفة السوابق العدلية، النظام الآلي لتسيير الأرشيف، نظام تسيير الأوامر بالقبض، خدمة الشباك الإلكتروني، أيضا في قطاع التربية الوطنية للتسجيل و الإطلاع على النقاط و كذا التعليم عن بعد¹⁴.

في هذه الظروف الإستثنائية الناتجة عن إنتشار جائحة الكوفيد19 نرى حتمية التحول نحو البلديات و الولايات الإلكترونية بغرض تدعيم و تعزيز المبادئ الناظمة للمرافق العامة خاصة مبدأ سير المرفق العام بانتظام و بإستمرار، على البلدية ضمان إشباع الخدمات الأساسية و عدم توقف الحاجات الجوهرية التي لا يمكن الإستغناء عنها¹⁵، منها منح رخص البناء و تجديدها، فالتوجه نحو التعامل الالكتروني في الخدمات التي تقدمها البلديات و الولايات يتوافق مع هذا المبدأ.

من الناحية التقنية يمكن تبسيط إجراءات الموافقة على الترخيص بسرعة و شفافية، الإدارة الإلكترونية تقدم حولا رقمية لمشاكل المواطنين و المستفيدين و لا تقتصر على توزيع التكنولوجيا الرقمية أو مجرد تجهيز الخدمات الإدارية على الخط، فما يسمى بالحكومة الإلكترونية تتجاوز قضية التكنولوجيا على أهميتها، لأنها تمثل مشروعا كبيرا للتحديث و التطوير الثقافي و الإقتصادي، فهي رؤية جديدة للإدارة العامة لتقديم خدمات متكاملة¹⁶.

الحكومة الإلكترونية هي الإدارة العامة الإلكترونية للأعمال و الوظائف الحكومية الموجهة للمواطنين أو لقطاع الأعمال، أو بين مؤسسات الدولة و وكالاتها و أجهزتها عبر إستخدام نظم تكنولوجيا المعلومات و الإتصالات بكثافة يجعل الحكومة الإلكترونية نموذجا فعالا لإنتاج الخدمة العامة و توزيعها على المواطنين، المستفيدين، الأعمال، من خلال تنفيذ المعاملات على الشبكة، و الحكومة الالكترونية على خلاف البيروقراطية الرسمية تنشد الكفاءة و الفعالية في تجهيز و توزيع الخدمة العامة في ضوء إحتياجات المستفيد، فالتحول المهم في مفهوم الحكومة الإلكترونية هو التركيز على المستفيد و إحتياجاته بدلا من التركيز على الحاجات الداخلية للمؤسسة العامة، ليصبح المستفيد أو متلقي الخدمة هو مركز الإهتمام¹⁷.

الإدارة الإلكترونية تدعم عمليات الإدارة الكلاسيكية من حيث تقديم الخدمات للمستفيدين و هي وسيلة لرفع مستوى الإدارة العامة لتحقيق الكفاءة و الفعالية، و ليس بديلا عنها و لا تهدف إلى إنهاء دورها بل تطبيق الإدارة الإلكترونية سيؤدي إلى إدارة بدون أوراق، بدون مكان، بدون زمان، بدون تنظيمات جامدة¹⁸، أي تتم المعاملة الإدارية بإستعمال الشبكة للحصول على الشكل المطلوب بأسرع وقت و أقل جهد و أقل تكلفة ممكنة و بأكثر فعالية كمية و نوعية¹⁹.

يحتاج تحديد إطار الحكومة الإلكترونية إلى إنشاء قواعد بيانات إلكترونية، تضم بيانات و معلومات على الهياكل التنظيمية و الوظيفية على مستوى الدولة و مراكز الخدمات الحكومية، و برامج تطويرها و يتطلب شبكات إتصالات فعالة تساعد في سهولة تقديم الخدمات الحكومية عن بعد، سواء بين الجهات الادارية ببعضها و البعض الآخر، خاصة تبادل المعلومات مع الهيئات الإستشارية التي تعتمد عليها البلدية و الولاية لمنح رخص البناء، أو بين الجهات الإدارية و المواطنين أو مع المؤسسات و الشركات²⁰.

إن الإدارة الإلكترونية أصبحت مفروضة نتيجة الظروف التي يعيشها العالم ، فلا بد من تطبيق الإدارة الإلكترونية أو ما يسمى بالحكومة الإلكترونية لإستخراج الرخص و الشهادات اللازمة لسيرورة نشاط الترقية العقارية.

المطلب الثاني: الأثر على عملية البيع

على الصعيد الدولي يلاحظ ركود في سوق العقارات فلا وجود لبيع و شراء في هذا السوق، هذا ناتج عن الإجراءات المتخذة لمواجهة الفيروس كورونا و عن الغموض الذي يحيط هذا الفيروس و تاريخ إنتهائه، فيطرح إشكال دفع ثمن البيع أو جزء منه للمرقي العقاري كي يبدأ أو يواصل عملية البناء، دون أموال لا وجود لورشة بناء، و السبب الرئيسي يعود إلى عدم إمكانية إبرام العقود أمام الموثق.

تنص المادة 25 من القانون 04-11 أنه يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد بعد قانوننا، و إذا تم البيع عن طريق عقد حفظ الحق الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير يودع التسبيق في حساب مفتوح بإسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية طبقا للمادة 27.

و تنص المادة 28 منه على أن عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكنتب موازاة مع تقدم الأشغال. و في المقابل يلتزم المكنتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

و تنص المادة 42 فقرة أولى على أنه لا يمكن للمرقي العقاري مطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ إستحقاق الدين.

في حالة مخالفة المرقي العقاري نص المادة السابق ذكرها، يتعرض لعقوبات جزائية تتمثل في الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج²¹.

