

فعالية دور المتدخلون في الترقية العقارية في حماية مستهلك العقار

The effectiveness of the role of those involved in real estate promotion in protecting the real estate consumer

كريم كريمة أستاذة محاضرة قسم أ-

جامعة سيدي بلعباس - الجزائر .

krimkarima_22@yahoo.fr

*بن فريد حسنية طالبة دكتوراه

مخبر النشاط العقاري جامعة سيدي

بلعباس- الجزائر .

hasnia.benfrid@univ-sba.dz

hasnianew@live.fr

تاريخ النشر: 2025/06/03

تاريخ القبول: 2024/12/18

تاريخ الارسال: 2020/09/21

ملخص :

يعتبر السكن ضرورة ملحة في حياة الأفراد، وهو ما دفع بالمشرع للاهتمام بنشاط الترقية العقارية الهادف لتوفير السكنات، الذي اصبح من المجالات الصعبة والمعقدة لارتباطه بالتعمير والبناء ولتعدد المراحل والإجراءات التي يتطلبها إنجاز المشاريع السكنية من جهة، ولكثرة الأشخاص المتدخلين في إنجاز تلك المشاريع من جهة أخرى. فكان تدخل المشرع بتنظيم وضبط تلك المراحل والإجراءات وكذا الأشخاص والهيئات الفاعلة في هذا المجال خاصة امام ما يترتب من نتائج تمس مستهلك العقار المنجز من خلال تلك المشاريع. الكلمات المفتاحية : مستهلك العقار، المهندس المعماري، المقاول، هيئة المراقبة التقنية للبناء، مخبر الأشغال العمومية. *المؤلف المرسل : بن فريد حسنية

Abstract:

The need for housing is an urgent necessity in the lives of individuals. That is why the legislator devoted the real estate activity related to housing to the term real estate promotion whose primary goal is to provide housing, and because this need is related to the field of construction and urbanization, its importance increases more and more since this field is one of the most difficult fields and one of the most complex, due to the multiplicity of stages And the procedures required for the completion of housing projects on the one hand, and for the large number

of people involved in the completion of housing projects on the other hand, it was the duty of the legislator to control and regulate all stages and procedures, as well as the people and bodies active in this field.

Keywords: Consumer of Real Estate, Architect, Contractor, Building Technical Supervision Authority, Public Works Laboratory

مقدمة:

يعد موضوع حماية المستهلك من أهم مواضيع العصر الحالي فالكمل يعتبر من المستهلكين، وتبرز أهميته في اعتبار عقد الاستهلاك عقد غير متكافئ الأطراف ففيه طرف يتمتع بقوة اقتصادية ومعلومات ودراية كبيرة عن محل العقد (المنتج) في مواجهة طرف ضعيف اقتصاديا من جهة ومعلوماته محدودة من جهة أخرى. ومن هذا المنطلق تفرض فكرة حماية المستهلك نفسها، فكلما زادت قيمة المنتج زاد معها حرص المستهلك في أن يتحصل على منتج ذو جودة أو على الأقل يتحصل على منتج تساوي قيمته ما دفعه من مال، فإذا كان ذلك هو الحال بالنسبة للمنتوجات العادية التي تتمثل في السلع والخدمات التي يتحصل عليها الشخص بصفة يومية أو دورية، فالأجدر البحث فيما سيكون الحال عليه لو تعلق الأمر باقتناء عقار سكني، والذي يعتبر في حد ذاته قيمة اقتصادية كبيرة فلا يتحمل المستهلك ضياعها ولا ضياع ما يقابل قيمتها من مال.

وفي هذا الإطار سعى المشرع من خلال نصوص الترقية العقارية جاهدة لحماية مستهلك العقار من خلال فرضه لعدة أحكام والتزامات على المرقى العقاري، الذي سيجد نفسه عند ممارسته ميدانيا لنشاطه بالقيام بعملية بناء وتشديد العقارات السكنية مقيدا بضرورة احترام بعض الإجراءات والاستعانة ببعض الهيئات والأشخاص ذوو الخبرة في هذا المجال، كل ذلك للقضاء على التعديات والتجاوزات الحاصلة في مجال البناء، بما يضمن الحماية لمقتني العقار أو مستهلك العقار.

فالفاعلون أو المتدخلون في إنجاز البناءات العقارية عامة والترقوية خاصة متعددون، أهمهم: المرقى العقاري، مقال البناء، المهندس المعماري، الممول (البنك،...)، بالإضافة إلى هيئات تلعب دور فعال في هذا المجال منها على الخصوص الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية، مخبر الأشغال العمومية وغيرها، وهو ما يدفع للتساؤل حول: ما مدى فعالية دور المتدخلون في إنجاز المشاريع الترقية في إطار حماية مستهلك العقار؟

ستتم الإجابة على هذه الإشكالية باعتماد: المنهج التحليلي كمنهج أساسي باعتبار أن معالجة عناصر البحث تستوجب تحليل النصوص القانونية، وعلى المنهج الاستدلالي للاستعانة بالتعريفات بغية ضبط المفاهيم، على أن يتم تقسيم هذا البحث إلى قسمين، سيعالج القسم الأول تأثير أهم الفاعلين في عملية البناء في حماية مستهلك العقار، والمتمثلان في كل من المهندس المعماري ومقاول البناء وذلك بدراسة كل واحد منهما في شق؛ أمّا عن القسم الثاني فسيتناول مساهمة بعض المؤسسات العمومية المتدخلة في عملية البناء في حماية المستهلك العقاري، وبدوره سيُقسّم إلى شقين يعالج الأول قدرة الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية على تحقيق الحماية للمستهلك العقاري، أمّا الثاني سيتطرق إلى تقييم دور مختبر الأشغال العمومية في حماية المستهلك العقاري.

تأثير أهم الفاعلين في عمليات البناء في حماية المستهلك العقاري.

