



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

مذكرة البيع على التصاميم في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتورة: سارة بن صالح

إعداد الطالبتين:

➤ يسرى غزلاني

➤ ريان بن كموش

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. سفيان حديدان	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
02	د. سارة بن صالح	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	مشرقا
03	أ. فاروق فرنان	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ مساعد -أ-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023

شكر وعرفان

الشكر الأول لله العلي العظيم الذي منحنا الصبر والقوة ووفقنا لبذل مجهود علمي وإتمام هذا العمل.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة القديرة " **سارة بن صالح** " التي أشرفنا على هذا العمل فكانت مرافقتنا لنا مستمرة ومحفزة، أفادتنا خلالنا بتوجيهات علمية قيمة ولم تبخل علينا بوقتها ومجهوداتها المتواصلة.

كما لا يفوتنا أن نشكر جميع الأساتذة الذين وافقونا خلال مشوارنا الدراسي الجامعي بطوريه.

كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر لكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل العلمي.

والحمد لله حمدا كثيرا.

إهداء

الحمد لله الذي علمه توكله وبفضله وكرو منه وطلعه، أما بعد أهدي هذا
العمل المتواضع:

لخلي من قال الله تعالى في حقهما: "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيراً".
والديا الكريمين ... أطال الله في عمرهما.

إلى من تستحق أن أبدأ باسمها إلى أمعالي، إلى من كان دعائها سر نجاحي
وحنينها بلسو جراحي، إلى شمعة حياتي ... "أمي الغالية".
إلى سندي في ومسندي إلى أميني وأماني، إلى من صد الأهواك عن دربي
ليهد لي طريق العلم ... أبي "كمال".

إلى قدوتي في الحياة ورفيق دربي إلى دكتور العائلة .. أخي "أسامة"
إلى زهرات حياتي، إلى من يؤنس وحدتي .. أختي "أسماء وأسيل".
أهدي عملي إلى أمز صديقاتي، زميلتي في البحث ورفيقة دربي ... "ريان"
إلى من نسيه قلمنا وحفظناه في قلوبنا.
إلى كل من أحببت وأحبوني.

يسرى

إهداء

أهدي ثمرة جمودي إلى والديا الكريمين، أطال الله عمرهما وأدامهما تاجا على رأسي.

إلى من كانت سندا لي بنصائهما "أختي" أدام الله محبتنا

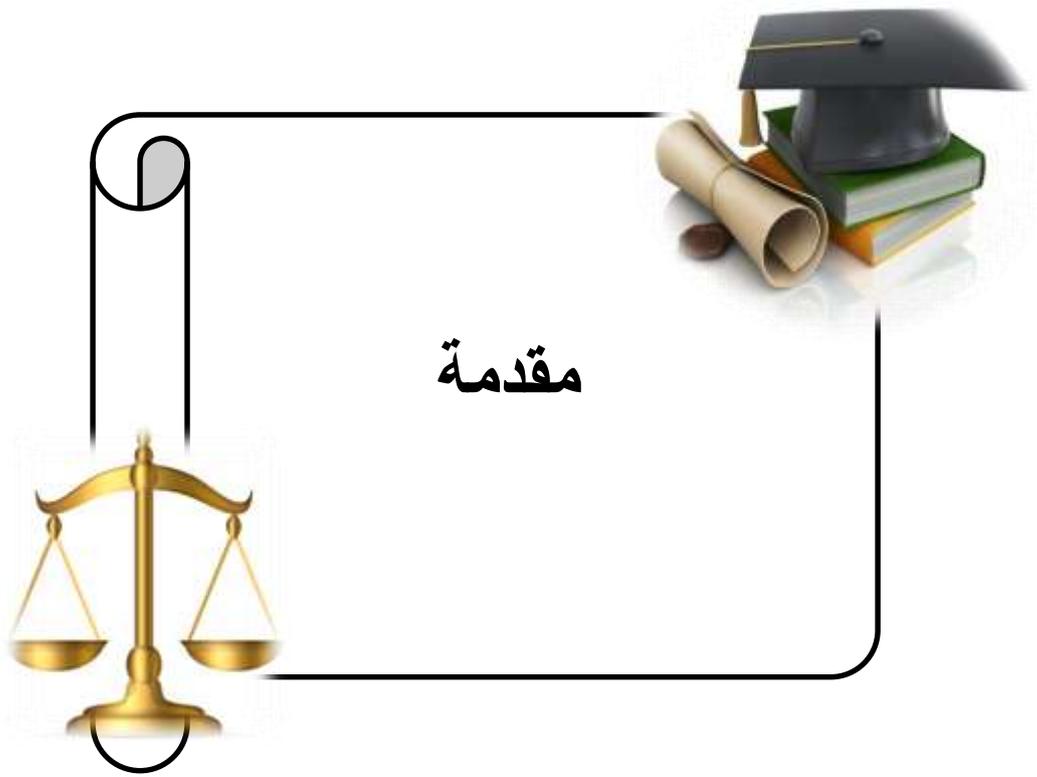
إلى أخي الغالي "عبد الرحمن"

إلى الأقرب إلى قلبي ابنته أختي "قمر"

إلى صديقتي الغالية وزميلتي "يسرى"

إلى كل أصدقائي ومن أحب.

ريان



مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار عنصر هام للنهوض بالسياسة التنموية للدولة، وذلك نظرا لبعده الاستراتيجي وتعدد استعمالاته سواء في الفلاحة، الصناعة ولاسيما السكن.

ورغم الأهمية التي يحتلها قطاع السكن بصفة خاصة لما يوفره من استقرار وتماسك للأفراد والمجتمعات، إلا أنه من الضروريات التي يعجز عن توفيرها أغلب المواطنين لارتفاع تكاليف الحصول عليه. لذلك وضعت الدولة الجزائرية على عاتقها التزام التكفل به وتوفيره، عن طريق انتهاجها العديد من البرامج والسياسات المختلفة، غير أنه نتيجة للنمو السكاني الكبير والعديد من العوامل الأخرى، ما أدى إلى عجز الدولة عن تحقيق التوازن بين العرض و الطلب، الأمر الذي استوجب تخلي الدولة عن احتكارها التام لقطاع السكن وفتح المجال أمام الخواص وذلك بصدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾، والذي كان بمثابة خطوة هامة في مجال الإسكان في الجزائر، إلا أن النظام الاشتراكي آنذاك قيد المستثمر الخاص، وبالتالي أخفق هذا القانون في تحقيق الغرض الذي وضع من أجله وهو القضاء على أزمة السكن.

وباعتماد الجزائر لنظام اقتصاد السوق بموجب دستور 1989⁽²⁾ تم تعديل النصوص القانونية بما يتناسب والتوجه الاقتصادي المنتهج، حيث تم إلغاء القانون 86-07 بموجب المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³⁾، والذي فتح مجال المنافسة بين القطاعين العام والخاص وأضفى الصفة التجارية على المتعاملين في الترقية العقارية، كما استحدث نمط سكني وهو بيع المباني في طور الانجاز أو كما سماه المشرع البيع بناء على التصاميم، غير أنه وان وفق هذا المرسوم إلى حد ما إلا أنه لم يضبط وينظم مهنة المرقي العقاري ومسؤوليته بشكل دقيق وصارم، مما دفع المشرع إلى إلغائه، وكان ذلك بصدور القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽⁴⁾، والذي أعاد تنظيم عقد البيع على

1 - القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986، (الملغى).

2 - دستور 1989، المؤرخ في 28 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09، الصادرة في 01 مارس 1989.

3 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993، (الملغى).

4 - القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

التصاميم بالإضافة إلى عقد حفظ الحق محاولا من خلاله المشرع أن يعطي النقائص والثغرات التي كانت تشوب المرسوم السابق له.

1- أهمية الموضوع:

تكمن أهمية موضوع عقد البيع على التصاميم في أنه يعتبر نوع من أنواع البيوع الواردة على العقار والتي جاء بها المشرع للتخفيف من أزمة السكن باعتبار أن هذا الأخير ضرورة حتمية لكل الأفراد، كما يسعى هذا العقد لتحقيق مصالح لطرفيه لاسيما المشتري والذي يسهل عليه الحصول على مسكن بما يلاءم قدرته الشرائية و امكانياته المادية.

وما يجعل هذا البحث ذو أهمية علمية كونه مازال يتدعم بمراسيم جديدة يحاول فيها المشرع إزالة الغموض والثغرات، وبالتالي فهو موضوع غير مستهلك.

2- أهداف الدراسة:

يهدف هذا الموضوع إلى تسليط الضوء على النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وتبيان خصوصيته لارتباطه بالترقية العقارية من خلال الأحكام و القواعد التي تنظمه، إضافة إلى الضمانات التي تم إقرارها لصالح المشتري والتي تختلف عن الضمانات المعروفة في القواعد العامة.

3- أسباب اختيار الموضوع:

تكمن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة أسباب منها ذاتية وأخرى موضوعية.

الأسباب الذاتية:

كونه موضوع شيق وممتع فضلا عن قيمته العلمية، بالإضافة إلى رغبتنا لدراسة التصرفات الواردة على عقار.

الأسباب الموضوعية:

لعل أحد أهم الأسباب الموضوعية التي جعلتنا نختار هذا الموضوع هو الانتشار الواسع لعقد البيع على التصاميم في السوق العقارية، وجهل معظم المقتنين بأهم الحقوق والضمانات التي منحها لهم المشرع الجزائري.

4- الدراسات السابقة:

نظرا للاهمية التي يحتلها هذا الموضوع ، تم دراسته في العديد من الابحاث الاكاديمية من رسائل ماجستير، اطروحات دكتوراه، و العديد من المقالات العلمية. الا ان دراستنا تختلف عن تلك الدراسات من عدة جوانب.

- من بين هذه الدراسات:

1. اطروحة الدكتوراه لسهام مسكر، تحت عنوان التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، لسنة 2015-2016.
2. اطروحة الدكتوراه لريم رفيعة لعور، المعنونة بعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، لسنة 2018-2019.
3. رسالة الماجستير لحياة أو محمد، تحت عنوان النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، لسنة 2015 .
4. رسالة الماجستير لعبد القادر عسال، المعنونة بالنظام القانوني للعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية -دراسة مقارنة-، لسنة 2018-2019.
5. مقال لسمية بولحية، تحت عنوان " ضمانات المکتب في عقد البيع على التصاميم"، لسنة 2017.

5- الصعوبات:

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذه المذكرة تمثلت أساس في قلة المراجع الوطنية المتخصصة لاسيما الكتب، ما جعلنا نعتمد في دراستنا على المقالات والأطروحات، أيضا من بين العراقيل عدم وجود قرارات قضائية متعلقة بالموضوع وصعوبة الحصول عليها. وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني يضبط وينظم أحكام عقد البيع على التصاميم ؟

- ويندرج تحت هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية نذكر منها:

- ما مفهوم عقد البيع على التصاميم ؟

- فيما تتمثل خصوصية هذا العقد ؟

- وما هي الآثار التي يترتبها ؟

6- المنهج المتبع:

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة، تم الاعتماد على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص التي جاء بها المشرع عند تنظيمه لعقد البيع على التصاميم بموجب القانون 04-11 وكذا نصوص القانون المدني وغيرها من النصوص الأخرى، كما استعملنا المنهج الوصفي في تعريفنا لبعض المصطلحات التي تستوجب التوضيح.

وتماشيا مع طبيعة الموضوع اعتمدنا في مذكرتنا هذه على خطة ثنائية تتكون من فصلين، خصصنا **الفصل الأول** لدراسة الأحكام العامة لعقد البيع على التصاميم، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية عقد البيع على التصاميم، وتناولنا في المبحث الثاني أركان إبرام هذا العقد. أما **الفصل الثاني** فكان مخصص لآثار عقد البيع على التصاميم وتم تقسيمه بدوره إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول التزامات أطراف عقد البيع على التصاميم، في حين تناولنا في المبحث الثاني جزاءات إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم.



الفصل الأول

الأحكام العامة لعقد البيع على
التصاميم



الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد البيع على التصاميم

نظم المشرع الجزائري أحكام عقد البيع في الكتاب الثاني من القانون المدني الجزائري بعنوان الالتزامات والعقود، أدرجه في الباب السابع ضمن العقود الناقلة الملكية⁽¹⁾، وعرفه في المادة 351 منه على أنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية الشيء، أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي"

يعتبر عقد البيع على التصاميم نوع من أنواع البيوع الواردة على عقار، والتي اعتمد عليها المشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية، إلا أنه نظرا لخصوصية هذا النوع من البيوع خصه المشرع بتنظيم خاص، كان أولها المرسوم التشريعي 93-03، غير أن هذا الأخير لم يحقق الهدف المرجو منه، مما استوجب إلغائه بموجب القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إن الإلمام بموضوع عقد البيع على التصاميم، يقتضي تسليط الضوء على مجموعة من المفاهيم الأساسية التي تعتبر مداخل رئيسية، بدءا بتحديد مفهوم هذا العقد من خلال تبيان مضمونه، وتميزه عن غيره من العقود المشابهة له، ثم تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد والذي سنتطرق إليه في "المبحث الأول"، وحتى ينعقد عقد البيع على التصاميم لا بد من توافر الشروط الموضوعية (العامة، الخاصة) والشروط الشكلية باعتباره وارد على عقار وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الثاني).

¹ - الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

المبحث الأول: ماهية عقد البيع على التصاميم

على غرار عقد البيع العادي، يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية جديدة لم تكن معروفة في السابق تقتضي دراسة خاصة، الأمر الذي استدعى البحث عن مفهوم هذا العقد (المطلب الأول)، وتبيان طبيعته القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية جديدة استحدثها المشرع الجزائري للتصدي لأزمة السكن في مجال الترقية العقارية.

للإحاطة بمفهوم هذا العقد ارتأينا دراسة مضمونه من خلال تعريفه، تبيان خصائصه (الفرع الأول) وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مضمون عقد البيع على التصاميم

لتحديد مضمون عقد البيع على التصاميم يقتضي الأمر تعريف هذا العقد ثم تبيان خصائصه.

أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم

لإعطاء تعريف لعقد البيع على التصاميم لابد من الوقوف عند تعريف الفقهي ثم التعريف الشرعي.

1- التعريف الفقهي

تعددت التعريفات الفقهية لعقد البيع على التصاميم واختلفت على اختلاف الزاوية التي ينظر منها كل فقيه.

حيث عرفه الفقيه "سمير عبد السميع الأودن" بأنه: "العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد وبموجب هذا العقد يعتهد البائع بإنشاء عقار معين أو وحدة معينة وفقاً لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتتب وتسليمه إياه وهذا في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له".⁽¹⁾

¹ - جهيدة أعجيري، "عقد البيع بناء على التصاميم"، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 15، 2017، ص 330.

كما عرفته الدكتورة¹ سبيل جعفر عاجي عمر " بأنه: " عقد بيع محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الانجاز، يلتزم بتشبيده البائع مالك المشروع في الأجل المحدد بالعقد وبالمواصفات المتفق عليها، وأن ينقل ملكيته إلى المشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع ثمن نقدي على شكل أقساط دورية بحسب التقدم في الأشغال"⁽¹⁾،

ويعرف أيضا بأنه بيع لعقار غير موجود ولكن قابل للوجود مستقبلا، أي في طور الانجاز يلتزم البائع أي المرقي العقاري بالبناء وفقا للمواصفات المطلوبة والأجال المحددة بالاتفاق، وتقديم ضمانات تقنية ومالية تحمله المسؤولية العشرية بعد التسليم النهائي للمشتري، وهذا الأخير يدفع الثمن وفقا للأجال والطريقة المحددة في العقد ويتسلم العقار محل الانجاز⁽²⁾.

كما عرفته الدكتورة "بوستة إيمان" على أنه: " عقد رسمي يقع على عقار في طور الانجاز، يشترط تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته بائع، الذي يلتزم بتشبيد البناء في الأجل المتفق عليه وتسليمها للمستفيد بصفته مشتري بالمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد التعمير والبناء، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات والدفعات المجزأة على مراحل تقدم الانجاز مخصومة من ثمن البيع وتحدد قيمتها وطريقة أجال دفعها بالاتفاق "⁽³⁾.