إذن لا يمكن للمرقي العقاري تلقي أي تسبيق إلا بعد إبرام عقد رسمي أمام الموثق، هذا ما يشكل عائق للبدء أو مواصلة البناء، فلا بد اللجوء إلى عقد تمهيدي قبل إبرام عقد البيع على التصاميم أو عقد بيع عقار مبني الذي يعتبر عقداً نهائياً، له أهمية بالغة كي يتعرف المرقي العقاري على حالة السوق، أي هل ستباع بناياته أم لا، فهذا العقد التمهيدي معمول به و منصوص عليه في التشريع الفرنسي يساهم في البدء في الأشغال إذ أن المرقي العقاري يكون على علم أن بناياته ستباع و بالتالي يتمكن من الشروع في الإنجاز أما إذى رأى أنه لا يوجد مكتبتين أو عددهم كان قليل فلا يشرع في عملية البناء إذ كثيراً ما يبدأ في الأشغال و لم يتمكن من إنهاء البناء لعدم بيع البنائيات.

لكن يمكن للمرقي العقاري قبول تسبيق من طرف المكتتب قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، عن طريق إبرام عقد ابتدائي منصوص عليه في المادة L 261-25 من قانون البناء و السكن الفرنسي، لكن عندما نص التشريع الفرنسي على عقد ابتدائي في البيع في الحالة المستقبلية فكان هدفه تأخير إبرام عقد البيع لحماية المكتتب و بالمقابل تكون للمرقي العقاري فرصة تجربة تجارية حول ما إذا ستجح صفقته المتمثلة في بيع عقارات معينة من حيث المكان و من حيث المساحة و المواصفات، فعند إبرام هذا العقد الابتدائي، المكتتب يدفع ما سماه التشريع الفرنسي بإيداع ضمان²².

من الأحسن خاصة مع إنتشار هذا الوباء و عدم التمكن من إبرام عقود البيع أمام الموثق، تعديل نص المادة 42 من القانون رقم 11-04 بإبرام عقد تمهيدي لعقد البيع على التصاميم و هو بمثابة عقد عرفي بين المرقي العقاري و المكتتب يبين محل البيع أي مواصفات العقار و الثمن المتفق عليه في إنتظار إبرام عقد بيع على التصاميم وفق النموذج المذكور ضمن المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

يشترط في الورقة العرفية كي تكون دليلاً كتابياً لإثبات بيع العقار أن تكون مكتوبة تثبت واقعة البيع و موقعة من الشخص المنسوبة إليه، فلا بد أن تشتمل على البيانات الجوهرية لعقد البيع، أي العقار محل و الثمن، و التوقيع يعتبر الشرط الأساسي و الجوهري لوجود الورقة العرفية، فلا توجد إلا بوجوده، و لا تصح الورقة العرفية في إثبات البيع إلا إذا كانت موقعة ممن هي حجة عليهما أي البائع و المشتري و التوقيع يكون بكتابة إسم البائع و المشتري و لقبهما طبقاً للمادة 327 من القانون المدني²³.

نص المشرع الجزائري في المادة 36 من القانون رقم 11-04، إنه لا يمكن إبرام عقد البيع بناء على التصاميم من طرف المرقي العقاري، الذي يلجأ لإستعمال قروض تخصص لتمويل البناء، إذ أن المرقي العقاري الذي إستفاد من أموال لبنانية مشروعه العقاري، فلا يستحق الأموال التي تقدم مع تقدم الأشغال من طرف المشتري، كما هو الحال في عقد البيع على التصاميم.

إن المشرع الفرنسي يسمح للمرقي العقاري إقتراض أموال بغرض البناء حتى ولو بيعت البنائيات على التصاميم، على خلاف المشرع الجزائري الذي منع المرقي العقاري اللجوء إلى القروض من البنوك و المؤسسات المالية إذا تم بيع البنائيات على التصاميم، من الأفضل إلغاء نص المادة 36 و فتح المجال للمرقي العقاري إقتراض أموال كي يتمكن من إنجاز المشروع في وقت قصير، الأموال هي التي

تسير ورشة البناء، أما إذا لم تكن هناك أموال أو تكون غير كافية للمرقي العقاري بسبب عدم بيع البناءات مثلا، فهذا يؤثر سلبا على عملية البناء و يمكن أن تتوقف ورشة البناء لعدم تواجد تمويل.

فيما يخص إبرام العقود أمام الموثق ، العقود الرسمية حسب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني هي العقود التي تصدر من الموثق بصفة ضابط عمومي، و يترتب على اشتراط الشكلية ركن لإنعقاد بيع العقار، بالتالي يكفي لإضفاء الطابع الرسمي إبرام عقد بيع العقار بحضور الموثق حتى ولو تم ذلك عن بعد أي بإستعمال شبكة الإنترنت و حضور البائع و المشتري عن طريق الفيديو، المشرع الفرنسي أضاف فقرة ثانية للمادة 1317 من القانون المدني بموجب قنون 13 مارس 2000، تنص هذه الفقرة على إمكانية إبرام عقد رسمي عن طريق الرقمنة بتوقيع إلكتروني، فكانت أول خطوة نحو إبرام عقود رسمية إلكترونية دون سندات ورقية بل يتم تقديم كل البيانات و السندات اللازمة لإبرام العقود التوثيقية منها عقود بيع العقارات في شكل رقمي²⁴.

و هذا ما تم تجريبه لأول مرة من طرف مكتب توثيق بفرنسا يوم 2018/10/10، تم إبرام أول عقد بيع على تصاميم رسمي إلكتروني، بإستعمال شبكة رقمية محمية مخصصة للموثقين، بإستعمال توقيع إلكتروني خاص بكل موثق عن طريق قرص محمول clé usb مطابق للشروط المنصوص عليها في النظام eIDAS رقم 910-2014، و كل توقيع إلكتروني مسجل بهذه المنصة، لحماية المتعاملين مع الإدارة العامة ، الهيئات العمومية ، الشركات و المؤسسات و المهنيين، و تم إبرام عقد البيع على التصاميم بحضور البائع أي المرقي العقاري وموثقه و المشتري أي المكتتب و موثقه بإستعمال التداول بالفيديو Visio conférence²⁵.