يُعبّر النسيج العمراني عن مدى تطور الدول وتقدمها، لهذا لم يغفل المشرع على جعله تحت مسؤولية أشخاص مؤهلين ومحترفين نظرا لأهمية هذا العمل الذي يستوجب بالدرجة الأولى الاحتراف قبل تشييد البناء والإلتقان فيه لصعوبة إحداث تعديلات جوهرية فيه بعد انجازه نظرا لخصوصية وتميز نوع هذه السلعة (العقار)، ولجسامة الأضرار التي يمكن أن تلحق بالأفراد والأشياء من جراء تدمره. وقد حدد القانون المدني¹ بموجب المادة 544 منه، أهم فاعلين أساسيين يتدخلان في عملية البناء وهما المهندس المعماري والمقاول، سيتم التعرف على دور كل واحد منهما على التوالي.

فعالية دور المهندس المعماري في حماية المستهلك العقاري

يعتبر المهندس المعماري من أهم الأشخاص الفاعلين في عمليات بناء السكنات الترقية، لذا فلا بد من الوقوف على تعريفاته الفقهية والقانونية. فيعرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري المهندس المعماري على أنه: "هو ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصميمات والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حساب المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة"².

أمّا عن التعريف التشريعي للمهندس المعماري، فقد تضمنته المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري³ الذي أُلغيت بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06⁴ بقولها: "يقصد ب'صاحب العمل' في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته".

يتضح من ذلك، اتفاق التعريف الفقهي مع التعريف القانوني في اعتبار المهندس المعماري هو من يتولى مهمة تصور البناء الذي على أساسه يضع تصميمات ورسومات البناء وقد يمتد عمله إلى مرحلة تنفيذ التصميمات إلى أرض الواقع، وهنا تبرز صعوبة عمل المهندس المعماري فيبدأ الأمر معه في شكل تخمينات وتخييلات على المستوى الذهني ثم يقوم بترجمتها على شكل رسومات على الورق ليقوم بالإشراف على تجسيدها على أرض الواقع من قبل مقاول البناء.

والاستعانة بالمهندس المعماري أمر إلزامي خاصة في المشاريع الخاضعة لضرورة الحصول على رخصة بناء وذلك بموجب المادة 55 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵ المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05⁶، والمادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وباعتبار مشاريع الترقية العقارية تستوجب الحصول على رخصة بناء للشروع فيها⁷، فالمرقي العقاري سيجد نفسه ملزماً بالاستعانة بخدمات مهندس معماري الذي يخضعه المشرع لمجموعة من الالتزامات في العديد من التشريعات كالقانون رقم 29-90 والرسوم التشريعي رقم 07-94 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁸، وبذلك يكون المشرع قد وفرّ ضماناً جوهرياً للمستهلك العقاري فلا تُنجز المشاريع الترقية إلا بالاستعانة بخدمات المهندس المعماري.

وتنقسم مهام والتزامات المهندس المعماري إلى: مهام تقنية فنية كدراسة المشروع وإعداد التصاميم ومساعدة رب العمل، وأخرى استشارية بإشرافه على تنفيذ المشروع ومراقبته، كما يلتزم بإعلام رب العمل بكل تفاصيل ورشة البناء، بالإضافة إلى عقده للتأمينات المنصوص عليها قانوناً⁹، مع البحث في تكاليف والتزامات ما سوف يقام على القطعة الأرضية كحقوق للغير كحق الارتفاق وغيرها¹⁰.

أما إلزامه الأساسي فيتمثل في إعداد التصاميم والرسومات الهندسية وكذا المقاسات، وفي هذا الإطار وجب عليه احترام قواعد البناء المنصوص عليها قانوناً لاسيما ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹¹ خاصة أحكام الفصل الثاني منه والمعنون بـ "إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني"، بالإضافة إلى إلزامية التأكد من مطابقة مشروع البناء مع التنظيمات والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وذلك حسب أحكام المادة الخامسة من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹²، فيجب عليه التأكد من مدى مطابقة موقع

القطعة الأرضية المراد البناء عليها مع أدوات التعمير وهو ما قد يترتب عنه رفض منح رخصة البناء¹³

وعليه يمكن القول أن هذا الالتزام يُشكل لب حماية المستهلك في جانب المهندس المعماري، باعتبار أنه هو من يتولى مهمة تصميم ورسم البناء محترما المعايير التقنية والقانونية فيكون مسؤولا عن جمال النسيج العمراني في المدن، فللتصميم دور مهم بالنسبة للمستهلك العقاري لذلك يجب أن يتماشى وتوقعاته. فالمرقي العقاري باعتباره محترف يسعى إلى تحقيق رغبات زبائنه خاصة وأن فن الهندسة المعمارية كغيره من العلوم شهد تطور كبير وملحوظ، بالتالي وجب على التصاميم والتقنيات المقدمة أن تواكب مستجدات العصر الحالي ومتطلبات المستهلك المتغيرة على أساسها، وبطبيعة الحال إذا أخل المهندس بالتزاماته سيؤدي ذلك إلى قيام مسؤوليته.

ونتيجة لأن المهندس المعماري يرتبط وجوبا بالمرقي العقاري بموجب عقد تطبيقا للمادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، فإن مسؤوليته ستكون مسؤولية عقدية لمخالفته للالتزامات التعاقدية التي يتضمنها العقد، بالإضافة إلى قيام مسؤوليته المهنية مع المسؤولية العشرية، ورغم اختلاف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لهذه الأخيرة ما إذا كانت مسؤولية عقدية أم تقصيرية¹⁴، إلا أنه يمكن ترجيح أنها تندرج تحت المسؤولية العقدية باعتبارها تستند إلى التزام عقدي أنشأه عقد المقاولة متمثل في خلو المباني من العيوب، وأن هذا العيب صعب اكتشافه مباشرة بعد التسليم إذ لا بد من مدة زمنية محددة لاكتشافه وهذا يرجع لخصوصية العقار.