وعرفته أيضا الدكتورة " لينا جميل الحشيمي" بأنه: " عقد بيع عقاري موضوعه بيع عقار تحت الإنشاء، يلتزم البائع بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد وخلال مدة محددة وتسليمه للمشتري، لقاء دفع هذا الأخير ثمن المبيع على شكل أقساط بحسب

¹ - سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء - دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2014، ص 24.

² - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 12.

³ - إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية-، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 74.

تقدم البناء في الفترة التي تمتد بين إبرام العقد وتسليمه البناء منجزا وتسجيله في السجل العقاري" (1).

2/ التعريف التشريعي

أول من اقر تقنية بيع العقار على التصاميم، هو المشرع الفرنسي والذي اعتبره عقد من العقود المسماة بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 و عدل بالقانون 67-547 المؤرخ في 07/07/1967 وبالقانون 78/12/1978 المؤرخ في 04/01/1978 حيث عرفه بموجب المادة 1601 من القانون المدني على أنه: " بيع عقار تحت الإنشاء يلتزم بمقتضاه البائع بناء عقار خلال مدة يحددها العقد، وهو إما أن يكون لأجل أو بحسب الحالة المستقبلية" (2).

كما عرفته المادة 3/261 من قانون التهيئة والتعمير الفرنسي على أنه: " ذلك البيع الذي بموجبه يلتزم البائع بتشييد عقار خلال أجل معين في العقد" (3).

بالنسبة للمشرع الجزائري، وبالرجوع إلى أول قانون منظم للترقية العقارية أي القانون 86-07، ومن بعده المرسوم 93-03 (4)، كلاهما لم يعرف هذا النوع من العقود (5)، غير

¹ - لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنشاء -دراسة مقارنة- الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2014، ص25.

² - (Loi n° 67-03 du 3 janvier 1967, j.o du 4 janvier 1967 en vigueur 1 er juillet 1967), Loi n° :67-547 du 7 juillet 1967 j.o du 9 juillet 1967", art 1601 du code civil Français (la vente d'immeuble a construire est celle par laquelle le vendeur s'obligé a édifier un immeuble dans un délai de terminé par le contrat , elle peut être conclue a terme ou en l'état future d'achèvement).

³ - article R 261-03 code de la construction et de habitation (loi n° 2006-872 du 13 janvier 2006 art, 80 LLJ du 16 Juillet 2006 le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement a l'acquéreur ses droit sur le sol, ainsi que la propriété des construction existents)

⁴ - تنص المادة 9 من المرسوم التشريعي 93-03 الملغى على أنه: " يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل إنهاء الانجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10، 11، 17، 18 أذناه وفي هذه الحالة تستكمل صيغة البناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل".

⁵ - عز الدين زوية، " خصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد البيع عقار موجود)"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 43.

أنه تدارك الأمر، وتولى تعريفه في القانون 04-11 بموجب المادة 28 منه والتي تنص على: " عقد البيع على التصاميم لبنائية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز "

من خلال ما نصت عليه المادة، فإن عقد البيع على التصاميم هو من البيوع المستقبلية الواردة على عقار غير موجود أو في طور الانجاز، والذي ينشئ التزامات على عاتق طرفيه ألا وهما " المرقي العقاري " بصفته بائع والمكتتب بصفته "مشتري" ⁽¹⁾، فيلتزم المرقي العقاري بانجاز البناء محل البيع وفقا للمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير مع تقديم ضمانات تقنية ومالية، في حين يلتزم المشتري " المكتتب " بأن يدفع الثمن على شكل أقساط تحدد قيمتها وأجال دفعها في بنود العقد ⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، اشترط أن يبرم عقد البيع على التصاميم من طرف شخص له صفة المرقي العقاري والذي يقوم بإنجاز البناء محل العقد، وبالتالي لا يمكن تصور إبرام عقد البيع على التصاميم من طرف شخص آخر وهذا ما يفهم من نص المادة 29 من القانون 04-11 ⁽³⁾.

1 - أمينة لحول، مصطفى بوضياف، " عقد بيع العقار في طور الانجاز -دراسة مقارنة بين التشريعات الجزائرية الفرنسية، المغربية-"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، الجزائر، المجلد 15، العدد الأول، 2022، ص 1755.

2 - علاوة هوام، " خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، 2020، ص 807.

3 - أنظر المادة 29 من القانون 04-11، مصدر سابق.

ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم

يمتاز عقد البيع على التصاميم بخصائص يشترك بها مع عقد البيع العادي طبقا للقواعد العامة، وخصائص ينفرد بها طبقا للقانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية ، لهذا سنتناول بالدراسة الخصائص طبقا للقواعد العامة، ثم التطرق إلى الخصائص الخاصة.

1- خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة

تتجسد هذه الخصائص فيما يلي:

أ- من العقود المسماة

العقود المسماة هي العقود التي خصها المشرع باسم معين وتولى تنظيمها لشيوعها بين الناس⁽¹⁾، حيث تناول المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم ضمن القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ب- من العقود الناقلة للملكية

إن من أهم خصائص عقد البيع بصفة عامة أنه ينقل الملكية من البائع إلى المشتري مقابل ثمن نقدي⁽²⁾، حيث وفقا لنص المادة 28 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، فإن هذا القانون يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات لفائدة المكتب، وتنتقل الملكية بشكل فوري بالنسبة لحقوق الأرض وما عليها من منشآت إذا وجدت وبشكل تدريجي بالنسبة للمباني التي سيتم إنشائها تبعا للتقدم في الأشغال⁽³⁾.

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، مصر، 2011، ص 130.

2 - خليل أحمد حسن قعادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 12.

3 - سمية بولحية، "ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 04، العدد 08، 2017، ص 159.

ج- من العقود الملزمة للجانبين

العقد شرعية المتعاقدين، كونه ينشئ في ذمة المتعاقدين التزامات فالبائع " المرقى العقاري" ملزم بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد وكذا ملزم بتسليم العقار بعد انجازه ونقل الملكية إلى المشتري وخدمات المبيع مقابل التزام المشتري بدفع الثمن وتسليم العقار (1).

د- من عقود المعاوضة

والمقصود بالمعاوضة أن كل من البائع والمشتري يتفقان على مقابل ما يعطيه كل منهما للآخر (2)، وعقد البيع على التصاميم من عقود المعاوضة إذا أن المرقى العقاري يحصل على الثمن مقابل تسليم المبيع "العقار" بعد إكماله للمكتب، على أن يكون الثمن الذي يحصل عليه البائع متناسبا مع قيمة العقار المبيع ويكون الثمن مبلغا من النقود (3).

هـ- من العقود المحددة

فالالتزامات المتقابلة للمتعاقدین محددة من حيث مقدارها ووجودها منذ إبرام العقد (4)، إذا لا يجازف المشتري في عقد البيع على التصاميم في وجود المبيع ولا في مقداره، أي أنه يملك الحق في مطالبة البائع بالبناء وتسليم العقار وكذلك يعلم البائع ما سيحصل عليه مقابل الوفاء بالالتزام ببناء العقار وتسليمه (5).

1 - لينا جميل الحشيمي، مرجع سابق، ص 30.

2 - أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة - البيع والإيجار -، دار البركة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005، ص 30.

3 - يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2016، ص 30.

4 - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر 2010، ص 41.

5 - سميرة بولحية، " ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، ص 160.

و- من العقود الشكلية:

العقد الشكلي هو العقد الذي يشترط لانعقاده إضافة إلى ركن التراضي احترام شكلية معينة، وتعد هذه الشكلية ركنا من أركان العقد بحيث لا يبرم هذا الأخير إلا بعد إفراغه في الشكل المحدد قانونا⁽¹⁾، ولهذا نص المشرع الجزائري على ضرورة إفراغ هذا العقد في الشكل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق⁽²⁾.

وأن جزاء تخلف الرسمية والشكلية المنصوص عليهما في المادة 1/34 من القانون 04-11⁽³⁾، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية هو البطلان المطلق لعقد البيع على التصاميم تطبيقا للقواعد العامة في حالة تخلفهما، لاسيما فيما يتعلق بعدم احترام نموذج هذا العقد الذي فرضه القانون من أجل انعقاد العقد⁽⁴⁾.

ز- من العقود الزمنية:

العقد الزمني هو ذلك العقد الذي يكون فيه عنصر الزمن جوهريا بحيث يكون التزامات المتعاقدين مرتبطة بعنصر الزمن⁽⁵⁾، إذا أن التزام البائع يتمثل في انجاز البناء محل العقد خلال مدة متفق عليها، وهو التزام ممتد في الزمن، وكذلك التزام المشتري

1 - علي الفيلاي، النظرية العامة للعقد، الالتزامات، موفم للنشر، الجزائر، 2005، ص 232.

2 - المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18-12-2013 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسعير سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية 66 الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

3 - تنص المادة 34 من القانون 04-11 على: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد عليها البناء".

4 - أحمد دغيش، "عقد البيع بناء على التصاميم في إطار الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017، ص 67.

5 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 22.

والمتمثل في دفع الثمن الذي لا يقوم بدفعه دفعة واحدة وإنما على شكل أقساط على حسب التقدم في الأشغال.

وبالتالي فإن كل من التزامات المرقى العقاري والمكاتب ممتدة عبر الزمن⁽¹⁾.

ح- من عقود الإذعان:

يعرف عقد الإذعان بأنه: "العقد الذي لا يملك فيه أحد المتعاقدين الحرية الكاملة التي يتمتع بها الطرف الآخر، فالأول بحكم وضعه الفعلي أو القانوني يقوم بوضع شروط العقد مسبقاً، وليس للطرف الآخر إلا حرية القبول أو رفض العقد برمته"⁽²⁾، ويتجسد طابع الإذعان في عقد البيع على التصاميم عند قيام المرقى العقاري باعتباره الطرف القوي في التعاقد من الناحية الاقتصادية بغرض مشروعه العقاري المزعم بناؤه على كافة الناس بشروط تعد مسبقاً⁽³⁾. ونظراً لحاجة المشتري للسكن يقبل على إبرام هذه العقود دون مناقشة لشروطه وبنوده، وضاف إلى ذلك حرص المشرع على توفير حماية للمكاتب من خلال إقراره ل ضمانات بموجب القانون 04-11⁽⁴⁾.

2- خصائص عقد البيع على التصاميم طبقاً للقانون 04-11

إضافة إلى الخصائص طبقاً للقواعد العامة، يمتاز عقد البيع على التصاميم بخصائص مستخلصة من القانون 04-11، باعتباره تقنية من تقنيات الترقية العقارية تتجسد في:

1 -سمية بولحية، "ضمانات المكاتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، ص 160.

2 - خليل أحمد حسن قدارة، مرجع سابق، ص 31.

3 - شعبان عياشي، عقد بيع عقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2011/2012، ص 64.

4 - جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص 332.

أ- عقد البيع على التصاميم محله عقار غير منجز:

إن عقد البيع على التصاميم ليس كأى بيع عادي فمحله يتمثل في عقار لم يشيد بعد أو في طور التشييد، يلتزم بموجبه المرقى العقاري بانجاز محل البيع وإتمامه بالموصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير⁽¹⁾.

وهذا ما أكدته المادة 28 من القانون 04-11 السالفة الذكر، يجد هذا المبدأ أساسه في القواعد العامة طبقا لنص المادة 92 من القانون المدني إذا تنص على: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبليا ومحققا".

ب- القيد على التصرف:

رغم أن عقد البيع على التصاميم ينقل الملكية إلى المكتتب إلا أن هذه الملكية لا تخول له حق التصرف في العقار محل الانجاز، حيث تكون مقيدة بدفع جميع الأقساط والتسليم النهائي للبناءة والتوقيع على محضر التسليم وشهره ليتم بموجبه رفع القيد على التصرف، أي المنع من التصرف في العقار مؤقتا⁽²⁾.

ج- تمتع البائع بصفة المرقى العقاري:

كما سبق القول، أن عقد البيع على التصاميم هو تقنية من تقنيات الترقية العقارية وهو مرتبط بها ارتباطا وثيقا بحيث لا يجوز لأحد أن يبرم عقد البيع على التصاميم إلا إذا كانت له صفة المرقى العقاري⁽³⁾، وهي صفة لها شروط خاصة لدخولها والحصول على الاعتماد لممارستها، وهذا ما يفهم من نص المادة 29 من القانون 04-11 التي تنص على أنه: " لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم ... إلا من طرف مرقى عقاري".

1 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص 21.

2 - صونية زردودي، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2016/2017، ص 16.

3 - إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، مرجع سابق، ص 76.

د- حماية المشتري بموجب ضمانات خاصة:

بالإضافة إلى الضمانات العادية لعقد البيع على التصاميم باعتباره عقد بيع عقار والمتمثلة في ضمان العيوب الخفية، ضمان التعرض الشخصي أو الصادر من الغير⁽¹⁾، أقر القانون رقم 04-11 عدة ضمانات خاصة تكفل الحماية لمشتري العقار على التصاميم، ومن بين هذه الضمانات نجد الضمان المشتري الذي جاءت به المادة 3/26 من القانون 04-11⁽²⁾، ضمان حسن الانجاز، ضمان إتمام البناء ومطابقته للمواصفات المطلوبة والتصميم المتفق عليه⁽³⁾، إضافة إلى مبلغ الكفالة المدفوع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة قبل الشروع في عملية الانجاز طبقا لنص المادة 54 من القانون 04-11⁽⁴⁾.

هـ- تسهيل دفع الثمن:

يدفع الثمن في عقد البيع على التصاميم في شكل أقساط أو تسبيقات وليس دفعة واحدة تماشيا مع تقدم مراحل الانجاز⁽⁵⁾، كما حدد المرسوم التنفيذي 13-431 في المادة 3 منه المراحل التي يلتزم المكتتب فيها بدفع الثمن والنسب المقابلة لكل مرحلة⁽⁶⁾.

- 1 - العربي بومعروف، " ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة باتنة 1، لحاج لخضر، الجزائر، المجلد 5، العدد 2، 2020، ص 115.
- 2 - تنص المادة 3/26 من القانون 04-11 على: "... غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الانتهاء الكامل للأشغال"، التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة كاملة".
- 3 - تنص المادة 44 من القانون 04-11 على تحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناء بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه".
- 4 - تنص المادة 54 من القانون 04-11 على أنه: "زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل انتهاء اكتتاب ضمان الترقية العقارية...".
- 5 - جميلة جبار، " خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية-عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق-، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر المجلد 4، العدد الأول، 2022، ص 20.
- 6 - تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13/431 على: "أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الانجاز في الحدود الآتية:
 - عند التوقيع، عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه.
 - عند الانتهاء من الأساسيات، خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه.

يعد دفع الثمن وفقا لهذا الأسلوب أحد أساليب تمويل المشروع العقاري، حيث أنه يوفق بين تمويل المشروع وبين ما يدفعه المكتب بما يحقق مصلحة طرفيه، فدفع الثمن في شكل نسب معينة يتلاءم مع التكلفة الفعلية لكل مرحلة من مراحل البناء وبشكل متتالي يراعي فيه تقدم الأشغال، يوفر للمرقي العقاري سيولة مالية تمكنه من الوفاء بالتزامات المترتبة في ذمته⁽¹⁾.

ز - المستفيد له حق امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقي العقاري:

يستفيد المشتري من امتيازات خاصة منها لقبوله على الامتياز من الدرجة الأولى، وذلك في حالة إفلاس المرقي العقاري⁽²⁾، غير أنه كل تخلف عن الانجاز يعطى الحق للصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أن يحل محل المقتنين، ويعين مرقي آخر ليواصل أشغال البناء على نفقة المرقي العقاري المفلس في حدود الأموال المدفوعة له من طرف المقتنين⁽³⁾.