أمام عدم إمكانية إبرام العقود أمام الموثق في ظل هذه الجائحة ، تفتنت الحكومة الفرنسية لهذا العائق و أصدرت مرسوم رقم 395-2020 المؤرخ في 2020/04/03، يسمح للموثق إبرام عقود عن بعد في فترة الحجر الصحي ، خاصة ما يتعلق بعقود البيع على التصاميم ، بهدف مواصلة عملية البناء و الحفاظ على أجور العمال²⁶ ، فلا بد من التدخل بمرسوم تنفيذي و لو بصفة مؤقتة يسمح إبرام عقود رسمية لبيع العقارات من طرف مرقي عقاري معتمد بإستعمال التوقيع الإلكتروني بهدف حسن سير نشاط الترقية العقارية.

المبحث الثاني: أثر جائحة الكوفيد 19 على المشاريع في مرحلة البناء

يوجد صعوبات في مواصلة أشغال البناء دائما ناتجة عن الحجر الصحي و عن الإجراءات الوقائية يبقى للمرقي العقاري إما توقيف أشغال البناء إلى حين مرور الجائحة أو مواصلة الأشغال.

المطلب الأول: حالة مواصلة البناء من طرف المرقي العقاري

إذا واصل المرقي العقاري في أشغال البناء، يلتزم بالتدابير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 20-69 المتعلق بتدابير الوقاية من إنتشار وباء فيروس كورونا كوفيد 19²⁷، الذي

يهدف الى تحديد تدابير التباعد الاجتماعي الموجهة للوقاية من إنتشار وباء فيروس الكورونا كوفيد 19، ترمي هذه التدابير إلى الحد من الإحتكاك الجسدي بين المواطنين في الأماكن العمومية و أماكن العمل. و أهم ما يتعلق بموضوع الدراسة ما جاء في المادة 3 من هذا المرسوم التنفيذي، إذ تم تعليق نشاطات النقل البري في كل الإتجاهات الحضري و الشبه حضري بين البلديات و بين الولايات و النقل بالسكك الحديدية ، المترو، التراموي، و النقل الجماعي بسيارات الأجرة .

لا يخفى عن أحد أن معظم العمال في مجال البناء ينتقلون عن طريق وسائل النقل الجماعية للوصول إلى ورشات البناء، بالتالي على المرقى العقاري إضافة أموال للمقاولين لكي المقاولين يضيفون أموال للعمال للتنقل عن طريق سيارة أجرة بصفة منفردة و هذا كل يوم عمل من أيام الأسبوع، يتم الإشارة إلى أن المقاول هو الذي يدفع الأموال اللازمة للتنقل إلى العمال لأن المرقى العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع، هو ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، و تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاول، و بالتالي لا يمكن للمرقى العقاري إنجاز البناء بنفسه، بل هو ملزم باللجوء إلى مقاول أو أكثر حسب أهمية المشروع عملا بنص المادة 16 من القانون رقم 04-11-28.

أيضا توفير كمادات و وضعها بصورة صحيحة، مع العلم ان صلاحية الكمامة تنتهي في مدة تتراوح بين ساعتين إلى 4 ساعات و بعدها يجب تغييرها، و إذا تعرضت الكمامة إلى البلل أو سقطت عليها أي إفرازات يجب تغييرها أيضا²⁹، بالتالي يجب توفير لكل عامل في ورشة البناء كمادتين على الأقل في اليوم الواحد.

يجب توفير الماء و الصابون بشكل كافي لغسل اليدين لمدة لا تقل عن 15 ثانية و بشكل منتظم أو توفير الكحول الإيثيلي أو مطهر اليدين لكل عمال الورشة، و يجب توفير مناديل ورقية لتتشفى اليدين بعد غسلهما و التخلص منها فوراً خاصة المستخدمة للعطس و السعال³⁰، و توفير قفازات إستخدام المرة الواحدة و الملابس الوقائية، و المحافظة على مسافة متر واحد على الأقل بين كل عامل³¹.

في حالة إصابة احد العمال بالفيروس كوفيد19 يمكن أن يعتبر خطأ من طرف المقاول إذ الشروط متوفرة المتمثلة في علم رب العمل بوجود خطر و عدم أخذ الحيطة اللازمة لحماية العامل³²، الشرط الأول أن يكون رب العمل على علم بوجود خطر، في الوضع الحالي لا يمكن للمقاول ان يتهرب و يدعي أنه ليس على علم بالخطر المتمثل في الفيروس كوفيد 19، الشرط الثاني هو عدم أخذ الحيطة و الإجراءات اللازمة لحماية العامل، فإذا لم يقدم المقاول القفازات و الملابس الوقائية و الكحول الايثيلي أو الماء و الصابون و المناديل الورقية، فيمكن إعتبار الشرط الثاني متوفر.

يمكن لهيئة الضمان الاجتماعي الرجوع ضد المقاول مرتكب الخطأ المتسبب في الضرر الذي لحق بالمؤمن له إجتماعيا ، لتعويض مبلغ الآداءات المقدمة³³ أو المبالغ التي عليها أن تدفعها³⁴.

كما يمكن للمؤمن له إجتماعيا أي العامل أو ذوي حقوقه الرجوع ضد مرتكب الخطأ، قصد الحصول على تعويض تكميلي³⁵.