واعتمادا على نص المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم، فإنه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو 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. وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا". بمعنى، يخضع المشرع المهندس المعماري للضمان العشري إذا ما تعرض البناء لتهدم كلي أو جزئي و حتى ولو كان التهدم ناجما عن عيب في الأرض أو عيب يهدد متانة البناء، ونفس الحكم أكدت عليه المادة 178 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات¹⁵ المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06¹⁶.

والملاحظ على المشرع استعماله للفظ المهندس المعماري سعياً منه للإلمام بجميع فئات المهندسين¹⁷ تحت طائلة المسؤولية، غير أنه يمكن لمهندس واحد القيام بأكثر من دور كقيامه بالتصميم والإشراف على التنفيذ معاً، وفي هذا الصدد دائماً أكد المشرع بموجب المادة 46 من قانون رقم 04-11-السالف الذكر- على خضوع كل المتدخلين الذين لهم صلة بمشروع البناء للضمان العشري¹⁸، وفي ذات الإطار أكدت المادة 555 من القانون المدني مسؤولية المهندس من العيوب المترتبة عن التصميم فقط إذا ما اقتصر دور المهندس المعماري على التصميم دون الرقابة، وهذا أمر منطقي فلا يمكن مساءلة المهندس المعماري على عمل لم يقم به؛ والجدير بالذكر أن العيوب الموجبة للضمان العشري يجب أن تكون خفية وذلك وفقاً للقواعد العامة.

و مواصلة للتشديد في المسؤولية العقدية للمهندس المعماري نصت المادة 556 من القانون المدني على بطلان كل شرط يقضي بإعفاء المهندس من الضمان أو الحد منه. بالإضافة إلى ذلك، فإن المشرع يخضع المهندس المعماري للمسؤولية المهنية، فهو يجبره على اكتتاب عقد تأمين على مسؤوليته المدنية المهنية التي قد تقوم بمناسبة أدائه لمهامه تطبيقاً للمادة 175 من القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، والتي تنص: "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية، التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها". وقد أراد المشرع هذا الحكم زيادة الضمانات المالية حمايةً للمستهلك، فحرص على التشديد في مسؤولية المهندس المعماري نظراً للدور الهام الذي يلعبه في مجال البناء، بالتالي تعتبر كل التأمينات المفروضة عليه أهم الضمانات المالية بالنسبة للبناء ومستهلك العقار، إذ أوجب على المرقى العقاري في هذا الإطار مطالبة المقاولين ومكاتب الدراسات وشركائه بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة¹⁹.

فعالية دور مقاول البناء في حماية المستهلك العقاري.

تحتاج مشاريع البناء عامة والترقية العقارية خاصة إلى تعدد الأشخاص لتقسيم الأدوار وتوزيع الاختصاص فيما بينهم، وهو ما يضمن رقابة وحرص أكبر في تنفيذها. فبعد المهندس المعماري المختص بوضع تصاميم ورسومات البناء المراد إنشائه، يأتي دور المقاول الذي يتولى مهمة ترجمة تلك التصاميم على أرض الواقع منجزاً بذلك السكنات. لم يعرف القانون المدني المقاول، لكن عرف عقد المقاوله بموجب المادة 549 منه بقوله "المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر

يتعهد به المتعاقد الآخر". فالمقاوله إذن عقد ملزم لجانبين، يلتزم بموجبه المتعاقد الأول بصناعة شيء أو تأدية عمل مقابل أجر يدفعه المتعاقد الآخر يسمى الأول المقاول أما الثاني فرب العمل²⁰.

أما عن المقاول، فقد اهتمت به المادة 3 المطة 12 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي عرفته على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية". بناءً عليها، فإن المشرع قد أجاز لكل من الشخص الطبيعي والمعنوي ممارسة نشاط المقاوله، فلم يميز بأن يكون مشروع المقاوله على شكل مشروع فردي أو في شكل شركة، المهم احترام نشاط أشغال البناء (التي تدخل ضمنه نشاطات الترقية العقارية)، وفي كلتا الحالتين، يعتبر المحترف تاجر لأنه ألزمه بالقيد في السجل التجاري.

وقد جعل المشرع تدخله ضروريا في مجال نشاط البناء وذلك من أجل توفير أحسن الضمانات للمستهلك العقاري، من خلال اعتماد أشخاص يختصون بتنفيذ كل مرحلة من مراحل البناء بصفة حصرية باعتبارهم محترفون، ومن أجل تحقيق ذلك ألزم المرقى العقاري الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا عن طريق عقد مقاوله بموجب المادة 16 من قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مما يجعل العلاقة بينهما تعاقدية تقتضي أن يقوم كل طرف منهما بالالتزامات المتفق عليها، يتمثل الالتزام الرئيسي للمرقى العقاري في دفع أجر المقاول، على أن يلتزم هذا الأخير بحسن إنجاز البناء وتسليمه للمرقى العقاري بعد الانتهاء منه²¹.

يعتبر التزام المقاول بحسن إنجاز البناء التزام بتحقيق نتيجة، فهو ملزم ببذل العناية والجهد المطلوبين لتحقيق النتيجة المرجوة المتمثلة في تشييد البناء حسب ما تم الاتفاق عليه²²، ولتنفيذ هذا الالتزام وجب على المقاول أن يراعي مطابقة التصاميم وكذا جودة مواد البناء المستعملة إذا تعهد على تقديمها بنفسه²³، أما في الحالة التي يقوم فيها المرقى العقاري بتقديم مواد البناء وجب على المقاول أن يحرص عليها وأن يراعي أصول الفن في استخدامه لها، كما وجب عليه أن يؤدي حسابا للمرقى العقاري عما استعملها فيه وأن يرد ما تبقى منها، وفي حالة ما صارت هذه المادة أو جزء منها غير صالح للاستعمال بسبب قصور وعدم الكفاية الفنية للمقاول وجب عليه رد قيمة ما تلف منها²⁴.