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصميم عن العقود المشابهة

يتشابه عقد بيع عقار بناء على التصاميم مع أنواع أخرى من العقود إلا انه توجد حدود تفصل بين هذا العقد وغيره من العقود، وعليه سنحاول في هذا الفرع التمييز بين عقد البيع بناء على التصاميم و ما يشابهه من بعض العقود الأخرى.

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة 35% من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئة الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة 25% من سعر البيع المتفق عليه.

- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة 5% من سعر البيع المتفق عليه".

1 -سمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019-2020، ص22.

2 - أحمد دغيش، مرجع سابق، ص 167.

3 - العربي بومعراف، مرجع سابق، 115.

أولاً: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن عقد البيع بالإيجار

عرف الفقه عقد البيع بالإيجار على أنه: "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجره دورية. فإذا أوفى المستأجر لجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة، تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر" (1).

كما عرفه الدكتور "محمد حسنين" بأنه: "العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معاً، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً وبيع حين يتم الوفاء" (2).

وعقد البيع بالإيجار هو صيغة استحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 105-01 (3)، وهي آلية من شأنها توسيع صيغ الحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع الثمن كاملاً عند الشراء.

حيث تنص المادة 02 منه على: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

والملاحظ أن المرسوم التنفيذي 105-01 ضمن نص المادة 02 السالفة الذكر عرف عقد البيع بالإيجار كصيغة قانونية من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، ولم يعرفه كتصرف قانوني منتج لآثار قانونية معينة (4).

1 - إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 127.

2 - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 15.

3 - المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، جريدة رسمية عدد 25 الصادرة في 29 أفريل 2001، المعدل و المتمم بموجب المرسوم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 03 نوفمبر 2004.

4 - إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 129.

ونظرا لأن الأحكام المطبقة على هذا العقد مزدوجة بين أحكام عقد البيع وأحكام عقد الإيجار، يمكن القول بأن عقد البيع بالإيجار هو ذو طبيعة خاصة لا يعقد ببيع ولا يعقد إيجار⁽¹⁾.

من خلال هذا المفهوم يمكن التمييز بين عقد البيع بناء على التصاميم وعقد البيع بالإيجار من خلال النقاط الآتية:

1- عقد بيع عقار بناء على التصاميم هو عقد مسمى يخضع إلى أحكام عقد البيع ن في حين أن عقد البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة، يأخذ من أحكام الإيجار وأحكام البيع⁽²⁾.

2- لا تنتقل الملكية في البيع بالإيجار المستأجر إلا بعد تسديد كل الأقساط، عكس عقد البيع على التصاميم تنتقل فيه الملكية تدريجيا بمجرد إبرام العقد إضافة إلى التسجيل والشهر⁽³⁾.

3- الفسخ في عقد البيع بالإيجار يكون بقوة القانون على أساس الفسخ القانوني، أما في عقد البيع على التصاميم يكون الفسخ إما بموافقة الطرفين أو بحكم قضائي⁽⁴⁾.

وبالنظر لهذه الاختلافات يتبين لنا بأن عقد البيع بالإيجار يختلف كلياً عن عقد البيع بناء على التصاميم حيث نجد بأن هيئة المكلّفة بانجاز مساكن في صورة البيع

1 - عائشة طيب، " عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04"، مجلة دراسات قانونية جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، العدد 13، 2011، ص122.

2 - مرابط عماني، الطاهر بريك، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 3، 2008، ص 122.

3 - محمد أمين دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2021/2020، ص86.

4 - حنان شتوان، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2020، ص 55.

بالإيجار تعد في البداية مؤجرة ثم تتحول إلى بائع، بينما في عقد البيع على التصاميم يعد المرقى العقاري بائعا من البداية (1).

ثانيا: تميز عقد البيع على التصاميم عن عقد حفظ الحق

عرف الفقه عقد حفظ الحق بأنه: "الخطوة الايجابية الأولى لتأكيد العلاقة التعاقدية بين البائع والمشتري، وهو من العقود المؤقتة التي تبرم لغاية محددة ينتهي بانتهائها، إذا تحول البيع نهائي مكسب للملكية لمشتري المستقبل، وقد ينتهي قبل هذا التاريخ، بتدخل الأطراف أو الطرفين معا" (2).

أما المشرع الجزائري فقد تناول عقد حفظ الحق من خلال نص المادة 127 الفقرة 02 من القانون 04-11 التي تنص على: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون.

ويعد عقد حفظ الحق تقنية من تقنيات الترقية العقارية إلى جانب عقد البيع على التصاميم التي اعتمدها المشرع الجزائري لحل أزمة السكن، فكلاهما يبرمان من طرف المرقى العقاري ويردان على عقار في طور الانجاز (3)، كما أن كلا العقدين من قبيل العقود الملزمة لجانبين، إلا أنه باستقراء المادة المذكورة أعلاه يظهر الفرق الموجود بين العقدين.

1 - عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلية، الجزائر، 2012، ص 30.

2 - أمينة لحول، مصطفى بوضياف، مرجع سابق، ص 1755.

3 - حلوا مريم، عمر بن شعاعة، "عقد البيع على الشقة - نموذج السكن الترقوي التساهمي LPP في الجزائر -"، مجلة آفاق العلوم، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، العدد 1، 2016، ص 82.

حيث أن عقد حفظ الحق من قبيل العقود التمهيديّة بينما عقد البيع بناء على التصاميم يعتبر عقد نهائي⁽¹⁾. كذلك في عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية فيه من يوم إبرام العقد إلا أنه لا يمكن للمكتب الانتفاع به حتى تكتمل الأشغال وينجز العقار، على عكس عقد حفظ الحق حسب ما هو متفق عليه هو عقد يمهد لعقد البيع حتى يتم دفع آخر قسط من ثمن العقار المنجز⁽²⁾.

عقد حفظ الحق يخضع لإجراءات التسجيل فقط ولا يخضع لإجراءات الشهر العقاري ويرتب بين أطرافه التزامات شخصية فقط، على عكس عقد البيع على التصاميم الذي يتم بإجراءات التسجيل والشهر⁽³⁾.

أيضاً يختلفان في طريقة إيداع الثمن من طرف المشتري حيث أنه في عقد حفظ الحق يدفع المشتري بتسبيق مالي في حسابه الخاص لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية ولا يتجاوز قيمة التسبيق النقدي 20 % من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين⁽⁴⁾. أما فيما يخص عقد البيع على التصاميم فإن المكتب يدفع جزء من الثمن مباشرة للمرقي العقاري ويسدد الأجزاء الأخرى وفقاً لتقدم الأشغال⁽⁵⁾.

يفسخ عقد حفظ الحق في أي وقت بناء على اتفاق أطراف العقد إلا إذا كان طلب فسخ من صاحب حفظ الحق، هنا يتم اقتطاع نسبة 15 % من المبلغ المدفوع لفائدة المرقي العقاري⁽⁶⁾، أما في عقد البيع بناء على التصاميم في حالة عدم تسديد دفعتين متتاليتين

1 - محمد أمين دبار، مرجع سابق، ص 84.

2 - علي فيلاي، مرجع سابق، ص 102.

3 - علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2015-2016، ص 32.

4 - أنظر المادة 52 من القانون رقم 11-04، المصدر السابق.

5 - أنظر المادة 28 من القانون رقم 11-04، المصدر نفسه.

6 - أنظر المادة 32 من القانون رقم 11-04، المصدر نفسه.

يفسخ العقد بقوة القانون بعد اعدارين قانونيين، وتبقى مدة الاعذار القانوني في عقد البيع على التصاميم تمثل نصف المدة المحددة في عقد حفظ الحق⁽¹⁾.

ثالثاً: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد الوكالة

الوكالة أو الإنابة هو عقد يعوض بمقتضاه شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.

وعليه فإن عقد الوكالة من العقود الواردة على العمل، إذا يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل⁽²⁾. هذا ما يميز الوكالة عن عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر من العقود الواردة على الملكية.

ويرى جانب من الفقه بأن الاتفاق الذي يلتزم به احد الأشخاص ببناء عقار لمصلحة شخص آخر هو عقد وكالة، فالوكيل في عقد الوكالة يلتزم بتقديم عمل، أيضاً المرقى العقاري في بيع المباني تحت الإنشاء -عقد البيع على التصاميم- يلتزم بتقديم عمل.

ففي القانون الفرنسي في عقد البيع حسب الحالة المستقبلية والمعروف بعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، يقوم البائع أولاً ببيع الأرض التي ستقام عليها الأبنية والمنشآت تم بعد ذلك يحصل على توكيل من مشتري الأرض لبناء عقار عليها، وعليه فإنه يقوم بمنح وكالة لشخص آخر - المرقى العقاري-، حيث يقوم هذا الأخير بكل شيء، مثلاً شراء قطعة أرض، الحصول على التراخيص اللازمة للبناء من الجهات الإدارية المختصة، وإعداد نماذج البناء وغيرها⁽³⁾.

غير أن هذا التكييف تم رفضه كلياً، وقدم الجانب المعارض من الفقهاء عدة مبررات لذلك تتمثل في:

1 - أنظر المادة 53 من القانون رقم 11-04، المصدر نفسه.

2 - محمد لبيب شنب، تنقيح وائل أنور بندق، شرح أحكام عقد البيع، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2015، ص 32.

3 - يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، مرجع سابق، ص 36.

1- محل الوكالة الأصلي يكون في الغالب تصرف قانوني، بينما يتولى المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بعض الأعمال المادية التي لا تجد لها مبرر قانوني في الوكالة.

2- في عقد البيع على التصاميم يقوم المرقى العقاري بالعمل وفقا لما يقتضيه العقد من القيام بالأعمال والإجراءات اللازمة للبدء بالعمل وتنفيذه دون أن يكون تحت إشراف المكتب، أما في الوكالة يقوم الوكيل بالعمل وفقا لما يرسمه له موكله وفي حدود وكالته وتحت إشرافه، ويكون الموكل مسؤول عنه مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة.

3- عقد البيع على التصاميم يكون بمقابل يدفعه المكتب حسب تقدم الأشغال، أما الوكالة قد تكون بمقابل أو بدون مقابل.

وعليه يستخلص مما سبق ذكره بأن أحكام الوكالة تختلف عن أحكام عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾.

رابعا: تمييز عقد البيع على التصاميم عن الوعد بالبيع

نصت المادة 71⁽²⁾، من القانون المدني على ضرورة الاتفاق على جميع الأركان والمسائل الجوهرية للبيع الموعود به حتى ينعقد الوعد بالبيع.

ومن المتصور أن يبرم البائع والمشتري وعدا يرد على بيع المباني قيد الانجاز، سواء كان الوعد ملزما للبائع وحده أم كليهما إذا ما استجمع العناصر اللازمة لصحته، وخاصة تعيين المحل، المبيع والثلث، أيضا المدة التي يكون ملزما من خلالها⁽³⁾.

ويتخذ الوعد بالبيع صورا مختلفة، فقد يكون متبادلا من الجانبين بالبيع والشراء، وعندها يكون هذا الوعد بالبيع والشراء عقد ملزم للجانبين، أو قد يكون الوعد بالبيع فقط من البائع فإذا قبل الطرف الآخر هذا الوعد انعقد بين الطرفين عقد وعد بالبيع ملزم لجانب واحد

1 - سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص 30-31.

2 - أنظر المادة 71 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

3 - سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص 37.

وهو البائع، وأخيرا يمكن أن يكون الوعد بالشراء فقط من جانب المشتري فإذا قبل هذا الوعد من وجه إليه، انعقد بين الطرفين عقد وعد ملزم لجانب واحد وهو المشتري (1).

وعليه إذا كان الوعد بالبيع في جميع صورته يتكون من إيجاب صادر من احد المتعاقدين ببيع عين معينة مقابل ثمن محدد خلال مدة محددة، وقبول من الطرف الآخر الارتباط بهذا الوعد إلا أنه ليس بعقد بيع نهائي ذلك أن كل من الإيجاب، والقبول لا ينصب على البيع ذاته وإنما على مجرد وعد بالبيع (2).

مما سبق يمكن القول أن عقد البيع على التصاميم هو عقد تام من حيث الانعقاد ونشوء الالتزامات، حيث أنه ينشأ فور إبرامه التزامات في ذمة البائع و المشتري أهمها نقل الملكية، تسليم المبيع وضمانه ودفع الثمن. وعليه يختلف عن الوعد بالبيع الذي لا ينشأ فوراً لهذه الالتزامات وإنما يقتصر على إلزام الواعد بأن يعقد عقد البيع إذا طلب الطرف الآخر منه ذلك، في مدة معينة (3).

خامساً: تمييز عقد البيع على التصميم عن البيع بالتقسيط

نص المشرع الجزائري على البيع بالتقسيط ضمن المادة 363 من القانون المدني (4) وباستقراء هذه المادة يتضح ان هناك تشابه بين عقد البيع على التصاميم و البيع بالتقسيط من حيث أداء الثمن على شكل أقساط معينة، ايضاً وجود ثمن يحتفظ به البائع على سبيل ضمان التعويض في حال وقوع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء الأقساط المتبقية (5)، حيث

- 1 - سليمان مرقس، العقود المسماة-عقد البيع-، الطبعة الرابعة، عالم الكتاب، دون بلد نشر، 1980، ص 15.
- 2 - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع عقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2003-2004، ص 25.
- 3 - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني العقود المسماة -عقد البيع، عقد الكفالة-، المجلد الأول، الطبعة 05، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1990، ص 46.
- 4 - تنص المادة 363 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على أنه: "إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ العقد بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف ان يخفف التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة 184. وإذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء للمبيع من يوم البيع...".
- 5 - يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 83.

أنه في البيع بالتقسيط انتقال ملكية المبيع للمشتري معلقة على شرط واقف، ويبقى البائع ملكية المبيع معلقة على شرط فاسخ، وكل من الشرطين هنا حادث واحد، هو وفاء المشتري بالأقساط في الأجل المحدد، فإذا تحقق الشرط الواقف يتحقق في الوقت نفسه الشرط الفاسخ وعليه تزول الملكية عن البائع وتنتقل للمشتري بأثر رجعي⁽¹⁾.

إلا أنه يمكن التمييز بين هذين العقديين من حيث نقل الملكية المبيع للمشتري حيث أنه في البيع بالتقسيط لا تنتقل ملكية المبيع حتي يتم دفع كافة الأقساط، ومن ثم تنتقل الملكية بأثر رجعي، ويحق للمشتري التمتع بالعقار محل البيع دون حق التملك، ويعد تاريخ البيع هو تاريخ انتقال الملكية وهو ما أكدته المادة 363 الفقرة 03. أما عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية للمكتب بمجرد التوقيع عليه، إلا أن المكتب لا يمكنه الانتفاع بالعقار إلا بعد التوقيع على محضر التسليم، كون المبيع غير موجود أو غير مكتمل الوجود أي أن حق التمتع مستحيل إلا بعد إتمامه⁽²⁾، بالإضافة إلى أن عقد البيع بالتقسيط يرد على عقار كما يرد على منقول، بينما عقد البيع على التصاميم ينصب على عقار فقط.

سادسا: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد بيع الأشياء المستقبلية

كرس المشرع الجزائري من خلال نص المادة 92 من القانون المدني الجزائري قاعدة جواز التعامل في الأشياء المستقبلية، بشرط أن تكون محققة واستثنى التعامل في تركة إنسان وهو على قيد الحياة ولو برضاه، لكون هذا التعامل مخالف لحسن الآداب، وتنص المادة 93 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا".

وعليه فإن الأشياء التي يكون وجودها في المستقبل أمرا مستحيلا، فلا تصح أن تكون محلا للالتزام، ولا ينعقد العقد لتخلف ركن المحل.

1 - سمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 41.

2 - مريم طريباش، محاضرة بعنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مجلس قضاء برج بوعرييج، الجزائر، 27 مارس 2018، ص 07.