يمكن الإشارة إلى نقطة أخرى، صعوبة الحصول على مواد البناء من إسمنت و حديد و ما شبه ذلك راجع إلى ارتفاع ثمن هذه المواد و إلى ندرة النقل لهذه المواد بسبب الحجر الصحي و الخوف من انتشار الوباء.

كل هذه التدابير الوقائية و الإحترازية اللازمة لمكافحة وباء الكورونا كوفيد 19 تستهلك أموال غير متوقعة عند بداية الأشغال و لم تأخذ بعين الإعتبار عند تحديد ثمن بيع العقار الذي هو في طور الإنجاز، بالتالي يطرح السؤال من يتحمل كل هذه النفقات ؟ المقاول أم المرقى العقاري؟

إذا واصل المرقى العقاري أشغال البناء فلا بد من أموال إضافية و بالتالي سيطلب المقاول بتعديل عقد المقاولة لتوفير النقل و الموارد المادية لعمال البناء، و بدوره المرقى العقاري سيطلب بتعديل عقود البيع على التصاميم لرفع من ثمن بيع العقار للتمكن من مواصلة البناء.

في حالة مراجعة عقود الترقية العقارية، ذكر التشريع الجزائري إمكانية مراجعة ثمن العقار المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم ضمن المادة 38 من القانون رقم 11-04، تنص على ما يلي: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا و في حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة".

إذن أول شرط يجب توفره لإمكانية مراجعة الثمن، هو ذكر هذه الإمكانية ضمن عقد البيع على التصاميم ، فإذا أغفل المرقى العقاري ذكر هذه الإمكانية، فلا يمكنه مطالبة مراجعة الثمن المتفق عليه في كل حال من الأحوال.

ثم تنص الفقرة الثالثة من نفس المادة على أنه: " يجب أن ترتكز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة، بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصادي للمشروع ."

و في الفقرة الرابعة من نفس المادة يذكر المشرع على أنه: " في كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر."

في حالة ذكر إمكانية مراجعة الثمن ضمن العقد، حدد التشريع الجزائري الحالات التي يمكن للمرقى العقاري مراجعة الثمن فيها، إذ أخذ بعين الإعتبار التطورات الإقتصادية التي تجرى بين تاريخ إبرام العقد و وقت إنجاز البناء، أحيانا يتفاجئ المرقى العقاري بزيادة في تكلفة إنجاز المشروع بسبب إرتفاع قيمة مواد البناء كالحديد أو الإسمنت، أو أجرة اليد العاملة، للمرقى العقاري مراجعة الثمن إذا

توافرت 3 شروط: ذكر إمكانية المراجعة ضمن عقد البيع على التصاميم، الشرط الثاني يتمثل في وقوع تغيرات سعر التكلفة أو حدوث ظروف طارئة أو إستثنائية، الشرط الأخير هو تبرير تغيرات سعر التكلفة، فإذا لم يتمكن المرقى العقاري من تبرير هذه التغيرات لا يمكنه مراجعة ثمن العقار.

حتى في حالة توفر كل هذه الشروط لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة الثمن 20 بالمئة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية³⁶.

إذا تم مراجعة الثمن يجب أن تخضع هذه المراجعة لنفس الإجراءات و القواعد التي تم إعتماها في إبرام عقد البيع على التصاميم³⁷ أي إعداد العقد أمام الموثق مع تسجيل و شهر العقد الذي يحتوي على المراجعة و كيفية المراجعة.

كما يمكن مراجعة عقد المقابلة، تنص المادة 106 من القانون المدني على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

التعديل يسعى إلى إبقاء و ديمومة العلاقة التعاقدية و يقتصر التعديل على زيادة أو إنقاص أو حذف بعض الشروط في العقد الأصلي لجعله أكثر مرونة و ملاءمة مع مصالح الأطراف، في هذه الحالة التعديل يهدف إلى مواجهة صعوبات إقتصادية ناتجة عن فيروس الكورونا.

إذا إتفق الأطراف بالتعديل أي رفع قيمة الأجرة للمقاول كي يوفر النقل و المواد اللازمة للعمال بهدف مواصلة البناء.

كما أجاز المشرع الجزائري تعديل عقد المقابلة بسبب الظرف الطارئ المتمثل في إنبهار التوازن الإقتصادي للعقد بين المقاول و رب العمل بنص المادة 561 فقرة 3 من القانون المدني على أن: "غير أنه إذا إنهار التوازن الإقتصادي بين إلتزامات كل من رب العمل و المقاول بسبب حوادث إستثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد، و تداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقابلة ، جاز للقاضي أن يحكم بزيادة الاجرة أو بفسخ العقد."

تنص المادة 3/107 من القانون المدني على نظرية الظروف الطارئة : " غير أنه إذا طرأت حوادث إستثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها و ترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدية، و أن لم يصبح مستحيلا ، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف و بعد مراعاة مصلحة الطرفين أن يرد الإلتزام المرهق إلى الحد المعقول و يقع باطلا كل إتفاق خلاف ذلك ."

كقاعدة عامة لا يجوز للقاضي تعديل العقد بإعتباره شريعة المتعاقدين فلا يملك غيرهم تعديله، إلا أن القانون أجاز للقاضي على سبيل الإستثناء أن يحل إرادته محل إرادة المتعاقدين لإجراء التعديل إذا ما توفرت الشروط اللازمة لتطبيق نظرية الظروف الطارئة³⁸.

إذ ان تطبيق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين تؤدي إلى فرض تنفيذ إلتزام رغم وجود ظرف طارئ غير متوقع لأن تنفيذه غير مستحيل لكن يصبح مرهقا³⁹.

و يتدخل القاضي ليعدل الإلتزامات الناشئة في ذمة طرفي العقد بما يتناسب مع الحادث الطارئ، إذ أن الطرفان يتحملان معا الظروف الطارئة⁴⁰.