لكن إذا تبين أثناء سير العمل أن المقاول يقوم بالعمل بشكل معيب أو مناف لشروط العقد، فإنه وفقا للمادة 553 من القانون المدني المعدل والمتمم يجوز للمرقى العقاري أو

المهندس المعماري (على حسب من تولى مهمة الإشراف على تنفيذ البناء) أن يندره بتصحيح طريقة التنفيذ خلال أجل يعينه له. كما أجازت المادة 564 من القانون المدني للمقاول أن يوكل تنفيذ أعمال البناء كلها أو جزء منها لمقاول فرعي، ولكن بشرط أن لا يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على الكفاءة الشخصية، غير أنه في هذه الحالة يبقى المقاول الأصلي مسؤولاً عن المقاول الفرعي، ويلتزم المقاول الفرعي بكل الالتزامات التي كانت على عاتق الأصلي، على غرار حسن إنجاز البناء ومطابقة التصاميم... إلخ.

أمّا عن مسؤولية المقاول فبطبيعة الحال هي مسؤولية عقدية كون العلاقة التي تربط المرقى العقاري بالمقاول هي عبارة عن عقد مقاول، فوجب على المقاول تنفيذ التزاماته وفقاً لما اتفق عليه مع المرقى العقاري. و على غرار المهندس المعماري يلتزم المقاول بالضمان العشري بموجب المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم وكذا المادة 178 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، كما يلزم باكتتاب تأمين على المسؤولية المدنية المهنية بموجب المادة 175 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، بالإضافة إلى بطلان أي شرط يقضي بالإعفاء أو الإنقاص من الضمان المنصوص عليه بموجب المادة 556 من القانون المدني المعدل والمتمم كما سبق توضيحه.

إلا أنه وزيادة على ذلك يلتزم بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز وذلك لمدة سنة²⁵، والجدير بالذكر أن هذا الالتزام هو في الأصل يقع على عاتق المرقى العقاري إلا أنه وبما أن المقاول هو من يقوم بعمليات التنفيذ والانجاز فيستطيع المرقى الرجوع عليه²⁶.

مما سبق يتضح جلياً أن التزامات المهندس المعماري والمقاول والمسؤولية الملقاة على عاتق كل واحد منهما، تعتبر ضمانات لمستهلك العقار، فعند إلزام المشرع بضرورة احترام المعايير الفنية والتقنية للبناءات، فهذا يشكل حماية للبناء بالدرجة الأولى لتفادي مشاكل التهدم وغيرها؛ وبالدرجة الثانية هو حماية للمستهلك على الصعيد الاقتصادي والجسماني بل أكثر من ذلك حماية للأرواح باعتبار أن تهدم البناء يشكل خطر كبير على حياة الأفراد، الضمانات المهنية المسؤولية العشرية.

مساهمة بعض المؤسسات العمومية المتدخلة في عملية البناء في حماية المستهلك

العقاري

في إطار المحافظة على العمران من خلال التنظيم الشامل لعمليات البناء وكذا فرض رقابة أكبر على جميع مراحلها، فرض المشرع تدخل عدة مؤسسات عمومية في عملية البناء

والتشييد، من أهمها الهيئة الوطنية لرقابة البناء ومختبر الأشغال العمومية. والتي سيتم التعرف على دورها في حماية المستهلك على النحو التالي.

قدرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء على تحقيق الحماية للمستهلك العقاري

تعتبر الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية المخولة أساسا لممارسة الرقابة التقنية في مجال البناء، وقد أوجد المشرع هذه الهيئة لأول مرة بموجب الأمر رقم 71-85 الذي يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي²⁷، واعتبرت المادة الأولى من الأمر هذه الهيئة على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كما منحها كل من الشخصية المدنية وكذا الاستقلال المالي، والذي تم الغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 الذي يتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء²⁸. فقد قام المرسوم الأخير بالتغيير من هيكلية وهدف وتنظيم الهيئة²⁹، فاستبدل بموجب المادة الثانية منه تسميتها الأولى بـ: " الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد"، كما غير من طبيعتها القانونية فبعدما كانت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أصبحت مؤسسة اشتراكية³⁰ ذات طابع اقتصادي، بالإضافة إلى أنها أصبحت تعد تاجرة في تصرفاتها مع الغير، كما أصبح للهيئة عدة فروع بعدما كان لها مقر واحد موجود على مستوى الجزائر العاصمة³¹.

و بانتهاج الجزائر للاقتصاد الحر منذ نهاية ثمانينات القرن الماضي مع تأكيد ذلك بموجب التعديل الدستوري لسنة 1996، بل والأكثر من ذلك لم يبق القانون المدني يعتبر المؤسسات الاشتراكية شخص معنوي بعد تعديل المادة 49 منه³² سنة 2005³³، زال هذا النوع من المؤسسات (أي المؤسسات الاشتراكية) وتم اعتماد المؤسسات العمومية الاقتصادية³⁴، فأصبحت الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء مؤسسة عمومية اقتصادية على شكل شركة مساهمة³⁵.

وقد ألقى المشرع على عاتق الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء عدة التزامات تشكل ضمانات فعالة للمستهلك العقاري ويمكن ذكرها كالآتي:

أ - الضمانات غير المالية (مهام الهيئة):

وسّع المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء مهام واختصاصات الهيئة بالمقارنة مع الأمر الملغى رقم 71-85 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ويمكن تقسيم مهامها إلى مهام أصلية وأخرى ثانوية تكميلية، على النحو التالي.