وبما أن عقد البيع على التصاميم هو بيع بناءات على مخططات وتصاميم دون وجودها على أرض الواقع، فإنه يدخل ضمن الأشياء المستقبلية، إلا أنه يختلف عن بقية البيوع المستقبلية الأخرى. حيث نجد أن الملكية في البيوع المستقبلية لا تنتقل أثناء التعاقد وإنما يترتب فقط نشوء التزام في ذمة البائع بنقل ملكية المال المستقبلي إذا تحقق وجوده، بينما في عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية تدريجياً إلى المشتري من تاريخ التوقيع على العقد، بما في ذلك البناية والقطعة الأرضية التي يقام عليها البناء (1).

كما أن عقد البيع على التصاميم أحاطه المشرع بضمانات قانونية، كضمان حسن الانجاز والمطابقة وغيره من الضمانات والأحكام الصارمة والملتزمة التي تكفل حماية المكتتب من المجازفات، عكس المشتري العادي في عقد بيع الأشياء المستقبلية الذي يبقى مهدداً بالاحتمال والحظ (2).

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

إن تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بناء على التصاميم من أكثر المسائل جدلاً بين فقهاء القانون منذ ظهوره في صورته الأولى، وذلك راجع لحدثة هذه الصيغة التعاقدية على الواقع القانوني، لذلك سنحاول في هذا المطلب تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته (الفرع الأول)، ثم تحديد ما إذا كان عقداً مدنياً أو تجارياً (الفرع الثاني).

1 - حنان شتوان، مرجع سابق، ص 56.

2 - عبد الرحمان نعيبي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2019-2020، ص 91.

الفرع الأول: طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته

إن تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته تقتضي تحديد ما إذا كان عقد مقاوله أم عقد بيع عادي، باعتبار أن الأول يشترك معه في الالتزام بالبناء والثاني يشته به في نقل الملكية.

أولاً: عقد البيع على التصاميم وعقد المقاوله

عرف المشرع الجزائري عقد المقاوله في نص المادة 549 من القانون المدني الجزائري بأنه: "المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

أما عقد البيع على التصاميم فيعرفه الفقه بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه المرقى العقاري بتشييد بناية وفقاً للتصميم والنموذج المتفق عليه مع المشتري مقابل دفع المشتري ثمن المبيع كلما تقدم انجاز البناء" (1).

من خلال التعريفين السابقين، يمكن القول أن عقد المقاوله من العقود الواردة على العمل في حين نجد أن عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الناقلة للملكية (2)، حيث أنه لا صعوبة في التمييز بين العقدين إذا ما قدم صاحب العمل المادة واقتصر المقاول على تقديم عملاً فقط (3).

1 - نسيمه ديدن بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008-2009، ص12.

2 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني -عقد البيع والمقايضة-، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص42.

3 - عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني- العقود المسماة، المقاوله، الوكالة، الكفالة-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2007، ص 02.

أما إذا قدم المقاول المادة والعمل معا قد يختلط عقد المقاولة بعقد البيع بناء على التصاميم في هذه الحالة، خاصة وأن المادة 550 الفقرة 02 من القانون المدني أجازت ذلك⁽¹⁾.

لذلك يفرق الدكتور محمد مرسي زهرة بين ثلاث حالات: (2).

الحالة الأولى: إذا قدم مالك الأرض المواد المستخدمة في انجاز عملية البناء، واقتصر دور المقاول على العمل فقط فإن العقد يعد عقد مقاولة.

الحالة الثانية: إذا اقتصر رب العمل على تقديم الأرض، وقدم المقاول بالإضافة إلى عمله المواد المستخدمة في الانجاز، هنا يعد عقد مقاولة.

الحالة الثالثة: يقوم المقاول في هذه الحالة بإقامة البناء على أرض مملوكة له، أو على الأقل صاحب الحق يمنحه سلطة البناء عليها وبمواد من عنده، فإن هذا العقد يعتبر بيعا على التصاميم أو كما يطلق عليه مشروع المصري بيع عقار تحت الإنشاء.

وعليه فإن ملكية الأرض تعد معيار التفرقة بين العقدين، ففي عقد المقاولة يقوم المقاول بالبناء على أرض مملوكة لرب العمل، سواء قدم العمل فقط أو العمل ومواد البناء، أما في عقد البيع في طور الانجاز فإن البائع هو المالك للأرض التي سيقام عليها البناء، أو على الأقل صاحب الحق يمنحه سلطة البناء عليها، ويلتزم ببناء عقار خلال مدة محددة⁽³⁾.

1 - تنص المادة 55 الفقرة 02 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على: "كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل و المادة معا".

2 - محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء -دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي-، الطبعة الأولى، 1985، ص 04، نقلا عن عز الدين زوبة، مرجع سابق، ص 49.

3 - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع عقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 80.

ثانيا: عقد البيع على التصاميم وعقد بيع عقار عادي

إن وجه التداخل بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي للعقار، جعل بعض الفقه يرجح كونه عقد بيع على كونه عقد مقاوله، ينطوي على الالتزام بنقل من قبل البائع مقابل الالتزام بدفع الثمن من قبل المشتري.

قد يبدو من النظرة الأولى أن تاريخ أو وقت إبرام العقد هو معيار التفرقة بين العقدين، بمعنى أن العقد يعتبر بيعا في طور الانجاز إذا لم يكن العقار محل التعاقد قد اكتمل وجوده وقت التعاقد، بينما يعتبر بيعا عاديا إذا كان وقت البيع العقار مكتمل الوجود⁽¹⁾.

هذا المعيار يصلح للتمييز بينهما في بعض الحالات إلا أنه لا يصلح في جميع الحالات، فبعض الحالات يعتبر فيها العقد بيعا عاديا رغم انعقاده قبل الانتهاء من أعمال البناء⁽²⁾.

لهذا يرى جانب الفقه بأن نية الطرفين هي المعيار الذي يعتمد عليه في تحديد تكييف هذا البيع، فإذا اتجهت نية الطرفين إلى إلزام البائع باستكمال العقار والانتهاء من الأعمال طبقا للشروط المتفق عليها في العقد نكون أمام عقد البيع على التصاميم، ولكن يعاب على هذا المعيار أن النية أمر كامل في النفس لا يمكن الاطلاع عليها⁽³⁾.

أما الرأي الراجح وهو الرأي الأكثر دقة الذي يعترف بأن عقد بيع عقار بناء على التصاميم هو عقد مستقل ذو طبيعة خاصة⁽⁴⁾، يخضع لقواعد خاصة تضمنها القانون رقم

1 - مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقى لعقاري في عقد البيع على التصاميم، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2017، ص 26.

2 - شعبان عياشي، عقد بيع عقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 25.

3 - عبد الرحمان نعيبي " البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 طبيعته القانونية وتكييفه-دراسة مقارنة-"، مجلة المداد، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2016، ص 340.

4 - لينا جميل الحشيمي، مرجع سابق، ص 28.

11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السالف ذكره.

الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم بين طبيعة التجارية والمدنية

يتميز البيع على التصاميم بالازدواجية في الصفة، وهذه الازدواجية تثير إشكالا خاصة من ناحية النظام القانوني الواجب التطبيق، وهذا ما جعلنا نكيف صفة العمل بالنسبة لكل من البائع " المرقى العقاري " والمشتري " المكتتب " (1).

أولا: بالنسبة للمرقى العقاري

يعتبر عقد البيع على التصاميم عملا تجاريا بالنسبة للمرقى العقاري، إذ أن المادة 4 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يعتبر المرقى العقاري تاجر (2)، كما نصت المادة 19 من نفس القانون على أنه: " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...". إذا يمكن القول عندما يقوم المرقى العقاري ببيع عقارات قبل انجازها بصيغة البيع على التصاميم يعتبر عملا تجاريا بالنسبة له، إذا اكتسب صفة التاجر بعد حصوله على الاعتماد والقيام بالإجراءات اللازمة للقيود في السجل التجاري وهذا البيع يدخل ضمن عمله التجاري (3).

ثانيا: بالنسبة للمكتتب

يعتبر عقد البيع على التصاميم بالنسبة للمكتتب عملا مدنيا تطبق عليه أحكام القانون المدني، إلا إذا كان قد قام بالشراء لأجل البيع كحرفة يمتنها (4)، فالبيع على

1 - عبد الرحمن نعيمي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية، مرجع سابق، ص 113.

2 - تنص المادة 4 من القانون 11-04 على أنه: " يرخّص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية...".

3 - ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2018-2019، ص 15.

4 - إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية-، مرجع سابق، ص 75.

التصاميم يعد ذو طبيعة مختلطة، إذا يعد عملا تجاريا بالنسبة للبائع "المركبي العقاري" وتطبق عليه أحكام القانون التجاري، وعملا مدنيا بالنسبة للمشتري " المكتتب" وتطبق عليه أحكام القانون المدني⁽¹⁾، وفي حالة وقوع نزاع فطبقا للقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، فالمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع عفي دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال⁽³⁾.

1 - عبد الرحمن نعيبي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة-، مرجع سابق، ص 114.
 2 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022، جريدة رسمية عدد 48، الصادر في 17 يوليو 2022.
 3 - تنص المادة 1/40 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية على: " فضلا عما ورد في المواد 37-38-46 من هذا القانون ، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبنية أدناه دون سواها:
 - في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."

المبحث الثاني: إبرام عقد البيع على التصاميم

يتطلب عقد البيع على التصاميم توفر الأركان العامة المعروفة شأنه شأن بقية العقود، بالإضافة إلى أركان موضوعية خاصة وذلك حتى يرتب آثاره القانونية. وبما انه عقد بيع وارد على عقار يعتبر الشكل ركن أساسي لانعقاده، وعليه سنتطرق إلى الأركان الموضوعية (المطلب الأول) ثم ننتقل إلى الأركان الشكلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأركان الموضوعية في عقد البيع على التصاميم

يستوجب عقد البيع على التصاميم لانعقاده توافر الأركان المعروفة طبقاً للقواعد العامة من رضا ومحل وسبب، إلا أن كونه عقداً من طبيعة خاصة يجب توافر أيضاً مجموعة من الأركان الخاصة، وبالتالي سنتطرق إلى دراسة الأركان الموضوعية العامة " في الفرع الأول" والأركان الموضوعية الخاصة في "الفرع الثاني".

الفرع الأول: الأركان الموضوعية العامة

لعقد البيع على التصاميم ثلاث أركان طبقاً للقواعد العامة وهي الرضا، المحل، السبب.

أولاً: الرضا

يشترط لانعقاد عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في جميع العقود اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب معين وقبول مطابق له، يتم بموجبه الاتفاق على العناصر الجوهرية للعقد، فأطراف عقد البيع على التصاميم قد خصها المشرع بتسميات مغايرة فوصف البائع بالمرقي العقاري، كما وصف المشتري بالمقتني أحياناً و أحياناً أخرى

وصفه بالمكاتب⁽¹⁾، وعليه سنتطرق إلى كل من أطراف العقد، بشكل التراضي، وصحة التراضي كما يلي:

1- أطراف العقد:

كما سبق الذكر هما: المرقى العقاري والمكاتب.

أ/ المرقى العقاري:

إن مهنة المرقى العقاري هي مهنة منظمة بنصوص قانونية⁽²⁾، حيث يعرف الفقه المرقى العقاري بأنه: "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتولى بمقابل أجر متفق عليه القيام بعملية البناء أو ترميمه أو تأهيله، والتي يعهد إليه رب العمل بموجب عقد التمويل العقاري، وذلك للقيام بكل ما تتطلب هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية باسم رب العمل حتى يسلم العقار خاليا من العيوب"⁽³⁾.

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 15/03 من القانون رقم 04-11 "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم البنايات، تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات عند بيعها أو تأجيرها".

وتقابلها المادة 18 من نفس القانون يقولها، "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها".

1 - سميرة سقني، نورة حمليل: "عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون 04-11"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، المجلد 16، العدد 3، 2021، ص 152.

2 - عواطف زارة، "إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء القانون الترقية العقارية الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية القانون، جامعة الشارقة العربية المتحدة، المجلد 54، العدد 4، 2015، ص 225.

3 - محمد بعجي، "وجوب التزام المرقى العقاري ضمان حماية المكاتب في عقد البيع لبناية على التصاميم" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 12، العدد 7، 2017، ص 706.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين في نص المادة 2 منه، تعرف المرقى العقاري على أنه: "يعتبر مرقى عقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز على اعتماد، ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير 2011 المذكور أعلاه" (1).

من خلال المواد السابقة الذكر يتضح أن المشرع عرف المرقى العقاري من خلال سرد مهامه، غير أن اكتساب صفة المرقى العقاري لا يمكن أن تكون لأي شخص ما لم تتوفر فيه الشروط المنظم أحكامها في المرسوم التنفيذي رقم 84-12 والقانون 04-11 (2).

* الشروط الواجب توافرها في المرقى العقاري:

- ملكية الوعاء العقاري:

تنص المادة 30 من القانون 04-11 على: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكور على التوالي في المادتين 27 و 28، أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء". من خلال نص المادة أعلاه يتضح أن المشرع ألزم المرقى العقاري بأن يكون مالكا للوعاء العقاري الذي سينجز عليه المشروع.

- اكتساب صفة التاجر: من خلال نصوص المواد 4 و 19 من القانون 04-11 السابقة الذكر يتضح أن المرقى العقاري يكتسب صفة التاجر، وذلك من خلال الالتزامات الملقاة على عاتقه كإلزامية التقييد في السجل التجاري.

1 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 لمؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية 11، الصادر في 26 فبراير 2012.

2 - أمينة لرجم، ضمانات مقتني العقار في عقود الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2021-2022، ص 18.

- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد:

لا يمكن لأي شخص أن يمارس مهنة المرقي العقاري ما لم يكن حاصلًا على الاعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (1).

ويعد ذلك ترخيصًا لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول على هذا الترخيص (2).

- وجوب أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وان يكون له قدرات مالية:

اشتراط المشرع الجزائري في الشخص الذي يتقدم لطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، ان يتمتع بالخبرة والكفاءة ودرايته بمجال البناء والتعمير، إضافة إلى توفر السيولة المادية الكافية لانجاز مشروعه او مشاريعه العقارية، إذا تنص المادة 12 من القانون 04-11 على أنه: " يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية". فالمشرع عندما وضع هذا الشرط، يهدف إلى حماية حقوق المكتتبين من خلال خلق ضمانات مالية (3).

- ضرورة الاستعانة بخدمات المقاول:

تنص المادة 16 من القانون 04-11 على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله، يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة...".

1 - أنظر المادة 2/4 من القانون 04-11، مصدر سابق.

2 - أنظر نص المادة 23 من القانون 04-11، المصدر نفسه.

3 - عواطف زرارة، مرجع سابق، 229.

وهو ما من شأنه أن يسرع في عملية البناء ويزيد من ضمانات المكتتب، خاصة ما يتعلق منها بضمانات ما بعد تسليم البناء (1).

أن لا يكون محل متابعة جزائية:

يشترط في المرقي العقاري ألا يكون محل متابعة جزائية، إذ لا يمكن أن تمارس مهنة المرقي العقاري من طرف الأشخاص الذين توبعوا في جرائم (2).

ب- المكتتب:

يعد المكتتب الطرف الثاني في عقد البيع على التصاميم، أطلق عليه هذا المصطلح بموجب القانون 04-11، بعدما كان يطلق عليه المترشح للملكية في ظل القانون 07/86 الملغى، ومصطلح المشتري في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (3).

لم يعرف المشرع الجزائري المشتري في عقد البيع على التصاميم ولا في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة للقوانين، غير أنه يمكن تعريف هذا الأخير بأنه: "المكتتب هو من يلتزم بموجب عقد البيع على التصاميم بأن يدفع للبائع أثناء الانجاز أقساط من الثمن، تحدد قيمتها واجال دفعها في بنود العقد ويتسلم المبيع بعد الانجاز" (4).