هنا تنفيذ الإلتزام التعاقدية في ظل هذه الجائحة ليس بأمر مستحيل كما هو في القوة القاهرة وإنما هو مرهقا، فيصبح للقاضي سلطة رد الإلتزام إلى الحد المعقول أي توزيع الخسارة بين طرفي العقد، هذا التعديل يعتبر وسيلة لحماية العقد من عدة مخاطر، و ما يترتب عن ذلك من عدم إستقرار المعاملات بين الأفراد فليس من العدل إبطاله أو فسخه نتيجة تغير الظروف الإقتصادية، بل لا بد من الحفاظ عليه و توزيع عبئ الظرف الطارئ على المتعاقدين⁴¹، و ذلك بتدخل القاضي و إعادة التوازن المختل في العقد بسبب الجائحة.

إلتزام مقاول بتسليم بناية بتاريخ محدد، مع إنتشار الوباء و الإجراءات المفروضة للوقاية منه، أصبحت أجرة اليد العاملة و مواد البناء باهضة ، غير متوقعة و تشكل خلل في التوازن الإقتصادي للعقد فيمكن للقاضي التدخل و تأجيل تاريخ التسليم⁴².

للقاضي الموازنة بين مصلحة أطراف العقد و التوزيع العادل للعبئ الطارئ، بهدف تحقيق العدالة و إعادة توازن العقد الذي سبب تطور هذه الجائحة و الإجراءات اللازم القيام بها إلى إختلال توازن الإلتزامات المتقابلة، و التحمل معا الخسارة التي سببتها الجائحة الغير متوقعة لا أن يتحملها الطرف المدين فقط .

طبقا للمادة 3/107 من القانون المدني الجزائري لا يمكن للقاضي أن يلجأ إلى فسخ العقد أو إنهائه لأن النص يجعل له أن يرد الإلتزام المرهق إلى الحد المعقول فقط⁴³.

المطلب الثاني: حالة التوقف عن البناء

في الواقع معظم الورشات توقفت و تم تأجيل كل عملية البناء و بالتالي تسليم البنائيات و ذلك راجع لتوقف وسائل النقل خاصة الجماعية منها⁴⁴، بعد رفع الحجر الصحي و إستئناف وسائل النقل يتم إستئناف عملية البناء و إذا لم يتمكن المرقى العقاري من إنهاء أشغال البناء المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم نرجع إلى المادة 57 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه إذا تم سحب إعتقاد لمرقى عقاري لأي سبب من الأسباب، يحل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة محل المقتنين و للصندوق حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنائيات، و ذلك بإلزام مرقى عقاري آخر بإتمام الأشغال على حساب المرقى الأول لكن في حدود الأموال المدفوعة، ذلك لمنع المقتنين من مواصلة أشغال البناء بأنفسهم إذا تعذر المرقى العقاري بسبب سحبه الإعتقاد من مواصلة الأشغال.

كما أن المادة 58 من نفس القانون تنص على أنه: " يستفيد الصندوق في حالة إفلاس أو تسوية قضائية للمرقى العقاري الذي قام بالبيع على التصاميم، عن طريق الحل محل المقتنين بإمتياز الصف الأول في حدود ديون المقتنين في عقد البيع على التصاميم و في حدود الأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية أو موضوع الإفلاس."

إن التأمين لدى الصندوق يندرج ضمن خانة التأمينات البرية و بالضبط التأمين على الأضرار، أي التأمين على الأشياء و التأمين على المسؤولية⁴⁵.

يعتبر هذا الصندوق هيئة ضمان متخصصة في نشاط الترقية العقارية و بلضبط في عقد البيع على التصاميم يشبه عمل الصندوق ضمان القرض العقاري فهو يضمن عجز المرقى العقاري في إنهاء الإنجاز ، فهو كفيل قانوني⁴⁶.

عالج المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفيات ذلك⁴⁷، مفهوم الحلول المنصوص عليه في المادة 57 و 58 من القانون رقم 11-04.

فيقصد بحلول الصندوق ثلاثة نيابات : الأولى تتمثل في نيابة الصندوق عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته، و هذا الحلول يهدف لمتابعة إتمام أشغال البناء، و هذه النيابة سميت بالنيابة قانوناً، أما النيابة الثانية ، تتمثل في نيابة الصندوق عن المقتنين فيما يخص الإستفادة من إمتياز الصف الأول إذا تم إفلاس أو تصفية المرقى العقاري في حدود ديون المقتنين، النيابة الأخيرة تتعلق بمتابعة المرقى العقاري قضائياً نيابة عن المقتنين بحسب المبالغ المدفوعة⁴⁸.

و حلول الصندوق في الحدود المذكورة أعلاه، يتم في 3 حالات فقط ذكرها المشرع على سبيل الحصر و هي في حالة: إفلاس المرقى العقاري، أو في حالة تصفيته قضائياً و في حالة سحب الإعتماد منه⁴⁹، و في هذه الحالة الأخيرة يشترط إستفاد كل طرق الطعن ضد قرار سحب الإعتماد كي يعتبر المرقى العقاري مخرلاً بالتزاماته و بالتالي يحل الصندوق محله⁵⁰.

و لا يحل الصندوق محل المقتنين ولا يقوم بضمان إتمام إنجاز الأشغال إلا إذا حدث للمرقى العقاري المانع المتمثلة في 3 حالات المذكورة أعلاه ، و إذا دفع المرقى العقاري المخل تسديدات تتمثل في دفعات إجبارية لضمان إتمام إنجاز الأشغال، و هي تسديدات أخرى غير الإشتراكات السنوية أو حق الإنتساب إلى الصندوق.⁵¹

يعقد بين المرقى العقاري و الصندوق عقد تأمين " لعقد بيع على التصاميم" بمثابة شهادة ضمان و ينص هذا العقد على مفهوم المرقى العقاري، مفهوم المقتني مفهوم تقدم الأشغال، و عدم إمكانية المرقى العقاري على إتمام الأشغال في هذا العقد تتلخص في وفاة المرقى العقاري، إفلاسه، في حالة تصفية قضائية أو عدم إمكانيةه على إتمام أشغال البناء لأي سبب كان.