1- المهام الأصلية للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية :

أبقى المشرع على أهم اختصاصات الهيئة والتي يمكن تقسيمها بدورها إلى مهام قبلية وأخرى بعدية :

- تقوم الهيئة بعدة مهام في المراحل الأولية قبل البدء في أعمال تنفيذ البناء، إذ تُجري دراسة نقدية لمجموع الترتيبات الفنية³⁶، فتقوم بجميع الترتيبات التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه³⁷. بذلك يكون قد أسند إليها مهمة مراجعة التصاميم المتعلقة بالأعمال الكبرى لإبداء الرأي فيها، فلا يمكن الشروع في أي أعمال إلا بعد موافقة الهيئة على التصاميم.

- و تقوم هذه الهيئة في مرحلة تنفيذ الأعمال بعدة مهام تتمثل في المراقبات التقنية لبناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأسسها، وصلاحيته كل ما له تأثير في ثباته، وهيكله وجدران محيطه وسقوفه³⁸، فتعمل الهيئة في مرحلة التنفيذ بمراقبات ميدانية مستمرة بهدف التأكد من كل ما يتعلق بمتانة البناء كأسس الهيكل وغيرها، فهي رقابة تنفيذ أشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ.

2- المهام التكميلية للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية :

بالإضافة إلى المهام الأساسية المذكورة أنفا، وفي إطار توسيع اختصاصات الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية سمحت الفقرات 7 و8 و9 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء، بأن تقوم الهيئة بأعمال تكمل مهامها الأصلية، وتتمثل هذه المهام في :

- القيام برقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع، والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره وأعمال ضبط المقاييس والبحث، وأساليب تقنيات الإنجاز.

- تشارك في إعداد التنظيمات وبرامج البحث التي تُعتمد في ضبط عناصر التشريع والتنظيم الخاصين بالمقاييس التقنية لبناء العمارات.

- تشاك أيضا في تطوير مناهج الرقابة ونظمها، وفي تكوين المستخدمين المؤهلين، وتجديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا الميدان.

- كما تخول لهذه الهيئة وحدها تسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين الوطنية³⁹.

ولكن، لم يحدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء، الجزاء المترتب على إخلال الهيئة بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقها، لذلك سيتم الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بحالة تهدم البناء⁴⁰، على الرغم من أنه ألزمه باكتتاب تأمين .

ب - الضمانات المالية (إلزامية التأمين للمراقب التقني) :

أجازت المادة 2 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء لهيئة مراقبة البناء التقنية أن تبرم عقودا واتفاقات في مجال عملها هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تنص المادة 175 الفقرة الأولى من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات-المعدل والمتمم- " على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصا طبيعيا كان أو معنويا أن يكتتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية، التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها " فبموجب هذه الأخيرة يجب على أي متدخل في البناء اكتتاب تأمينات لضمان مسؤوليته المهنية ولو كان شخصا معنويا كما هو الحال بالنسبة لهيئة مراقبة البناء التقنية، بالتالي وجب عليها اكتتاب التأمينات المهنية المقررة قانونا.

و في ذات الصدد تنص المادة 178 من ذات الأمر على أنه : " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين الفنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع. و يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/ أو مالكيه المتتاليين إلى غاية أجل إنقضاء الضمان ". يستشف من هذا النص أن المراقب الفني والذي يمكن أن يتمثل في هيئة مراقبة البناء التقنية يخضع للضمان العشري شأنه في ذلك شأن كل من المهندس المعماري والمقاول.

مما سبق يمكن القول بالدور الكبير الذي تقوم به الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية سواء قبل البدء في تنفيذ أشغال البناء أو بعد ذلك، فعند مراقبتها للتصاميم هي تتأكد من مواكبة المعايير والأسس والتنظيمات المعمول بها في مجال التصاميم والتي هي الأخرى تتطور كسائر العلوم فنماذج التصاميم في العصر الحالي تعد متطورة وحديثة مقارنة لما كانت عليه في السابق، أما بعد التنفيذ فتقوم بالتأكد من الأسس والثبات قبل تسليم المشاريع ووقوع الكوارث فهي تلعب في هذا المقام دورا وقائيا، بالإضافة إلى الضمانات المالية المتمثلة في التأمين والضمان العشري.

تقييم دور المختبر الوطني للأشغال العمومية والمختبرات الجهوية في حماية المستهلك العقاري.

استحدثت المشرع المختبر الوطني للأشغال العمومية بموجب الأمر رقم 68-381 المتضمن إنشاء المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وتحديد قانونه الأساسي⁴¹، إذ حددت المادة الأولى منه طبيعته القانونية على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، لها شخصية مدنية واستقلال مالي، أما المادة الثانية منه فحددت مهامه واختصاصاته بنصها على أنه: "يقوم المختبر بجميع الأبحاث والدراسات والتحليلات وجميع التجارب والمراقبات المتعلقة بالمواد المستعملة في الأشغال العمومية والبناء وباستقرار المنشآت والبناءات وأسسها ويكلف على الخصوص بما يلي:

- دراسة المواد والبلاطات المعدة لتغطية الطرق ووسائل استخدامها.
- دراسة مواد ووسائل البناء.
- إجراء التجارب والمراقبات المتعلقة بهذه المواد والمنشآت التي تدخل هذه المواد في تكوينها.
- الدراسات المتعلقة بالأراضي واللازمة لتحقيق استقرار البناءات وتحديد أسسها." يستشف من هذه المادة، أن المهمة الرئيسية للمخبر هي القيام بالدراسات والتحليل المخبرية لتربة الأرض المراد البناء عليها وللمواد المستعملة في البناء وذلك قصد الكشف عن صلاحيتها وجودتها.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 83-83 المتضمن حل المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه⁴²، تم إلغاء الأمر