ولا يشترط في المكتتب أو المقتني أي صفة كما هو الحال في صفة المرقي العقاري سوى أن تتوفر فيه ما يعزز الثقة لدى البائع بقدرته على دفع الثمن، فهذا الأخير لا يوافق

1 - زهرة بن عبد القادر، محمد رضا التميمي، "دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية" مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزائر، العدد 9، 2018، ص 172.

2 - أنظر المادة 20 من القانون 04-11، مصدر سابق.

3 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص 19.

4 - أعمر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 2018-2019، ص 85.

على إبرام العقد إلا إذا تأكد من قدرة المکتتب على الوفاء بالأقساط من خلال ما يقدمه من ضمانات⁽¹⁾.

شكل التراضي (تطابق الإيجاب والقبول):

يتحقق الرضا في عقد البيع على التصاميم بتطابق الإيجاب والقبول، فالإيجاب في هذا العقد يكون بمجرد إعلان المرقي العقاري عن مشروع انجازه للبناء وهو إيجاب عام موجه للجميع⁽²⁾، بحيث يصرح فيه عن رغبته في بيع العمارة أو البناية حسب حالة البناية إذا كانت فردية أو جماعية⁽³⁾، أما القبول فيعلن المکتتب صراحة قبوله للمخططات والرسومات الهندسية التي تخص العقار المراد بناؤه، وكذا الموافقة على ثمن الأقساط حسب ما اتفق عليه بين الطرفين⁽⁴⁾، وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 13-431 في الملحق الأول تحت عنوان "تصريح المکتتب" في الفقرة الثانية على ما يلي: "يقبل البيع وينظم حينئذ دون تحفظ..". كما جاء في الفقرة 4 منه على: "... يصرح البائع أن يبيع البناية...".

صحة التراضي:

حتى ينعقد عقد البيع على التصاميم، ويكون منتجا لأثاره، يجب أن يكون كل من المکتتب والمرقي العقاري أهلا للقيام بالتصرفات المترتبة على التعاقد، زيادة على ذلك خلو الإدارة من أي عيب كأن تكون مشوبة بغلط، تدليس، إكراه، استغلال.

الأهلية التي يتطلب وجودها للتعاقد هي أهلية التصرف، إذ تعتبر أهلية الالتزام القدرة التي يمتلكها الشخص في القيام بتصرف قانوني لحسابه الخاص⁽⁵⁾.

1 - سمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 70.

2 - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 58.

3 - شهناز كنفى، سلاف العطرأوي، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2018-2019، ص 27.

4 - بلال مرناش، بلال طوباش، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2014-2015، ص 27.

5 - أمينة لرجم، مرجع سابق، ص 133.

حيث تخضع أهلية المكتتب للقواعد العامة، وبالتالي يكفي أن يكون بالغاً سن الرشد 19 سنة كاملة و متمتع بكامل قواه العقلية ولم يجبر عليه، وفقاً لما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، وبالتالي فإذا كان المتعاقد مميزاً وقت التعاقد انعقد التصرف موقوفاً على إجازة وليه لأن التصرف بالنسبة له من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر على عكس عقود الغير مميز فتقع باطلة وأن أذن له وليه⁽²⁾.

وفي حالة ما يكون المكتتب شخص معنوي، يمكنه إبرام عقد البيع على التصاميم، ويتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان، فله ذمة مستقلة، نائب يعبر عنه إرادته⁽³⁾.

أما فيما يخص أهلية المرقى العقاري فالمشرع الجزائري خرج عن القاعدة العامة، وذلك باشتراطه في المرقى العقاري أن يكون بالغاً 25 سنة كي يتمكن من مباشرة هذه المهنة⁽⁴⁾، وذلك حماية للمشتري لكون أن من يبلغ سن 25 سنة يفترض فيه أن يتمتع بالفتنة والقدرة على اتخاذ قرارات عقلانية، مما يحقق النجاح في المشاريع العقارية التي يتولى تسييرها والتي تمكن المشتري من الحصول على بنيته وفقاً للمواصفات القانونية، وبالكيفية المتفق عليها في العقد وضمن الأجال المحددة⁽⁵⁾.

أما فيما يخص عيوب الإرادة، فالعيب الذي له الدور البارز في العقد هو التدليس، ولعل السبب في ذلك أن في مثل هذه العقود تسبقه في الغالب إعلانات في وسائل الإعلام

1 - أنظر المادة 40 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

2 - أنظر المادة 83 من القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية عدد 24، الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، والموافق بالقانون 05-09 المؤرخ في 04 مايو 2005، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة في 22 يونيو 2005.

3 - أنظر المادة 50 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

4 - أنظر المادة 1/6 البند الأول من المرسوم التنفيذي 12-84، مصدر سابق.

5 - أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 91.

حول مشاريع البناء، وقد تتضمن هذه الإعلانات معلومات خاطئة غير صحيحة التي تدفع الأشخاص إلى التعاقد مع أصحاب هذه المشاريع (1).

وبالنسبة لعيب الاستغلال فإنه يقوم على عنصرين، الأول مادي يتمثل في عدم تعادل ما يحصل عليه الشخص في مقابل ما يقدمه، أما العنصر الثاني معنوي وهو استغلاله حالة الضعف أو الطيش التي يكون عليها المتعاقد، وبالنسبة لعقد البيع على التصاميم قد يستغل المرقى العقاري حاجة المکتب إلى السكن وعدم خبرته في المجال مما يدفعه إلى إبرام عقد تكون فيه التزاماته أكثر مما سيحصل عليه (2).

ثانياً: المحل

المحل هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها كالبيع، الإيجار، حيث تضمن هذه العملية القانونية الالتزامات المتقابلة لكل الطرفين (3).

فمحل عقد البيع على التصاميم هو مجموع الالتزامات المتولدة عن العقد فالالتزام الرئيسي للمرقى العقاري هو انجاز البناء وبالنسبة للمشتري دفع الثمن (4).

1- الالتزام بالبناء

التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء هو التزام بعمل، حيث يلتزم بالقيام بجميع الأعمال اللازمة لانتهاء من بناء العقار المبيع (5).

1 - سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص 45

2 - سمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 84.

3 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 209.

4 - سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص 47.

5 - المرجع نفسه، ص 47.

يقصد بالبناء ما يتم إقامته فوق الأرض وما يبني تحتها وتستوي في ذلك أن تكن هذه المباني مقامة لأغراض السكن، التجارة، الصناعة أو لأي غرض آخر (1).

وقد عرفه المشرع في المادة 1/3 من القانون 04-11 بأنه: " كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني". وتطبيقا للقواعد العامة في القانون المدني لابد من توافر عدة شروط في المبيع كي يصح أن يكون محلا للالتزام، تتمثل في أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، صالحا للتعامل فيه، وأن يكون مملوكا من قبل المرقي العقاري، وأن يكون معينا أو قابلا للتعين (2).

فالمبيع في عقد البيع على التصاميم، هو عقار قابل للوجود واحتمال وجوده في المستقبل يكفي لانعقاد البيع انعقادا صحيحا، وذلك بالنظر للضمانات التي اقرها المشرع الجزائري في هذا العقد بموجب القانون 04-11 السالف الذكر (3).

أما فيما يتعلق بمسألة تعيين المبيع في عقد البيع على التصاميم، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 13-431، فيجب تحديد محل العقد ووصفه وصفا لا يتنافى مع الجهالة، كما يجب تعيين جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبنائية المبيعة، ويعين رقم الجزء للبنائية من الكشوف الوصفي للتقسيم الذي يشير في المحافظة العقارية (4).

وبالرجوع إلى نص المادة 2/26 من القانون 04-11 يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة البطلان، الشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي (5).

1 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 27.

2 - لينا جميل الحشيمي، مرجع سابق، ص 80.

3 - جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص 335.

4 - أمينة لحول، مصطفى بوضياف، مرجع سابق، ص 1760.

5 - أنظر المادة 26 من القانون 04-11، مصدر سابق.

أما إذا كانت البناية فردية يلتزم المرقى العقاري بوصف دقيق لهذه الأخيرة بتعيين القطعة الأرضية التي بنيت عليها الدار الفردية، وكذا مساحتها، ورقم الجزء من تجزئة الأرض لأجل البناء⁽¹⁾.

ومهما كانت صورة عقد البيع على التصاميم (فردية/جماعية) فيجب تحديد البناء أي تحديد أوصافه بشكل دقيق يمنع من الجهالة، بحيث يتجنب أي نزاع بشأن مطابقة البناء للأوصاف المتفق عليها⁽²⁾.

2- دفع الثمن:

يعتبر الثمن محل التزام المشتري وعنصر جوهري في العقد، ولكون هذا العقد من عقود المعاوضة بحيث يأخذ فيه المرقى العقاري مقابل البناء الذي ينجزه، وينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدفع الثمن، ولقد أولى القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية أهمية كبيرة للثمن، بحيث اعتبره عنصرا جوهريا في العقد وبدونه يعد العقد باطلا⁽³⁾.

يعرف الثمن بأنه: "مبلغ من النقود يتفق عليه المتبايعان، ويشترط فيه أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا لا سوريا أو تافها، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد"⁽⁴⁾. إلا أنه يتميز بنوع من الخصوصية نظرا لطبيعته الخاصة، إذا نجد بأن الثمن في هذا العقد ثمن

1 - أمينة لحول، مصطفى بوضياف، المرجع السابق، ص 1760.

2 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 28.

3 - تنص المادة 37 من القانون 04-11: " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد السعر المتفق عليه، تحديد كيفية ذلك"

4 - علاوة هوام، مرجع سابق، ص 809.

تقديرى قابل للمراجعة بمعنى ليس نهائى (1). وحماية للمشتري من استغلال وابتزاز المرقى العقارى له، فإن المشرع الجزائرى حدد نسبة مراجعة الثمن والتي لا يمكن أن تتجاوز 20 % كحد أقصى من السعر المنفق عليه (2).

جاء المشرع بأساليب جديدة لدفع لثمن عن طريق تجزئته بشكل دفعات متتالية، وربط أجال استحقاقه بنسب التقدم فى الأشغال (3).

ولقد حدد المشرع نسب الأقساط من الثمن الواجب دفعها، وذلك فى المادة 3 من المرسوم 431-13 الذى يحدد نموذجى عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ومبلغ العقوبة وكيفيات دفعها، السالفة الذكر.

يلتزم المرقى العقارى أن يستخدم الثمن المدفوع من قبل المشتري لغرض البناء، وإلا اعتبر مرتكبا لجريمة إساءة استعمال الأمانة وتعرض للعقوبة المترتبة على هذه الجريمة (4).

ثالثا: السبب

بعد السبب الغاية المباشرة أو الهدف الذى يقصد الملتزم الحصول عليه، وهو الباعث للتعاقد (5).

ولقد نص المشرع الجزائرى على السبب وجعله ركنا لانعقاده فى المادة 97، وكذا 98 من القانون المدنى حيث تنص المادة 97 من على: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير

1 - تنص المادة 38 من القانون 04-11 على: " يتم ضبط تسديد سعر البيع فى عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الانجاز فى الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفى حالة الإيجاب يجب ذكر كيفيات المراجعة".

2 - جهيدة أعجبرى، مرجع سابق، ص 335.

3 - أمال بن قدور، صباح عسالى، مبدأ حسن النية وتحقيق التوازن العقدى لعقد البيع على التصاميم فى التشريع الجزائرى"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، المجلد 15، العدد الأول، الجلفة، الجزائر، 2022، ص 1821.

4 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم فى ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 29.

5 - أمال بن قدور، عسالى صباح، المرجع سابق، ص 27.

مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا" ونصت المادة 98 من نفس القانون على "كل التزام مفترض أن له سبب مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك".

يتضح من خلال نص المادتين أن المشرع الجزائري جعل من السبب أمراً جوهرياً لانعقاده، كما يجب أن يكون السبب مشروعاً وصحيحاً، حيث إذا تخلف ركن السبب كان العقد باطلاً⁽¹⁾.

فيما يخص عقد البيع على التصاميم، فإن لكل من المتعاقدين سبب هو الذي يدفعه للتعاقّد، فالالتزام المرقّي العقاري بتشييد البناء ونقل ملكيته للمشتري سببه هو حصوله على الثمن الذي يساهم في عملية الانجاز، ويسهل عملية تمويل المشروع إلى حد معين وتحقيق الأرباح، أما سبب المشتري الذي يدفعه إلى شراء البناء على التصاميم والتزامه بدفع الثمن هو حاجته للمسكن، أو محل مهني يسمح له بدفع الثمن بالتقسيط⁽²⁾.

الفرع الثاني: الأركان الموضوعية الخاصة

إلى جانب الأركان الموضوعية العامة في عقد البيع على التصاميم، يجب أن تتوافر أركان موضوعية خاصة، حتى يكون المرقّي العقاري مؤهلاً لإبرام عقد البيع على التصاميم وتتمثل هذه الأركان الموضوعية الخاصة في:

أولاً: العناصر الثبوتية

اشتراط القانون رقم 11-04 وجود عناصر لدى المرقّي العقاري قبل شروعه في عملية البناء والتي سنتناولها كالتالي:

1 - بلال مرناش، بلال طوباش، مرجع سابق، ص 27.

2 - أعمار تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 113.

1- أصل ملكية الأرض:

يجب على المرقي العقاري أن يكون مالكا للأرض التي سيتم البناء فوقها بموجب عقد رسمي، وذلك طبقا للمادة 30 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر⁽¹⁾.

فقبل صدور هذا القانون كان يطرح إشكال من الناحية العملية، بسبب أن المرقي العقاري غالبا ما يحصل على الأرض المخصصة للبناء بموجب تراخيص إدارية، فهو لا يملك الأرض بصفة قانونية منذ البداية إلى حين تحويلها للمستفيدين لاحقا.

وقد يبدأ المرقي العقاري في البيع أو الانجاز وينتهي من التشييد، بل ويمكن حتى أن يستلم المستفيدون عقاراتهم دون أن تسوى الإجراءات الرسمية الخاصة بانتقال الملكية، وبالتالي لا يمكن القول أن المشترين للبناء قد تملكوا العقار دون ملكية الأرض⁽²⁾.

2- رقم السند العقاري:

يقصد به الوثيقة التي تطلب من المرقيين العقاريين الذين يحوزون على عقود ملكية للأراضي التي يقام عليها البناء بموجب تحقيق عقاري، طبقا للقانون رقم 02-07⁽³⁾. المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

وقد نص هذا القانون على الأملاك العقارية التي لا تحوز على سندات ملكية والتي لا تنتمي إلى الأملاك الوقفية أو لأملاك الدولة، والتي يتم بموجبها تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، التي تتم عن طريق طلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند

1 - أنظر المادة 30 من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

2 - زاهية حورية سي يوسف، "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 27.

3 - قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 75 الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2007.

الملكية، والذي يمضيه المحافظ العقاري المختص إقليميا بناء على مقرر الترقيم العقاري المشهور على اثر النتائج الايجابية. أما في حالة التي تكون فيها النتائج سلبية يرفض طلب المعني، وعليه إذا كان المرقي العقاري مالكا للأرض بموجب تحقيق عقاري، يجب أن يستوفي رقم السند الذي يثبت ملكية الأرض حتى يتمكن من إبرام عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾.

3- رخصة البناء:

هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم من قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁽²⁾.

ولقد اعتبرها المشرع الجزائري طبقا للقانون رقم 90-29 بالتحديد نص المادة 52⁽³⁾ منه، إجراء إداريا الزاميا قبل الشروع في عملية البناء.

4- رخصة التجزئة:

يمكن للمرقي العقاري القيام بهذه العملية إذا كان يملك عقد ملكية الأرض ويرغب في تقسيمها إلى قطع معينة، حيث يقوم بتخصيص وتعيين القطعة التي سيقام عليها البناء

1 - مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 41.

2 - جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص 337.

3 - تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صعب للتدعيم أو التسييج، تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والأجال التي يحددها التنظيم".