على أساس هذه الوثائق يتم إستئناف أشغال البناء من طرف الصندوق في حالة ما إذا تعذر على المرقى العقاري من إنهاؤها. و يتعهد الصندوق ضمن هذا العقد ب:

- تعويض المقتنين الذين دفعوا تسبيقات للمرقى العقاري بغرض إمتلاك بناية أوجزء بناية على التصاميم، إذا كان المرقى العقاري شخصاً طبيعياً و لم يستخلفه ورثته في مواصلة إنجاز هذا المشروع،

أو إذا تغيب و تّت معاينة هذه الحالة من طرف سلطة قضائية أو إدارية مختصة، أو في حالة نصب من طرف المرقي العقاري و تم صدور حكم بهذا الشأن،

- أما إذا كان المرقي العقاري شخصاً اعتبارياً، فيعوض المقتني في حالة إفلاس المرقي العقاري، في حالة التصفية القضائية، النصب إذا كانت هناك معاينة قضائية⁵².

- يلتزم المرقي العقاري بدفع مبلغ التسديدات مقابل هذا الضمان مرة واحدة عند توقيع عقد الضمان كما أنه يتحمل كامل نفقات الضرائب و الرسوم المترتبة عن هذا العقد⁵³.

- يترتب آثارين عن حلول الصندوق محل المقتنين، إما أن يلتزم الصندوق بإنجاز البناءات أو جزء من البناءات المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم، أو يلتزم الصندوق بتعويض المقتنين.

- بمجرد حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة محل المقتنين، و إستبدال المرقي العقاري

المحل بالتزاماته بمرقي عقاري آخر لإستئناف أشغال الإنجاز و إتمامها، يبرم عقود بيع على

تصاميم أخرى يستبدل فيها المرقي العقاري الأول بالمرقي الذي سيتمم أشغال البناء، مع نفس

المقتنين، بنفس الأشكال المذكورة سابقاً، لكن يمكن إدراج تعديلات على عقود البيع على

التصاميم الأولية و التي تم إدراجها في شكل رسمي، و تخص هذه التعديلات تغيير آجال

التسليم، كما يمكن مراجعة سعر البيع الأولي لكن في حدود أعلى نسبة كما هي محددة في

الفقرة الثالثة من المادة 38 من القانون رقم 04-11، أي لا يمكن أن تتعدى مراجعة السعر

نسبة 20 بالمئة من قيمة السعر المذكور في عقود البيع على التصاميم الأولية⁵⁴.

إن المشرع الفرنسي نص على انه في حالة إعسار المرقي العقاري و لم يتمكن من الإنهاء

الكامل للأشغال، تلتزم المؤسسة الضامنة بالدفع لنفس المرقي العقاري المبالغ المستحقة كي يقوم بالبناء،

و في حالة تماطلها عن الدفع، يمكن للمرقي العقاري رفع دعوى لإلزامها بذلك مع الحصول على

تعويضات إضافية⁵⁵.

إن اللجوء إلى عقود البيع على التصاميم من طرف المرقي العقاري هدفه إنجاز البناءات

بالأموال التي تدفع من طرف المكتتبين، و إن إلزام المشرع المرقي العقاري بالتأمين لدى صندوق

الضمان والكفالة المتبادلة قبل إبرام عقود البيع على التصاميم أي قبل الحصول على أي تسبيقات،

سيرهق هذا الأخير، فمن الأحسن إلزامه التأمين لهذا الصندوق بعد إبرام العقود و تلقي القسط الأول، مع

الإشارة أن المرقي العقاري لا يمكنه اللجوء إلى القرض من البنوك و المؤسسات المالية في حالة بيع

البناءات على التصاميم، كما لا يمكنه تلقي أي تسبيق قبل إبرام العقود أمام الموثق.

يجب مراجعة دور الصندوق بما يتناسب مع تسميته أي الضمان و الكفالة المتبادلة بين المرقي

العقاري و الصندوق، إذ أن طبقاً للنصوص السابقة الذكر لا يستفيد المرقي العقاري من أي ضمان و لا

مساعدة من طرف هذا الصندوق، فعلى الصندوق مساعدة المرقي العقاري حالة إعساره خاصة في ظل

هذه الجائحة بغرض إنهاء إنجاز البناءات و هذا ما يحقق فائدة للمقتني الذي لا يرغب في إسترجاع

التسيقات المدفوعة من طرفه للمرقي العقاري، و لا يتحمل عبئ إبرام عقد جديد مع مرقي عقاري جديد و تحمل المصاريف التابعة لهذا الإجراء.

يجب تدخل المشرع الجزائري، بذكر هل يمكن للمرقي العقاري استرجاع مبلغ تأمينه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في حالة إتمامه المشروع و تسليم البناءات المتفق عليها ضمن العقد و ما هو موجود في رخصة البناء، مع تحديد الإجراءات الواجب القيام بها كي يتمكن المرقي العقاري من ذلك.