رقم 361-68 المتضمن إنشاء المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وتحديد قانونه الأساسي المحدد سابقا وبالنتيجة حل المختبر⁴³، ونصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 83-181 على تحويل الممتلكات وجميع الأعمال والهياكل والوسائل والمستخدمين إلى كل من المختبر الوطني للأشغال العمومية ومختبر الأشغال العمومية في وسط البلاد، ومختبر الأشغال العمومية في شرق البلاد، ومختبر الأشغال العمومية في غرب البلاد، ومختبر الأشغال العمومية في جنوب البلاد، وبالفعل صدرت مراسيم إنشاء تلك المختبرات على التوالي والمتمثلة في: المرسوم التنفيذي رقم 83-182 المتضمن إنشاء المختبر الوطني للأشغال العمومية⁴⁴، والرسوم التنفيذية رقم 83-183 المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في شرق البلاد⁴⁵، والرسوم التنفيذية رقم 83-184 المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في وسط البلاد⁴⁶، والرسوم التنفيذية رقم 83-185 المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في غرب البلاد⁴⁷، والرسوم التنفيذية رقم 83-186 المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في جنوب البلاد⁴⁸.

فبالنسبة للمختبر الوطني للأشغال العمومية، اعتبره المشرع مؤسسة اشتراكية⁴⁹ ذات طابع اقتصادي وتجاري، كما منحه الشخصية المدنية والاستقلال المالي، أما عن المهام التي أسندها إليه فذكرتها المادة الثانية من المرسوم رقم 83-182، والمتمثلة في القيام بجميع الأبحاث التطبيقية والدراسات والتحليل والتجارب والمراقبات المتعلقة بالمواد المستعملة في الأشغال العمومية وفي البناء الذي يدخل في هذا المجال، وكذلك العمل على إقامة المنشآت الكبرى والمباني والحرص على ثباتها وفي هذا الإطار يقوم بما يأتي :

- في ميدان البحث والتكوين والإعلام : فعلى الصعيد العام يقوم المختبر بأي بحث تطبيقي لازم لتنمية القطاع فيما يتعلق بالجيولوجيا التطبيقية والجيوتقنية وميكانيكا الأراضي ولتحقيق هذا الغرض وجب عليه الإطلاع على جميع نتائج البحث سواء على الصعيد الوطني أو الدولي :

- أما على صعيد التنسيق بين المختبرات الجهوية فهو يُعد ويضبط ويوزع التقنيات والإجراءات وطرق العمل التي يختص بها نشاط المختبرات، كما يعد ويقترح لموافقة السلطة الوصية تسعيرة موحدة تطبق في جميع المختبرات التابعة

للقطاع، بالإضافة إلى أنه يضمن لفائدة هذه المختبرات مهام دائمة في الإعلام والتكوين وتحسين المستوى وذلك من خلال المساعدة التقنية ومهمة الإرشاد.

- في ميدان الإعلام الآلي الخاص بالأشغال العمومية : يُسير مركز الحساب ويقدم الخدمات المتعلقة بالدراسات التقنية والتسيير المالي والإداري، كما يعمل على ترقية الإعلام الآلي داخل قطاع الأشغال العمومية.

أمّا عن المختبرات الجهوية فقد كَيّفها المشرع على أنها مؤسسات اشتراكية ذات طابع اقتصادي وتجاري⁵⁰ لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي⁵¹، كما أسندت المادة الثانية من كل مرسوم إلى المختبرات مهمة القيام بجميع الأبحاث التطبيقية والدراسات والتحليل والتجارب والمراقبات المتعلقة بالمواد المستعملة في الأشغال العمومية وفي البناء الذي يدخل في هذا المجال، وكذلك العمل على إقامة المنشآت الكبرى والمباني والحرص على ثباتها وفي هذا الإطار تقوم المختبرات بما يأتي :

- دراسة معدات البناء وملاط الطرق وأساليب استخدامها.
 - دراسة مواد البناء وأساليبها.
 - القيام بالتجارب والمراقبة المتعلقة بهذه المواد وبالأعمال الكبرى التي تدخل في بنائها.
 - القيام بدراسة الأتربة الضرورية للتحقق من ثبات الأسس والبناء وتحديد ذلك.
- ممّا تقدم يتضح جليا أهمية مختبر الأشغال العمومية في البناء، فهو المكلف بإجراء التحاليل والتجارب على المواد المستعملة في البناء بالتالي هو الذي يفصل في صلاحية هذه المواد، ممّا سيتحقق معها سلامة البناء لسلامة المواد المستعملة وبالتالي حماية اكبر للمستهلك.

وفي سنة 1986 عدّل المشرع في الأحكام المنظمة للمختبر الوطني للأشغال العمومية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-210⁵²، الذي يجعل المخبر الوطني للأشغال العمومية "هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية"، كما اعتبرت المادة الثانية من نفس المرسوم تلك الهيئة مؤسسة وطنية ذات طابع اقتصادي وتجاري خاضعة للتسيير الاشتراكي، وفي

فيفري 1991 أصبحت الهيئة الوطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية على شكل مؤسسة عمومية اقتصادية⁵³.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 97-240⁵⁴ المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية للرقابة التقنية على الأشغال العمومية، فبموجب المادة الأولى منه جعل الهيئة الوطنية للرقابة التقنية على الأشغال العمومية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما ينزع عنه الصفة الاشتراكية التي تعتبر من مخلفات النظام الاقتصادي الموجه، وقضت الفقرة الثانية من المادة الثانية من نفس المرسوم التنفيذي رقم 97-204 المحدد سابقا بإمكانية إنشاء فروع لهذه الهيئة عبر كامل التراب الوطني عند الاقتضاء بقرار من الوزير الوصي⁵⁵.