بغرض بيعها أو إيجارها، وذلك طبقا للشكل الهندسي المنصوص عليه في القانون طبقا لنص المادة 57 من القانون 90-29⁽¹⁾، السالف ذكره.

وعليه تعتبر رخصة التجزئة عنصر إلزامي لكل أجزاء القطع الأرضية المعدة للبناء، وتكون مطابقة للمواصفات المتفق عليها بالنسبة للبناء التي سيقام عليها البناء، وتفادي الجزء الباقي لأغراض أخرى، ويتم اللجوء إلى مصلحة التعمير من قبل المرقي العقاري من خلال تقديم عريضة لحيازة رخصة التجزئة، وتكون مصحوبة إضافة إلى تحديد موقع الأرض ومساحتها والمخطط الهندسي المعد لتجزئة تلك القطعة طبقا للمواصفات المتفق عليها، وأخيرا ضرورة وجود المخطط النموذجي بعد الانتهاء من عملية التجزئة⁽²⁾..

5- شهادة التعمير:

إن الهدف من وراء شهادة التعمير هو تعيين حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يراد البناء عليها، وقد نصت المادة 51 من القانون رقم 90-29⁽³⁾ على ذلك، ويجب أن يشتمل طلب هذه الشهادة على البيانات التالية: هوية مالك الأرض، الموقع، المساحة.

ويودع الطلب بالبلدية مقابل وصل إيداع وتسليم الشهادة بعد دراسة الطلب خلال شهرين من إيداعه، يستلم المعني شهادة التعمير مقترنة بجميع الشروط والأشكال القانونية لممارسة حقوقه على الشروع في البناء، وتكون مدة صلاحية مقدره بسنة واحدة فقط⁽⁴⁾.

1 - تنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

2 - زكريا ، زيتوني، " الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم" ، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، العدد 19، 2013، ص 45-46.

3 - تنص المادة 51 من القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير على أنه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل شروع في الدراسات أن يطالب بشهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير ".

4 - محمد لموسخ، " الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم" ، مجلة المنتدى القانوني، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، 2009، ص 46.

6- شهادة المطابقة:

هي عبارة عن ميثاق أو التزام له حجية تدل وتثبت اكتمال انجاز البناية و مطابقتها طبقا للقواعد التهيئية والتعمير، طبقا للمواصفات المتفق عليها من خلال وضع بند في العقد ينص على ذلك، يتحصل عليها المرقي العقاري بعدما يعلن اتمامه للعقار وجوبا من قبل المجلس الشعبي البلدي، بعد تأكد هذا الأخير من مطابقته مع رخصة البناء⁽¹⁾، وهذه الشهادة تسلم للمقنتي عند التسليم، لذا اعتبرها المشرع من الالتزامات المفروضة على المرقي العقاري⁽²⁾، وهذا ما سوف نتطرق إليه في التزامات المرقي العقاري في الفصل الثاني.

7- شهادة التهيئة والشبكات:

أي أنه من الضروري أن يستفيد كل عقار مقرر بناؤه أو في طور الانجاز من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف لمياه يحول دون تدفقها فوق سطح الأرض، وهذا ما نصت عليه المادة 07 ر من القانون رقم 29-90⁽³⁾ المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق ذكره.

8- وصف البناية أو جزء منها ومشتملاتها:

يتعين تحديد مواصفات البناية سواء جماعية أو فردية وخصائصها التقنية والمواد المستخدمة.

1 - تنص المادة 75 من القانون 29-90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة".

2 - زكريا زيتوني، الضمانات القانونية في عقد البيع على تصاميم، مرجع سابق، ص 46.

3 - تنص المادة 07 من القانون 29-90 المعدلة بموجب المادة 03 من قانون 05-04 على أنه: "يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر مياه صالحة للشرب، ويجب زيادة عن ذلك ان يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض".

ثانياً: تحديد مدة الانجاز

تعد مدة الإنجاز أحد العناصر الأساسية في عقد البيع بناء على التصاميم، حيث يترتب على عدم تحديدها بطلان العقد، فهي ركن وفي الوقت نفسه ضماناً من الضمانات الاتفاقية والقانونية للمشتري (1).

ونظراً لأهميتها فإنه يترتب عليها عدة آثار، فإنجاز البناء في المدة المتفق عليها يؤدي إلى بداية سريان مدة التسليم ومدة الضمان، وعدم إنهاء البناء في الأجل أو المدة المحددة يؤدي إلى التأخر في التسليم مما يجعل المرقى العقاري عرضة لعقوبات التأخير (2).

ثالثاً: الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

جب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم بالإضافة إلى شروط الأخرى، شهادة الضمان لدى الصندوق والكفالة المتبادلة، إذ يلتزم المرقى العقاري بالاكتتاب في هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري وذلك في المادة 31 (3) منه.

وذهب المشرع إلى إلزام المرقى العقاري بالانخراط في هذا الصندوق بمجرد حصوله على اعتماد من طرف وزارة السكن والعمران، وذلك بموجب القانون 11-04 السالف الذكر.

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لا تسعى لتحقيق الربح وهي موضوعية تحت وصاية وزارة السكن، حيث يرمي هذا

1 - جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص 337.

2 - أنظر المادة 43 من القانون 11-04، مصدر سابق.

3 - تنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 26 فيفراير 2012، على أنه: "يتعين على المرقى العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية".

الصندوق إلى تحقيق هدف مزدوج، استرجاع الثمن للمشتري واستكمال المشروع إلى آخر مرحلة.

إذا كان المرقى العقاري شخص طبيعي فإن هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز من قبل الورثة، كذلك في حالة اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية أو في حال فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي.

أما إذا كان المرقى العقاري شخص معنوي فإن الصندوق سيضمن إفلاسه أو تصفيته، أو في حال إثبات المخالفة في دفع القروض، أو اكتشاف احتياله من قبل السلطة القضائية (1).

المطلب الثاني: الأركان الشكلية

تنص المادة 34 من القانون رقم 11-04 على: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء...". من خلال نص المادة نجد بأن الشكلية في عقد البيع على التصاميم تتمثل في الرسمية أي وجوب إفراغها في قالب رسمي ثم التسجيل وفي الأخير الشهر، والذي سيتم التطرق إليه كالآتي:

الفرع الأول: الرسمية

عقد البيع على التصاميم ورغم خصوصيته باعتباره يقع على عقار لم يتم إنشاؤه بعد، فإنه في الواقع عبارة عن عقد بيع عقار تحكمه المبادئ العامة لنقل الملكية والتي تعتبر الرسمية أساسها (2)، وقد كرس القانون 11-04 هذا المبدأ أو ذلك في نص المادة 25 منه بقولها: " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من

1 - زاهية حورية سي يوسف، " إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته"، مرجع سابق، ص 25.

2 - عواطف زرارة، المرجع السابق، ص 232.

بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء موضوع العقد، يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".

من خلال نص المادة نجد بأن المشرع الجزائري أوجب ضرورة إفراغ هذا النوع من العقود في عقد رسمي يحرره موثق وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته (1)، وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في فبراير 2006 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، الموثق كما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة" (2). ولقد حدد المشرع الجزائر شكلا نموذجيا لعقد البيع على التصاميم فلا يكون العقد صحيح إلا إذا أفرغ في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 (3).

كما يجب أن يتضمن على جميع البيانات المرتبطة به، وهي أصل ملكية الأرض التي يشيد عليها البناء، وكذلك كل البيانات المتعلقة بالبنائية المتفق على إنجازها لصالح المكتب، كما يجب ذكر المراجع المتعلقة برخصة التجزئة وكذلك المراجع التي لها علاقة بشهادة التهيئة والشبكات، بالإضافة إلى وجوب ذكر مصدر رخصة البناء ورقمها، تاريخها، وذلك حسب ما نص عليه القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 13-431 (4).

1 - دلال جلول، عبد الجليل سكفال، " الآليات القضائية المخولة للمشتري من أجل إلزام المرقي العقاري بالسعي في تحرير عقد البيع على التصاميم"، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، كلية الحقوق، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، المجلد الأول، 2021، ص5.

2 - المادة 03 من القانون 02-06 مؤرخ في 20 فبراير 2006، ينظم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2006.

3 - أنظر الملحق رقم 01.

4 - انظر المادة 28، 30 من القانون 04-11، مصدر سابق.

مما سبق يمكن القول، بأن الجزاء التي يترتب على تخلف الشكل الرسمي الذي يعد ركنا أساسيا في العقد هو البطلان المطلق طبقا لنص المادة 324 مكرر 1، في فقرتها الأولى من قانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها التي جاء فيها: "يفرغ عقد البيع على التصاميم وجوبا وفقا للنموذج المنصوص عليه قانونا، وإلا طبقت عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني"⁽²⁾.

الفرع الثاني: التسجيل والشهر

لنقل الملكية العقارية يشترط إجراء التسجيل في عقود بيع العقار بصفة عامة وعقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، إذ اعتبره المشرع من الشكلية الواجب توافرها في المعاملات العقارية، وعليه سنتناول في هذا الفرع مفهوم التسجيل أولا ثم الشهر ثانيا.

أولا: التسجيل

يعرف التسجيل "بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل"، وذلك حسب كيفيات متعددة حددها الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم⁽³⁾، والهدف من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع المعاملات الواردة

¹ - تنص المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي يتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية في الشكل الرسمي...".

² - قرار رقم 1181262، المؤرخ بتاريخ 19/04/2018 الصادر عن الغرفة المدنية، المحكمة العليا.

³ - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 18/12/1976، المعدل والمتمم، (يعدل كل سنة بموجب قانون المالية).

على العقارات، وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عنها، أيضا التسجيل يمكن من إعطاء المحرر العرفي تاريخا ثابتا (1).

ونظرا لهذه الأهمية ألزم المشرع الجزائري الموثق بعد تحريره عقد البيع على التصاميم أن يقوم بتسجيله لدى مصالح مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا (2)، طبقا لنص المادة 75 (3) من الأمر رقم 105-76، غير أن خصوصيته تكمن في احترام الأجل القانونية الخاصة بالتسجيل وهي أجل شهر من تاريخ تحريرها وذلك ما أقرته المادة 58 (4) من قانون التسجيل، وفي حالة عدم التسجيل تطبق على الموثق العقوبات التأديبية، وحسب نص المادة 252 (5) من نفس الأمر فإن رسم التسجيل يقدر بـ 5% من ثمن البيع الصافي، غير أن المادة 258 (6) من ذات الأمر، تعفي من هذا الرسم عقود البيع المخصصة للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية.

ثانيا: الشهر

بعد تحرير عقد البيع على التصاميم في شكله الرسمي وتسجيله لدى مصالح الضرائب، يجب أن يتم شهر هذا العقد في المحافظة العقارية وهذا طبقا لنص المادة 34 من القانون 04-11 السالفة الذكر.

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 105.

2 - شيخ سناء، شيخ نسيم، "الشكل في عقد عقار بناء على التصاميم (دراسة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04)"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، المجلد 3، العدد 2، 2016، ص 88.

3 - انظر المادة 75 فقرة 1 من الأمر رقم 105-76، المصدر السابق.

4 - انظر المادة 58 من الأمر 105-76، المصدر نفسه.

5 - انظر المادة 252 من الأمر رقم 105-76، المصدر السابق.

6 - انظر المادة 258 من الأمر رقم 105-76، المصدر نفسه.

فالشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها يكون الجميع على بينة من أمرها (1).

كما يعرف أيضا بأنه مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، والهدف من الشهر هو تنظيم هوية العقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص (2).

ويترتب على الشهر العقاري انتقال ملكية العقار من المرقى إلى المشتري والاحتجاج به طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني الجزائري (3)، إلا أن الانتقال يشمل الملكية فقط دون حق الانتفاع والتصرف باعتبار أنه لا يمكنه الانتفاع بالسكن إلى غاية إتمام انجازه، وبالنتيجة فإن مجرد التوقيع على العقد وشهره يصبح المكتتب مالكا للسكن في طور الانجاز، وأن حق الانتفاع والتصرف يكون بعد إتمام انجاز السكن وتسليمه (4).

وعليه فإن كل آثار عقد البيع على التصاميم موقوفة على استكمال إجراءات الشهر العقاري سواء كان ذلك بين الأطراف أو بالنسبة للغير، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 68467 (5) بقولها: " وأن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني".

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص 13.

2 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 05.

3 - تنص المادة 793 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

4 - دلال جلول، سكال عبد الجليل، مرجع سابق، ص 06.

5 - قرار الغرفة العقارية لدى محكمة العليا، ملف رقم 68467، الصادر بتاريخ 1990/10/21، مجلة قضائية عدد 01، سنة 1992، المحكمة العليا، الجزائر، ص 86، أنظر الملحق رقم 02.

ملخص الفصل:

بعد دراسة الأحكام العامة لعقد البيع على التصاميم، يتبين لنا أنه ذو طبيعة خاصة، كونه يرد على عقار غير موجود أو في طور الانجاز، غير انه ينقل ملكية العقار تدريجيا ويكون الدفع فيه على شكل أقساط وذلك حسب التقدم في الأشغال. ولكي ينعقد هذا العقد ويرتب آثاره القانونية لابد من توافر الأركان الموضوعية المعروفة في القواعد العامة من رضا، محل، سبب وأركان خاصة به المتمثلة في العناصر الثبوتية والاكنتاب لدى الصندوق الضمان و الكفالة، بالإضافة إلى الأركان الشكلية حيث يفرغ هذا العقد في شكل رسمي بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر.



الفصل الثاني

أثار عقد البيع على التصاميم



الفصل الثاني: أثار عقد البيع على التصاميم

نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم وتميزه عن البيوع العقارية كونه يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد، قام المشرع الجزائري بتنظيم العلاقة بين أطرافه " المرقى العقارى " والمكتب " وذلك من خلال فرض التزامات على كل منهما تمتاز بنوع من الخصوصية عن تلك المعروفة في القواعد العامة، غير أنه في حالة الإخلال بهذه الالتزامات يتعرض إلى جزاءات.

ولهذا ارتأينا أن نتناول في المبحث الأول "التزامات الأطراف في عقد البيع على التصاميم"، وذلك من خلال دراسة كل من التزامات المرقى العقارى والمكتب، وليتم التطرق بعدها إلى الجزاءات في حالة الإخلال بهذه الالتزامات في المبحث الثاني.

المبحث الأول: التزامات الأطراف في عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم للجانبين، لذلك فهو يرتب التزامات في ذمة طرفيه "المركبي العقاري والمكتب" وهو ما يفرض على كل متعاقد تنفيذ التزاماته حتى يحقق العقد الغاية التي قام من أجلها، وعليه سنتناول في المطلب الأول التزامات المركبي العقاري، وفي المطلب الثاني التزامات المكتب.

المطلب الأول: التزامات المركبي العقاري في عقد البيع على التصاميم

تحظى التزامات المركبي بأهمية كبرى، كون المركبي العقاري هو الطرف الأقوى في العلاقة التعاقدية، بعض هذه الالتزامات وارد في القواعد العامة والبعض الآخر منصوص عليه في القانون رقم 11-04، وغير معروف أصلا في عقود البيع العادية. وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى الالتزامات التقليدية للمركبي العقاري (الفرع الأول) والالتزامات المستحدثة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزامات التقليدية للمركبي العقاري

يتضمن عقد البيع على التصاميم العديد من الالتزامات التقليدية المفروضة على المركبي العقاري، وتتمثل أساسا في:

أولا: انجاز البناء ومطابقته

يعد انجاز البناء أحد الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المركبي العقاري في عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾، ولكي يتحقق هذا الالتزام يجب أن يتم الانجاز في الأجل المتفق عليه، ومطابقة هذا العقار للمواصفات المتفق عليها.

¹ - محمد محمد القطب مسعد، " أحكام عقد البيع على الخريطة "، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، المجلد 06، العدد الأول، 2020، ص 61.