أيضا يطرح سؤال من يدفع أجور عمال البناء عندما تتوقف الورشة، إذ يوجد صندوق تم إنشاءه بموجب المرسوم رقم 45-97⁵⁶، يسمى بالصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر و البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاع البناء و الأشغال العمومية و الري "كاكوبات"، يتمثل مهامه طبقا لنص المادة 4 من هذا المرسوم في تسيير العطل المدفوعة الأجر و البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية التي يتمتع بها العمال المنتمون لقطاع البناء و الأشغال العمومية و الري، إذن هذا الصندوق يضمن التعويضات جراء التوقف عن العمل بسبب سوء الأحوال الجوية فقط!، أي إذا تم التوقف عن العمل في القطاع المذكور اعلاه بسبب كارثة طبيعية أو جائحة عالمية مثلما نعيشها حاليا لا يتم التعويض من طرف هذا الصندوق، رغم قيمة الإشتراكات المحصلة من طرف الصندوق المدفوعة من طرف أصحاب مؤسسات البناء و الأشغال العمومية و الري سنويا.

بالتالي المقاول الذي يدفع هذه الإشتراكات السنوية يكون ملزم بدفع أجور العمال حتى و لو توقفت الورشة و نتج بطالة بسبب هذه الجائحة، رغم أن البطالة أو التوقف عن العمل نتج عن سبب خارج عن إرادة المقاول، فجائحة الكوفيد19 أشد من سوء الأحوال الجوية، و بالتالي من المستعجل تعديل نص المادة 4 المذكورة أعلاه و إضافة أسباب أخرى أو حالات أخرى كالكوارث الطبيعية و حالة إنتشار وباء يسبب البطالة، و التي يتحمل فيها هذا الصندوق أجور العمال في قطاع البناء و الأشغال العمومية و الري.

الخاتمة:

لم تتدخل الحكومة بوضع إجراءات و نصوص خاصة للمساهمة في إستقرار قطاع العقارات خاصة فيما يتعلق بنشاط الترقية العقارية، فيوجد عدة عوامل تسبب شلل هذا النشاط، منها عدم التمكن من الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية اللازمة للبدء أو مواصلة عملية البناء، توقف عملية البيع و إيقاف وسائل النقل الجماعي، هذا ما يؤثر على مواعيد تسليم المشاريع التي ستتغير طبقا للظروف التي تمر بها الجزائر لأن إنتهاء أشغال البناء و تسليمها مرتبط بالخروج من الأزمة الحالية، فيجب تدخل تشريعي أو حكومي خاص بالترقية العقارية و يتضمن مايلي:

- الإعتماد على الإدارة الإلكترونية أو ما سميت أيضا بالحكومة الإلكترونية للقيام بالإجراءات الخاصة بالرخص الإدارية و الطعن فيها خاصة ما يتعلق برخصة البناء و تجديدها.

- الإعتقاد على التوقيع الإلكتروني و إبرام العقود الإلكترونية المنصبة على العقارات و لو بصفة مؤقتة لضمان السير الحسن للترقية العقارية.
- النص صراحة على الأجال و التي هي مذكورة في عقود البيع على التصاميم و في عقود المقاوله أن لا يترتب عن عدم إحترامها أي تعويض عن التأخر.
- مراجعة مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، إذ أن التأمين لدى هذا الصندوق هو تأمين من المسؤولية التي تترتب على عاتق المرقى العقاري عند عدم تنفيذ إلتزامه في عقد البيع على التصاميم المتمثل في إتمام البناء بغرض حماية الطرف الضعيف أي المشتري، و ذلك بحماية المرقى العقاري (المؤمن له) من الرجوع الذي قد يمارسه المتضرر، لكن لا بد من النص أيضا على تعويض المرقى العقاري (المؤمن له) مقابل قسط التأمين الذي يدفعه هذا المرقى العقاري عند توقيعه العقد عند تحقق حالة من الحالات المتفق عليها في عقد التأمين كحدوث ظرف طارئ أو قوة قاهرة ، بغرض إتمام إنجاز المشروع.
- مراجعة مهام الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر و البطالة الناجمة عن سوء الاحوال الجوية لقطاع البناء و الأشغال العمومية و الري، لتغطية أجور العمال جراء التوقف عن العمل بسبب الجائحة.

الهوامش:

- 1 -محمد حسن يوسف، تداعيات الأزمة المالية العالمية، دار العلاء للنشر و التوزيع ، 2009، ص.6.
- 2 -المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر . 12 فبراير 2015 ، العدد 07، ص.4.
- 3 -المادة 42 - 43 - 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، و المادة 55 من القانون رقم 90-29.
- 4 -المادة 49 فقرة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 5 -المادة 49 فقرة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 6 -المادة 49 فقرة أخيرة، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 7 -المادة 49 فقرة أولى ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 8 -المادة 57 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 9 -القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. ج.ر . 03 مارس 2008 ، العدد.44، ص.19 .
- 10 -المرسوم التنفيذي رقم 20-69، المؤرخ في 21 مارس 2020، يتعلق بتدابير الوقاية من إنتشار وباء فيروس الكورونا كوفيد 19 و مكافحته، ج ر . 21 مارس 2020 ، العدد15، ص.6.
- 11 -خالد قاشي-لواج منير-جبلي حسيبة، إستراتيجية "الجزائر الإلكترونية 2013" فجوة النظرية و التطبيق، مجلة "الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات"، المجلد 2، العدد2، جامعة البلدية، الجزائر، 2013، ص.84.
- 12- أسامة أحمد مسعود-راجح الله عبد القادر، الإدارة الإلكترونية في الإدارات العمومية الجزائري العراقل والحلول (دراسة ميدانية على عينة من بلديات ولاية البلدية)، المجلة الجزائرية للطفولة و التربية ، المجلد4، العدد6، جامعة الجزائر، 2017، ص.18.
- 13- بلقاسمي مولود، تجربة الإدارة الإلكترونية في الجزائر : بين الأمية الإلكترونية و إشكالية التطبيق، مجلة التنمية و الإقتصاد التطبيقي، المجلد2، العدد2، جامعة المسيلة، 2018، ص.274.
- 14 -عشور عبد الكريم ، دور الإدارة الإلكترونية في ترشيد الخدمة العمومية في الولايات المتحدة الأمريكية والجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية و العلاقات الدولية، تخصص الديمقراطية والرشادة، جامعة قسنطينة، 2009-2010، ص.151.
- 15-عبد العالي حاحة - شهرزاد مناصرة، البلديات الإلكترونية كآلية لتحسين الخدمة العمومية المحلية، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خنشلة ، العدد23019، 11، ص.52.
- 16 -سعد غالب ياسين، الإدارة الإلكترونية ، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، عمان، 2010، ص.218.
- 17- محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة للنشر و التوزيع، عمان، 2009، ص.80.
- 18 -مصطفى يوسف كافي، الإدارة الإلكترونية ، دار مؤسسة رسلان للطباعة و النشر و التوزيع، سوريا، 2011، ص.8.