خاتمة:

الأهمية مجال البناء فان المشرع لم يحصر هذا النشاط في شخص واحد بل جعل المتدخلين فيه متعددين، كما أخضعهم لعدة أحكام قانونية لفرض الرقابة على قيامهم بأعمالهم، فتارة تكون رقابة قبلية وتارة أخرى رقابة بعدية. فغاية المشرع من تعدد الفاعلين في مجال البناء هي توزيع المهام على حسب الاختصاصات الأمر الذي يضمن الرقابة أكثر ويحقق حماية أكبر لمستهلك العقار ولو بصفة غير مباشرة إذ من مصلحة هذا الأخير أن يكون البناء سليم وغير معيب.

أيضا من مزايا تعدد المتدخلين في البناء توفير أكبر قدر ممكن من الضمانات المالية للمستهلك، ففي هذا الصدد وكما سبق ذكره أعلاه ألزم المشرع كل المتدخلين في عمليات البناء سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية على حد سواء على اكتتاب التأمينات المهنية كما أخضعهم للضمان العشري الذي هو صورة من صور التشديد في المسؤولية العقدية.

فيمكن القول أن حماية مستهلك العقار لا تنحصر فقط في التشريعات الخاصة بالترقية العقارية بل تتعداها إلى تشريعات أخرى كالقانون المدني وقانون التأمينات.. فهذا التكامل التشريعي، هو ضمان لحماية متعددة الأوجه لمستهلك العقار على جميع المستويات خاصة المادية منها والجسمية. إلا أن ما يُعاب على المشرع أنه لم يرقم بتحديث النصوص القانونية الواردة في هذه الدراسة فكما سبق ذكره يشهد العالم تغيرات وتطورات على جميع الأصعدة وفي جميع المجالات بما فيها مجال البناء، لذا كان الأجدر مواكبة التطورات الحاصلة في مجال البناء وتأطيرها بموجب تشريعات حالية.

الهوامش:

- ¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- ² راجع، عمراوي فاطمة، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول"، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، جامعة الجزائر معهد الحقوق بن عكنون، 2000-2001، ص. 89.
- ³ المرسوم التشريعي رقم 07-94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994، ص. 4.
- ⁴ القانون رقم 06-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الملغي لبعض أحكام المرسوم التشريعي 07-94 المحدد سابقا، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة في 15 أوت 2004، ص. 6.
- ⁵ القانون رقم 29-90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990، ص. 1652.
- ⁶ القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004، ص. 4.
- ⁷ تراجع المادة 52 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 5 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المنظم لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011، ص. 4.
- ⁸ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015، ص. 4.
- ⁹ معلومات أكثر يراجع، بطوش كهيبة، "التزامات المهندس المعماري في مجال البناء"، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء 3، عدد 32، سبتمبر 2018، ص. ص 683-700.
- ¹⁰ يراجع، بن ملحة الغوثي، "المهندس المعماري مستشار ومسؤول"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر المجلد 37، العدد 2، جوان 2000، ص. 110.
- ¹¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 1 جوان 1991، ص. 953.
- ¹² القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011، ص. 4.
- ¹³ اعتمادا على المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المحدد سابقا.
- ¹⁴ لمزيد من المعلومات حول المسؤولية العشرية يراجع: يعيش تمام أمال، حاحة عبد العالي، "المسؤولية العشرية كآلية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون 04-11"، ملتقى وطني حول: "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، منشور فعالياته ضمن مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، ص. ص 518-540.
- ¹⁵ الأمر رقم 07-95، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 8 مارس 1995، ص. 3، المعدل والمتمم.
- ¹⁶ القانون رقم 04-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006 الذي يعدل الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006، ص. 3.
- ¹⁷ يشمل مصطلح المهندس المعماري مختلف تخصصات الهندسة المعمارية، غير أن مسؤولية المهندس تختلف باختلاف الدور الذي يقوم به، فهناك القائم بالتصميم، وهناك الذي يتولى مهمة الإشراف على أشغال البناء، وغيرهم.
- ¹⁸ للتفصيل حول توسيع مجال المسؤولية العشرية، يراجع: كريم كريمة، "التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء" لتشمل صانع مكونات البناء والمقاول الفرعي، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 1، عدد 3، سبتمبر 2017، ص. ص 99-113.

- ¹⁹ تنص المادة 49 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: " يجب على المرقى 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.....".
- ²⁰ لمعلومات أكثر حول عقد المقاولة، يراجع: طارق كاظم عجيل، " الوسيط في عقد الوكالة"، الطبعة الأولى، دار السنهوري القانونية والعلوم السياسية، بغداد العراق، 2016؛ زياد شفيق حسن قرارية، "عقد المقاولة في الفقه الإسلامي وما يقابله في القانون المدني"، مذكرة ماجستير، تخصص الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، كلية الدراسات العليا، فلسطين، 2004، ص.ص. 19-80.
- ²¹ يراجع، لعور ريم ربيعة، " آثار عقد مقاولة إنجاز البناء المبرم من طرف المرقى العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 5، العدد 9، جوان 2017، ص.ص. 98-105.
- ²² يراجع، زرقاط عيسى، " نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 15، جوان 2016، ص. 91.
- ²³ تطبيقاً للمادة 551 من القانون المدني المعدل والمتمم.
- ²⁴ تطبيقاً للمادة 552 من القانون المدني المعدل والمتمم.
- ²⁵ ففي هذا الإطار تنص المادة 26 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن: " شهادة المطابقة أو الحيابة لا تعفيان من الضمان العشري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".
- ²⁶ يراجع، لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص. 104.
- ²⁷ الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 4، الصادرة في 14 يناير 1972، ص. 38.
- ²⁸ المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986، ص. 1433.
- ²⁹ اعتماداً على المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء، المحدد سابقاً.
- ³⁰ انتهجت الجزائر بعد الاستقلال النظام الاشتراكي ما يفسر جعل المؤسسات العمومية ذات طبيعة اشتراكية، إلا أنه وتبينها نظام الإقتصاد الحر من أجل مواكبة الساحة الدولية كان لا بد من تغيير الطبيعة الاشتراكية للمؤسسات العمومية التي كانت سائدة، فأنشأت المؤسسات العمومية الاقتصادية بموجب الأمر رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 1988، ص 3، وبعدها أصدرت الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995، المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 48، الصادرة في 3 سبتمبر 1995، ص 3، فتص المادة الثانية منه على: " يهيم هذا الأمر المؤسسات التابعة للقطاعات التنافسية التي تمارس نشاطها في القطاعات الآتية: - الدراسة والإنجاز في مجالات البناء والأشغال العمومية وأشغال الري"، وتم إلغاء هذا الأمر بموجب الأمر رقم 01-04، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001، ص. 9.
- ³¹ اعتماداً على المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء، المحدد سابقاً.
- ³² تنص المادة 49 من القانون المدني المعدل والمتمم، على أنه: "الأشخاص الاعتبارية هي: الدولة، -الولاية، البلدية، - المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، - الشركات المدنية والتجارية، - الجمعيات والمؤسسات، - الوقف، - كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية"، وقد كانت المادة تنص قبل التعديل: "الأشخاص الاعتبارية هي: - الدولة، الولاية والبلدية، - المؤسسات والدواوين العامة، ضمن الشروط التي يقرها القانون، - المؤسسات الاشتراكية، والتعاونيات، والجمعيات، وكل مجموعة، التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية."
- ³³ وذلك بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 44، ص. 21.