1- انجاز البناء خلال الأجل المتفق عليه:

يقصد بالبناء كافة الأعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود العقار وجودا فعلياً⁽¹⁾، وقد عرفته المادة 03 من القانون 04-11 على أنه: " كل عملية تشييد بناء و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

إن التزام المرقى العقاري بالبناء هو التزام بنتيجة وليس التزاما بوسيلة، لأن البائع لا يلتزم بتشديد البناء فقط بل يلتزم بتسليمه له بعد ذلك⁽²⁾، ويكون ذلك بالانتهاء وتنفيذ أشغال البناء وتشديد كل الأجزاء وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ليصبح صالح للغرض الذي أنجز من أجله⁽³⁾، ويتم ذلك بالاستعانة بخدمات مقاول أو أكثر مؤهلاً قانوناً بناء على عقد مقاوله مقابل أجر محدد في العقد حسب ما ورد في نص المادة 16 من القانون 04-11⁽⁴⁾.

عرف المشرع الجزائري الإتمام الكامل للأشغال في نص المادة 12/03 من القانون 04-11 بأنه: " رفع التحفظات التي تم إبدائها على اثر الاستلام المؤقت للأشغال، وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

يتضح من هذا النص أن العقار المبيع يكون مكتملاً بعد الانتهاء من كل الأشغال الضرورية لإتمام البناء، والتي تتوج بمحضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول الذي كلف بانجاز مشروع البناء، وهذا ما يسمى بالاستلام المؤقت و رفع التحفظات التي أبديت من طرف المرقى العقاري على اثر استلامه المؤقت للمشروع العقاري⁽⁵⁾.

1 - عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 60.

2 - سمية بولحية، " ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، ص 167.

3 - رقية جبار، " أثار عقد البيع على التصاميم بين النظري والتطبيقي"، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، المجلد 35، العدد الأول، 2020، ص 277.

4 - أنظر المادة 16 من القانون 04-11، مصدر سابق.

5 - شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مرجع سابق، ص 166.

لا يكفي التزام المرقى العقاري بانجاز البناية المتفق عليها، وإنما يلتزم أيضا بالانتهاء من الانجاز خلال المدة المحددة⁽¹⁾، ويتم تحديدها بناء على الاتفاق بين الطرفين، والعلّة من ذلك اختلاف طبيعة المشروع التي تتطلب مدة مختلفة، بالإضافة إلى إمكانية حدوث بعض الظروف التي تحول دون إتمام الانجاز⁽²⁾. وتتجلى أهمية تحديد مدة الانجاز بداية حساب التزام المرقى العقاري بتسليم العقار إلى المقتني والمدة التي يستحق فيها دفعات الثمن المتفق عليه⁽³⁾.

2- الالتزام بالمطابقة:

لا يكفي التزام البائع بمواصلة الانجاز وإتمامه خلال المدة المتفق عليها، بل لا بد أن يكون مطابقا للقواعد التعمير والبناء ولرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري⁽⁴⁾، فهو ملزم بتحقيق نتيجة لاسيما أن البناء محل العقد غير موجود وقت التعاقد ولهذا أوجب عند تواجده أن يكون مطابقا للمواصفات حسب النماذج والرسومات المتعهد بها في العقد⁽⁵⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 39 من القانون 04-11 والتي تنص على: "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-25 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم

* نشير إلى أن التزام المرقى العقاري بإقامة البناء يختلف عن التزامه بحسن الانجاز، لأن هذا الأخير مرتبط بالتزام المرقى العقاري بالضمان وهو يقوم في حالة ظهور عيوب البناء كعدم دهن الجدران، تركيب أبواب المبني، بينما الالتزام بانجاز البناء يتحقق إذا كانت الأعمال قد انتهت ونصبت عناصر التمييز الضرورية لاستعمال المبني للغرض المعد له.

1 - عائشة الطيب، "آليات حماية مقتني العقار في ظل القانون 04-11"، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، المجلد 20، العدد الأول، 2011، ص 21.

2 - عائشة الطيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 73.

3 - عائشة الطيب، "آليات حماية مقتني العقار في ظل القانون 04-11" المرجع السابق، ص 21.

4 - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية "دراسة تحليلية"، المرجع سابق، ص 93.

5 - صونية زردودي، مرجع سابق، ص 56.

08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكورين أعلاه". فإنه اشترط استخراج شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة البناء للرخصة البناء وقواعد البناء والتعمير.

فهي تعد بمثابة رخصة السكن وعليه لا يكفي تحرير العقد في الشكل الرسمي وتسجيله وشهره دون استخراج هذه الشهادة⁽¹⁾. والهدف من وراء هذه الشهادة هي الرقابة اللاحقة على المباني المشيدة⁽²⁾.

وتثبت المطابقة بواسطة شهادة مطابقة يسلمها المجلس الشعبي المختص إقليميا أو من قبل الوالي على المستوى الولائي، تسلم عند الانتهاء من أشغال البناء اعتمادا على التصاميم والمقاييس التي قدمها صاحب المشروع⁽³⁾.

غير أن هذه الشهادة وحدها لا تكفي للتحقق من قيام المرقي العقاري بتنفيذ التزامه تنفيذًا سليماً، لأن هذه الشهادة تثبت فقط المطابقة القانونية دون المطابقة الاتفاقية التي يقصد بها المواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، وبالتالي إذا قام المرقي العقاري ببناء البناية دون مراعاة المواصفات المتفق عليها يكون قد أخل بالتزامه بالرغم من حصوله على شهادة المطابقة⁽⁴⁾.

ثانياً: الالتزام بنقل الملكية

يعد هذا الالتزام أهم التزام يقع على عاتق المرقي العقاري، وهو بذلك يشكل الهدف الاساسي من عقد البيع على التصاميم، لكن نظراً لخصوصية هذا العقد كون محل الالتزام

1 - سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015-2016، ص 309.

2 - العربي بومعروف، مرجع سابق، ص 120.

3 - سهام مسكر، "الزام المرقي العقاري باحترام الحامية القانونية للمقتني العقار قبل الانجاز في ظل الأحكام المستحدثة بموجب القانون 04/11"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة البلدية 2، الجزائر، المجلد الأول، العدد الثاني، 2015، ص 121.

4 - أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 143.

فيه (العقار) غير موجود وقت التعاقد بل بتحقق وجوده في المستقبل⁽¹⁾ ، فإنه لا تنتقل فيه الملكية دفعة واحدة خلافا لعقد البيع العادي وإنما على مرحلتين⁽²⁾:

المرحلة الأولى: هي مرحلة التوقيع عند إتمام إجراءات الشهر العقاري لعقد البيع على التصاميم رغم غياب العقار أو عدم إتمامه بعد، مع العلم أنه يمكن للمكتب في هذه المرحلة أن ينتفع به، ويتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط⁽³⁾، هذا ما أكدته المادة 39 ، من القانون رقم 04-11⁽⁴⁾.

كما أن حق المكتب في التصرف يصطدم بنص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁵⁾، والتي تمنع المحافظين العقاريين من شهر أي عقد يتضمن نقل ملكية أي عقار لم تسلم بشأنه شهادة المطابقة، وعليه لا يمكن للمكتب التصرف في العقار بإعادة بيعه إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁽⁶⁾.

المرحلة الثانية: هي مرحلة الانتفاع وتكون عند نهاية عملية انجاز العقار وتسليم شهادة المطابقة، حيث تنتقل الملكية للمكتب بعد دفع القسط الأخير من الثمن⁽⁷⁾، ويتم تحرير

¹ - خيرة لعيدي "التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 04، العدد 07، 2016، ص 254.

² - علال قاشي: "التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، واقع وآفات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 27- و 28 فيفري 2012، ص16.

³ - عبد القادر عسال، النظام القانوني للعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية -دراسة مقارنة-، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2018-2019، ص 129.

⁴ - أنظر المادة 39 من القانون 04-11 ، مصدر سابق.

⁵ - أنظر المادة 59 من القانون رقم 90-29، مصدر سابق.

⁶ - سامية بلجراف: "ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013 نص 575.

⁷ - عبد القادر عسال، مرجع سابق، ص 129.

محضر التسلم بصفة رسمية من قبل الموثق الذي يخضع لنفس إجراءات التسجيل والشهر طبقاً لنص المادة 34 من القانون 11-04 السالفة الذكر.

ويختلف نقل الحقوق الواردة على البناء باختلاف نوع البناية التي تكون إما بناية فردية أو بناية جماعية، فالنسبة للبناية الفردية فإن الحقوق فيها تنتقل إلى المكتب حتى قبل إنهاء الأشغال وهي:

- البناء معين بطريقة نافية للجهالة.
- المعدات أو التجهيزات التي تساعد على استعمال البناء كخزانات المياه مثلاً.
- الأرضية التي شيد عليها البناء، مع بيان مساحتها ورقمها في جداول تجزئة الأرض.
- أما بخصوص البناية الجماعية فإن انتقال الحقوق فيها يشمل ما يلي: (1)
- البناية أو جزء من البناية معينة بطريقة منافية للجهالة.
- التجهيزات الخاصة الموجودة بالبناية باعتبارها أجزاء خاصة.
- إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.
- الملحقات المبنية وغير المبنية.
- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة.

ثالثاً: الالتزام بالتسليم

يلعب الالتزام بالتسليم دوراً هاماً في العلاقة التعاقدية لأنه بمجرد تسليم المكتب المبيع يصبح له الحق في التمتع والتصرف في العقار محل الانجاز، ومن ثم يكون المكتب قد حقق الغاية المرجوة من إبرام العقد (2).

1 - مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 70.
 2 - زهرة بن عبد القادر، "الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، المجلد ب، العدد 28، 2007، ص 243.

وطبقا لنص المادة 367 من القانون المدني،⁽¹⁾ فإن التسلم لا يعني بالضرورة نقل الملكية أي نقل الحيابة المادية فعلا إلى المشتري، بل يكفي مجرد علم المشتري بذلك شريطة توفر أركان التسليم الآتية:

1: وضع محل العقد تحت تصرف المشتري دون عائق أو اعتراض⁽²⁾.

2: إعلام البائع للمشتري بوضع محل العقد تحت تصرفه⁽³⁾.

فإذا توفر العنصران فإن البائع يكون قد نفذ التزامه بالتسليم ولو لم يستولي المشتري على محل العقد استيلاء مادي⁽⁴⁾.

ونظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم فإن التسليم فيه له أهمية خاصة، فلا يكون يوضع البناية في حيازة المشتري بل يجب أن يقبل المشتري البناية و يقر بصراحة بأنه موافق عليها وأنها قد تمت وفقا للمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، وطبقا للقواعد التهيئة والتعمير، ضف إلى ذلك يجب إثبات عملية التسليم بمحضر يحرر من طرف نفس الموثق الذي قام بتحرير العقد⁽⁵⁾، وذلك عملا بالمادة 34 الفقرة 02 من القانون 11-04-

04

ولا يمكن إعداد المحضر المثبت لحصول التسليم وتسلم المكتب العقار محل البيع على التصاميم إلا بعد تقديم المرقى العقاري لشهادة المطابقة عند التسليم، وهذا ما جاء في نص المادة 39 من القانون رقم 11-04.⁽⁶⁾

1 - أنظر المادة 367 من الأمر رقم 75، 58 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

2 - زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 138.

3 - محمد أمين دبار، مرجع سابق، ص 149.

4 - شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 195.

5 - عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 66.

6 - انظر المادة 39 من القانون رقم 11-04، مصدر سابق.

وفيما يتعلق بتحديد أجال التسليم فإن المشرع في عقد البيع على التصاميم قسم مراحل الانجاز إلى أربع (4) مراحل: مرحلة إتمام الأساسات، مرحلة إتمام الأشغال الكبرى، مرحلة إتمام كافة الأشغال مجتمعة، وأخيرا مرحلة إتمام النهائي للأشغال . وربط كل مرحلة من مراحل الانجاز بأجال يتم الاتفاق عليها تحسب بالأشهر، على أساسها تحدد طريقة دفع الثمن في العقد النموذجي مع الأخذ بعين الاعتبار حالة التوقف وأيام العطل.⁽¹⁾ وفي كل الأحوال عليه التقيد بهذه الآجال حتى يتم التسلم في المعاد المحدد، ويبدأ أجل التسلم من تاريخ التوقيع على هذا العقد وفقا لنموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431⁽²⁾.

رابعا: التزام المرقى العقاري بالضمان

إن بيع عقار في طور الانجاز يلزم البائع بأن يقدم للمشتري مجموعة من الضمانات منها ما هو معروف في جميع البيوع، ومنها ما هو خاص ينفرد به عقد البيع على التصاميم.

1/ الضمانات المقررة في القواعد العامة:

يترتب على عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الناقلة للملكية التزام البائع بضمان المبيع للمشتري⁽³⁾، وبتمكينه من حيازته حياة هادئة ومستمرة، وذلك بان يمتنع عن أي عمل مادي أو قانوني يعيق هذه الحيازة سواء كان هذا التعرض شخصي أو صادر من الغير⁽⁴⁾.

أ/ ضمان عدم التعرض الشخصي:

- 1 - أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 149.
- 2 - أنظر نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم رقم 13-431 تحت عنوان " أجل التسليم".
- 3 - سميرة سقني، مرجع سابق، ص 159.
- 4 - رشيد بردان، " البيع على التصاميم ، دراسة في القانون رقم 93-03"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 02، 2006، ص 235.

التزام البائع بضمان التعرض الشخصي هو التزام بالامتناع عن كل عمل من شأنه المساس بالانتفاع والملكية، فالإخلال بهذا الالتزام يصبح متحققا بمجرد قيام البائع بأي عمل مخالف لمقتضى الالتزام دون حاجة إلى انذار⁽¹⁾، فالبائع في هذه الحالة يكون ملزما بالامتناع عن القيام بأي عمل مادي أو قانوني من شأنه إعاقة حياة المشتري كلياً أو جزئياً، وذلك طبقاً لنص المادة 371 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، ولا يجوز الاتفاق على عدم ضمان البائع طبقاً لنص المادة 378 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾.

فالتعرض المادي هو ذلك التعرض الذي يقوم على أعمال مادية بحثة يقوم بها البائع، كما لو شخص باع متجر لآخر ثم يعمد إلى إنشاء متجر مجاور من نفس النوع فينافس المشتري في عملائه⁽⁴⁾.

أما التعرض القانوني هو الذي يركز على إدعاء بحق من الحقوق، أي أن يدعى البائع حقا على المبيع يترتب عليه حرمان المشتري من كل المبيع أو بعض مزاياه، وقد يكون الحق المدعى به سابقا على المبيع أو لاحقا له .

ب/ضمان التعرض الصادر من الغير:

على غرار التزام المرقي العقاري بضمان تعرضه الشخصي، يلتزم بضمان التعرض الصادر من الغير، الذي يستند فيه هذا الأخير إلى حق ثابت وقت البيع أو كان قد آل إليه بعد البيع بفعل المرقي العقاري نفسه⁽⁵⁾.

إن ضمان التعرض الصادر من الغير لا يشمل التعرض المادي بل يشمل التعرض القانوني فقط، ويتضمن هذا الضمان التزامين على عاتق البائع، الأول هو الالتزام بدفع

1 - يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، مرجع سابق، ص 137.

2 - انظر المادة 371 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

3 - تنص المادة 378 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني على: " يبقى البائع مسؤولاً عن كل نزاع يد ينشأ عن فعله ولو وقع الاتفاق على عدم الضمان ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك".

4 - محمد شتا أبو سعد، عقد البيع، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، القاهرة، 2000، ص 265.

5 - زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 192.