- 19- فداء حامد، الإدارة الإلكترونية -الأسس النظرية و التطبيقية ،دار الكندي للنشر و التوزيع ،عمان ،2015، ص.245.
- 20 -محمود عبد الفتاح رضوان، الإدارة الإلكترونية و تطبيقاتها الوظيفية، المجموعة العربية للتدريب و النشر، مصر،2012،ص.28.
- 21- المادة 71 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، ج.ر . 06 مارس 2011، العدد. 14، ص.4..
- 22 -Juris-classeur construction, vente d'immeuble a construire. n°47 (trib. Com. Paris 6eme ch, 08/01/1970 ; paris , 17eme ch, 15/02/1971.).
- 23 -براهيمي سامية ، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة قسنطينة ، 2007-2008، ص.16.
- 24 -Luc Grynbaum-Caroline Le Goffic-Lydia Morlet Haidrara, Droit des activités numériques, Dalloz, France, 2014, p.80.
- 25 -Raphael Lichten, signature du premier acte authentique electronique à distance , le magazine des professions juridiques, www.Le monde du droit .fr, consulté le 25/05/2020.
- 26 -Sofyène jamai, le marché immobilier,boulversé par l'epidemie du covid-19 ? , Dalloz actualité, 29avril 2020, consulté le 07/05/2020.
- 27 -المرسوم التنفيذي رقم 20-69 ، المؤرخ في 21 مارس 2020، يتعلق بتدابير الوقاية من إنتشار وباء فيروس الكورونا كوفيد 19 و مكافحته، ج.ر . 21 مارس 2020، العدد15،ص.6.
- 28- القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فبراير 2011 ج.ر . 06 مارس 2011، العدد. 14، ص.4.
- 29- ليشين خوا و قاو وفو و من معه من هيئة مكافحة الامراض و الوقاية منها التابعة للجنة الصحة الوطنية الصينية، ترجمة أميمة مصطفى ، دليل الوقاية العام من فيروس كورونا المستجد، بيت الحكمة ، القاهرة ، 2020، ص. 12.
- 30 -ليشين خوا و قاو وفو و من معه، المرجع السابق، ص. 20.
- 31- ليشين خوا و قاو وفو و من معه، المرجع نفسه، ص. 20.
- 32 -Manon illy, covid-19 et faute inexcusable de l'employeur ; est-ce possible ?, Recueil Dalloz 2020, p.829.
- الفقرة الثانية من المادة 69 من القانون رقم 08-08 ، المؤرخ في 23 فبراير 2008 ، يتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي ، ج.ر. 02 مارس 2008، العدد 11،ص.7. 33
- المادة 71 من القانون رقم 08-08. 34
- 35- الفقرة الثالثة من المادة 69 من القانون رقم 08-08.
- 36- طبقا للفقرة الثالثة من المادة 38 من القانون رقم 11-04.

- 37- طبقا للمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفيات دفعها . ج.ر . 25 ديسمبر 2013، العدد 66، ص.11.
- 38 -أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص. 22.
- 39 -محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري- النظرية العامة للإلتزامات ، دار الهدى ، 2004، ص.319.
- 40 -خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري- مصادر الإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005،ص.107.
- 41-خديجة فاضل، تعديل العقد أثناء التنفيذ، رسالة ماجستير في القانون ، عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر، 2001-2002،ص.112.
- 42 -Gatien Casu-Stephane Bonnet, les defis de la construction face au coronavirus analyse critique de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, Dalloz actualité,4avril2020, p.6, www.dalloz.fr, consulté le 04/04/2020.
- 43 -محمد محي الدين إبراهيم سليم ، نظرية الظروف الطارئة بين القانون المدني و الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007، ص.451.
- 44- K.Mejdoub, Le transport a tué le batiment , El Watan.com, consulté le 20/05/2020.
- 45 -حداد أسامة، مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، المجلد 1، العدد 2، ص.6.
- 46- مسكر سهام، علاقة المرقي العقاري بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة وفقا للأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 52، العدد 1، ص.258.
- 47- المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 05 يناير 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفيات ذلك، ج.ر . 19 يناير 2014، العدد 37، ص.8.
- 48 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.
- 49 -طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.
- 50 -هذا الشرط نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.
- 51 -المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182.
- 52 -Art.6 .de la police d'assurance, FGCMPI, Recueil de textes relatifs à la promotion immobilière, Algerie ,2014,p.95.
- 53 -Art 19 et 20. de la police d'assurance, recueil de textes relatifs à la promotion immobilière,p.97.

- 54 -طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.
- 55 -Cour de cassation, 3emechambre civile, du 03 mai 2001, n° 99-18326, Publié au Bulletin civil, III, n° 85,p.57.
- 56 -المرسوم التنفيذي رقم 97-45، المؤرخ في 04 فبراير 1997، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر و البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية في قطاعات البناء و الأشغال العمومية و الري، ج.ر. 5 فبراير 1997، العدد8،ص.4.