- ³⁴ معلومات أكثر حول ذلك راجع: محمود شحماط ، قانون الخصوصية في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2007 ، ص.ص. 1-35 ،
- ³⁵ حماني ساجية ، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر بن عكنون ، كلية الحقوق ، 2007-2008 ، ص . ص . 95 ، لمزيد من المعلومات راجع الموقع الإلكتروني الرسمي للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية على الرابط : تم الإتصال بالموقع 14 سبتمبر 2020 على الساعة 23:25 <http://www.ctc-dz.org/Presentation/Historique>
- ³⁶ يراجع ، ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، " النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص. 126.
- ³⁷ تطبيقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 ، المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء ، المحدد سابقا.
- ³⁸ تراجع الفقرة الأولى من المادة 3 من المرسوم 86-205 ، المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء ، المحدد سابقا.
- ³⁹ اعتماداً على المادة 4 من المرسوم 86-205 ، المتضمن تغيير الهيئة التقنية للبناء ، المحدد سابقا.
- ⁴⁰ يراجع، زرقاط عيسى، المرجع السابق، ص. 92.
- ⁴¹ الأمر رقم 68-381 ، المؤرخ في 3 جوان 1968، المتضمن إنشاء المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 18 جوان 1968، ص. 1160.
- ⁴² المرسوم التنفيذي رقم 83-181 ، المؤرخ في 12 مارس 1983، المتضمن حل المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه ، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 13 مارس 1983، ص. 738.
- ⁴³ اعتمادا على المادة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 83-181، المتضمن حل المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه ، المحدد سابقا.
- ⁴⁴ المرسوم التنفيذي رقم 83-182، المؤرخ في 12 مارس 1983، المتضمن إنشاء المختبر الوطني للأشغال العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 13 مارس 1983، ص. 739.
- ⁴⁵ المرسوم التنفيذي رقم 83-183 ، المؤرخ في 12 مارس 1983، المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 13 مارس 1983، ص. 743.
- ⁴⁶ المرسوم التنفيذي رقم 83-184 ، المؤرخ في 12 مارس 1983، المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في وسط البلاد ، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 13 مارس 1983، ص. 745.
- ⁴⁷ المرسوم التنفيذي رقم 83-185 ، المؤرخ في 12 مارس 1983، المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 13 مارس 1983، ص. 748.
- ⁴⁸ المرسوم التنفيذي رقم 83-186 ، المؤرخ في 12 مارس 1983، المتضمن إنشاء مختبر الأشغال العمومية في جنوب البلاد ، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 13 مارس 1983، ص. 751.
- ⁴⁹ أعطى المشرع صفة الإستراتيجية للمختبر الوطني للأشغال العمومية نتيجة لإعتماد الجزائر النظام الاستراكي في تلك الفترة .
- ⁵⁰ اعتمادا على المادة الأولى من التشريعات التالية: المرسوم التنفيذي رقم 83-183 ، والمرسوم التنفيذي رقم 83-184 ، والمرسوم التنفيذي رقم 83-185 ، والمرسم التنفيذي رقم 83-186، المحددة سابقا.
- ⁵¹ اعتمادا على المادة الثامنة من التشريعات التالية: المرسوم التنفيذي رقم 83-183 ، والمرسوم التنفيذي رقم 83-184 ، والمرسوم التنفيذي رقم 83-185 ، والمرسم التنفيذي رقم 83-186 ، المحددة سابقا.
- ⁵² المرسوم التنفيذي رقم 86-210 ، المؤرخ في 19 أوت 1986 ، الذي يجعل المختبر الوطني للأشغال العمومية " هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية" ، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في : 20 أوت 1986، ص. 1450.
- ⁵³ راجع الموقع الإلكتروني للهيئة الوطنية لرقابة التقنية للأشغال العمومية : تم الاتصال بالرابط في 19 سبتمبر 2020 على الساعة 13:00

<https://www.cttp.dz/presentation/historique.php>

- ⁵⁴ المرسوم التنفيذي رقم 97-240 ، المؤرخ في 30 جوان 1997 ، المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة التقنية على الأشغال العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 45 ، الصادرة في 2 جويلية 1997 ، ص . 15 .

⁵⁵ نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 240-97 ، المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية للرقابة التقنية على الأشغال العمومية، على جعل الهيئة الوطنية للرقابة التقنية على الأشغال العمومية تحت وصاية الوزير المكلف بالأشغال العمومية .