التعرض والثاني بضمان الاستحقاق بتعويض المشتري إذا أثبت الغير ما يدعيه (1)، وعلى المشتري أن يخطر البائع في حالة رفع دعوى قضائية من الغير حتى يتدخل في الخصومة ليدفع هذا التعرض ويرد على ادعاءات الغير، وله الحق في طلب إخراجته من الدعوى ليحل محله البائع لتقاضي الحكم عليه بالمصاريف القضائية، إلا أنه الغالب أن يبقى إلى جانبه حتى يراقب دفاعه لعدم تواطئه مع الغير، أما إذا لم يتدخل بالرغم من إخطاره وفشل المشتري في رد الاعتراض، وحكم باستحقاق الغير للمبيع وجب على البائع الضمان نتيجة تقصيره، إلا إذا اثبت أن الحكم كان نتيجة تواطؤ أو تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري طبقاً لنص المادة 372 من القانون المدني، أما إذا قصر المشتري في إخطار البائع في الوقت المناسب وفشل في الحصول على حكم نهائي، برفض دعوى الاستحقاق المرفوعة من الغير، فإنه لا يستطيع الرجوع على البائع بضمان التعرض إذا اثبت هذا الأخير أنه لو تدخل في الخصومة فإن ذلك سيؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق (2).

2/ الضمانات الخاصة:

إضافة إلى الضمانات العامة، يلتزم المرقى العقاري بتقديم ضمانات خاصة بعقد البيع على التصاميم والمنصوص عليها في القانون 04-11.

أ- ضمان حسن الانجاز:

نص المشرع الجزائري على هذا الضمان في نص المادة 03/26 من القانون 11-04 بقولها: "غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان حسن الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة". كما جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 تحت عنوان ضمان حسن التنفيذ: "يضمن البائع

1 - علال قاشي، مرجع سابق، ص 21.

2 - سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، مرجع سابق، ص 319.

التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير تجهيزات البناية في أجل ... يوما ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب".

باستقراء المواد السابقة نجد بأن ضمان حسن الانجاز يتمثل في ضمان المرقى العقاري التنفيذ الجيد للأشغال والالتزام بإصلاح كل عيب بتحفظ عليه المقتني ويحظر به⁽¹⁾، وقد حددت مدة الضمان بسنة واحدة تبدأ احتسابها من تاريخ الحيازة المتثبت بموجب محضر عند الموثق الذي حرر العقد، وتستمر مدة إصلاح هذه العيوب حسب ما اتفق عليه الأطراف، لأن المدة تختلف حسب جسامه العيب⁽²⁾، هذا ولم يحدد المشرع العيوب والأعمال التي تشكل موضوعا لتطبيق الضمان وإنما اكتفى بتحديد كالتزام يقع على عاتق المرقى العقاري، فكل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية والضمان العشري يمكن أن يكون محلا لضمان حسن الانجاز⁽³⁾، فقد يشمل العيوب الظاهرة أو عيوب المطابقة.

من خلال ما سبق نجد بأن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري دون غيره من المتدخلين الآخرين لكونه هو المتعامل المباشر مع المقتنين⁽⁴⁾.

يعتبر ضمان حسن الانجاز من النظام العام، وفقا لما جاء في المادة 45 من القانون 04-11 والتي اعتبرت باطلا كل بند غير مكتوب يهدف إلى إقصاء أو الحد من المسؤولية أو الضمانات الممنوحة للمشتري المنصوص عليها في ذات القانون⁽⁵⁾.

ب- ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

- 1 - فاييزة جروني، نجاه بوساحة، " المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، المجلد 05، العدد الأول، 2021، ص285.
- 2 - أسماء سعدان، نجيب بولنوار، " امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 6، العدد الأول، 2021، ص1331.
- 3 - صبيحة بنابي، ضمانات الترقية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2020-2021، ص76.
- 4 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص المطبقة له، مرجع سابق، ص 64.
- 5 - أنظر المادة 45 من القانون 04-11، مصدر سابق.

تنص المادة 44 من القانون 04-11 على أنه: " تحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه". فالى جانب ضمان حسن الانجاز يلتزم المرقى العقارى بضمنان حسن سير عناصر التجهيز، وهو من الضمانات المستحدثة في عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾، باستقراء لنص المادة أعلاه، نجد بأنها لم تحدد الأعمال التي تشكل موضوعا لضمنان حسن سير عناصر التجهيز، فقد أخذ المشرع الجزائري بمعيار إمكانية انفصال عناصر التجهيز، حيث تنص المادة 181 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات⁽²⁾ على: " يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ورفع الأساس والهياكل والإحاطة والتغطية.

يعتبر جزءا لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز". بمفهوم المخالفة إذا كانت عناصر التجهيز قابلة للانفصال دون تلف أو حذف مادة من مواد الانجاز، فإنما لا تخضع للضمنان العشري بل هي مغطاة بضمنان حسن سير عناصر التجهيز⁽³⁾، وبالتالي فهذا الضمان يغطي فقط الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز والتي يشترط فيها أن لا تكون عناصر تكويننا ولا إنشائيا في البناء مثل الأبواب، الشبابيك، تجهيزات الإنارة، المكيفات... الخ⁽⁴⁾.

1 - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، مرجع سابق، ص 100.

2 - الأمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 8 مارس 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.

3 - حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزوزو، الجزائر، 2015، ص 166.

4 - أسماء سعيدان، نجيب بولنوار، " امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسلميه العقار في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 1332.

وعليه يكون المرقى العقاري ملزم دون غيره من المتدخلين بالضمان في حالة عجز هذه العناصر عن أداء وظيفتها أو لقصر كفاءة أدائها بالشكل المطلوب مما يجعل المبنى غير صالح للغرض المخصص له⁽¹⁾، أما بالنسبة لمدة الضمان هي نفسها مدة ضمان حسن الانجاز وهي سنة من تاريخ محضر الحيازة، وهذا ما يفهم من نص المادة 26 سابقة الذكر.

ج- الضمان العشري:

قبل التطرق إلى هذا الضمان كأحد الضمانات الخاصة في عقد البيع على التصاميم، لابد أن نبين أن هذا الضمان هو أصلاً من الالتزامات التي يرتبها عقد المقاول في ذمة المقاول والمهندس المعماري⁽²⁾، حيث تنص المادة 554 من القانون المدني على أنه: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين مما يحدث خلال 10 سنوات من التهدم الكلي أو الجزئي فيما شيده من مباني وإقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئاً 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 10 سنوات من وقت تسليم العمل نهائياً".

إن الضمان العشري المنصوص عليه في المادة أعلاه هو نفسه الضمان الخاص بعقد البيع على التصاميم⁽³⁾.

تنص المادة 46 من القانون 04-11 على أنه: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء لما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس". كما نصت المادة 2/30 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12

1 - سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 331.

2 - سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص 272.

3 - المرجع نفسه، ص 273.

المتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ما يلي: " يتحمل المرقي العقاري خلال 10 سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين، وأي متدخل في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض ".⁽¹⁾

بناء على ما ورد في النصوص المذكورة، نجد بأن المشرع الجزائري من دائرة الأشخاص المسؤولين بالضمان العشري المنصوص عليهم في المادة 554 من القانون المدني، وجعلها تشمل بالإضافة إلى المهندسين المعماريين ومقاولي البناء، المرقيين العقاريين، مكاتب الدراسات، الشركاء والمقاولين الفرعيين، وأي متدخل يربطه عقد مع المرقي العقاري⁽¹⁾.

ولتحقق المسؤولية العشرية لأبد من توفر الشروط التالية: تهدم البناء بسبب عيب في البناء أو عيب في المواد المستخدمة، أو عيب في الأرض ويستوي بعد ذلك أن يكون التهدم جزئياً أو كلياً يشترط فقط حدوث التهدم خلال فترة الضمان.

أن يكون العيب مما يهدد متانة البناء وسلامته، والعيب هنا هو الخلل الذي تمنعه أصول وفن البناء، وتقدير فيما إذا كان الخلل يهدد سلامة البناء أولاً يعود إلى القاضي بالاعتماد على الخبرة القضائية⁽²⁾. فيكفي للمقتني أو المستفيد من الضمان أن يثبت فقط سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو وجود عيب فيه لتقوم مسؤولية المرقي العقاري بالتضامن مع

1 - نسيم شيخ، "الضمان العشري للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة بلحاج شعيب، عين تيموشنت، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، 2022، ص 363

2 - خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 267.

* المقاول هو شخص يعهد إليه رب العمل بتشديد المبنى أو إقامة المنشأة الثانية الأخرى بناء على التصاميم وذلك مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف ورقابة رب العمل، وعرفته المادة 03 من القانون 11-04 بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات القانونية".

* المهندس المعماري هو الشخص المحترف المكلف عادة بمهمة صاحب العمل الذي يتولى انجاز البناء ومتابعته.
* تهدم البناء وتفككه أو انفصاله عن الأرض، هو التفكك أو الانفصال الذي يصيب البناء بأكمله أو جزء منه، أي أن التهدم قد يكون كلياً وقد يكون جزئياً كسقوط جزء من السقف أو الشرفة.

المتدخلين في عملية انجاز المشروع⁽¹⁾، ويشترط لقيام التضامن أن يتحقق البائع بأن المقاولين والمهندسين يحوزون على شهادة تأمين تغطي مسؤوليتهم عن الضمان⁽²⁾، وهذا ما يفهم من خلال نص المادة 49 من القانون 04-11 والتي تنص على: " يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه

ويتعين عليه هذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات، المقاولين، وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية". يستفيد حسب نص المادة أعلاه من الضمان العشري كل من المكتتب في عقد البيع على التصاميم وكل الملاك المتتالون على البناية الذين انتقلت إليهم ملكية العقار بالطريق القانوني، كما يستفيد المرقي العقاري من المسؤولية العشرية في مواجهة كل المتعاملين الآخرين الذي تدخلوا في عملية الانجاز بموجب عقود أبرموها مع المرقي العقاري⁽³⁾.

ومدة الضمان يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ التسلم الفعلي للبناية المثبت بمحضر التسلم، وتسقط دعوى الضمان خلال 3 سنوات من وقت حصول التهم أو كشف العيب⁽⁴⁾.

ووفقا للقواعد العامة لا يجوز الاتفاق على تعديل أحكام الضمان العشري بالإنقاص منها أو الإعفاء، لأنها متعلقة بالنظام العام وهذا ما أكدته المادة 45 من القانون 04-11 السالفة الذكر.

د- الالتزام بضمان إدارة الأملاك المشتركة

1 - نسيمية شيخ، "الضمان العشري للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 363.
 2 - محمد حساين، "إشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، المجلد 04، العدد 02، 2016، ص 208.
 3 - رقية جبار، مرجع سابق، ص 284.
 4 - أنظر المادة 557 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

استحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11-04 ضمانا جديدا لم تتضمنه من قبل النصوص المنظمة للترقية العقارية، يتمثل في التزام المرقى العقاري بضمان إدارة الأملاك العقارية التي ينجزها⁽¹⁾، وذلك بمقتضى المادة 62 من القانون 11-04 حيث تنص: "يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

ويعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".

كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽²⁾، والتي نصت على أنه: "يتعين على المرقى العقاري زيادة على ذلك إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتني".

نستخلص من النصوص القانونية المذكورة أعلاه، أن المشرع قد رتب على عاتق المرقى العقاري بشأن هذا الضمان التزامين أساسيين هما:

* الالتزام بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة:

يعتبر التزام لمرقى العقاري بإدارة الأملاك المشتركة هو التزام ببذل عناية⁽³⁾، حيث يهدف هذا الالتزام إلى تحمل المرقى العقاري المسؤولية القانونية والالتزام بتنظيم وتسيير

1 - فاطمة الزهراء معصور، "التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بين الأزمة والإصلاح"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 02، العدد 03، 2017، ص 113.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 14 مارس 2014.

3 - أمساء سعيدان، نجيب بولنوار، "امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، ص 1335.

الأدوات والأجهزة لإدارة الأملاك العقارية⁽¹⁾، كما يسهر على الإعداد والإشراف على نظام الملكية المشتركة ومراقبتها باستمرار وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك كالمصاعد والسلالم، والمساهمة في توفير المساعدات التقنية لتشغيل إدارة الأملاك المشتركة خلال سنتين ابتداء من بيع الجزء الأخير من البناية⁽²⁾، وهذا ما أكدته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 12-85 السالف الذكر⁽³⁾، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الضمان لا يعد ضمانا شخصيا للمرقي العقاري وإنما أجاز له المشرع أمر شخص آخر يتعاقد معه بضمان إدارة الأملاك طيلة المدة المذكورة، وهذا ما يفهم من نص المادة المذكورة 32 من المرسوم 85/12.

* التزام بتحويل إدارة الأملاك إلى المقتنين:

لا يكفي التزام المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين⁽⁴⁾، وإنما يعمل على تنظيم تحويل وانتقال سلطة إدارة وتسيير الأملاك المشتركة إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنايات⁽⁵⁾.

وتطبيقا لهذا النص تنتهي فترة السنتين من التسيير الانتقالي بمجرد انعقاد أول اجتماع للجمعية العامة لجل المقتنين المستدعاة من طرف المرقي العقاري أو من الشخص الذي عينه وبعد استحداث الأجهزة المكلفة بتسيير الملكية المشتركة⁽⁶⁾.

1 - صبيحة بنابي، مرجع سابق، ص 84.

2 - صبيحة بنابي، مرجع سابق، ص 85.

3 - تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 12-85 على: "يتولى المرقي العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة".

4 - حنان مازة، " الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية"، مجلة القانون، جامعة وهران 2، المجلد 08، العدد 2، 2017، ص 125.

5 - أنظر المادة 2/62 من القانون 11-04، مصدر سابق.

6 - أسماء سعيدان، نجيب بولنوار، " امتداد حماية المقتني الى ما بعد تسلمه العقار في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، ص 1336.

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري المستحدثة

أورد المشرع الجزائري عدة التزامات للمرقى العقاري في القانون رقم 04-11 وستتناول بالدراسة أهم هذه الالتزامات.

أولاً: التزام المرقى العقاري بالإعلام

بالإضافة إلى الالتزامات السابقة، أوجب المشرع الجزائري على المرقى العقاري التزام آخر يتمثل في الالتزام بالإعلام، إلا أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا الالتزام لا في القانون المدني ولا في القوانين المتعلقة بحماية المستهلك ولا في القانون رقم 04-11، بل اكتفى فقط بالنص في هذه القوانين على التزام البائع بإعلام المشتري أو بالمعلومات المتعلقة بمحل العقد ومستلزماته، مع تحديد بعض المعلومات التي يجب إعلامها مجالات هذا الالتزام⁽¹⁾.

أما في الجانب الفقهي فيعرف الالتزام بالإعلام عموماً بأنه: "التزام يرمي إلى تنوير المستهلك وتمكينه من الإقدام على اقتناء المنتج أو الخدمة عن إرادة حرة وسليمة، فهو لا يستطيع تحديد أوصاف المنتج ومكوناته إلا بناءً على البيانات التي تعطى له، وهو التزام يجد مصدره في القانون مثله في ذلك مثل الالتزامات الأخرى، التي تنشأ بنص قانوني ويكون القانون هو مصدرها المباشر⁽²⁾".

1 - أعرم تسببية، "الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 09، 2018، ص 588.

2 - زويبير أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2011، ص 117.

ويختلف الالتزام بالإعلام عن الالتزام بالإعلان، فهذا الأخير هو عبارة عن دعايات وعروض لترويج منتج⁽¹⁾، بواسطة وسائل بصرية أو سمعية أو سمعية بصرية أو مرئية⁽²⁾، أو مكتوبة، هدفه جلب المتعاقد.

في حين أن الإعلام هو تنبيه المقتني بتفاصيل العقد والعقار محل العقد، كما أنه عبارة عن وسيلة للتصدي للإعلان أو الإشهار الكاذب، فالإعلان ما هو إلا وسيلة من وسائل الالتزام بالإعلام ولا يكفي وحده لتنفيذ هذا الأخير، وعليه الإعلام اشمل وأعم من الإعلان⁽³⁾.

ومن أجل منع المضاربة والاحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع، وبغية اختفاء الشفافية على عملية الترقية العقارية⁽⁴⁾، فإن المشرع ألزم المرقى بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار، والسهر على إعلام حقيقي وكامل وشدد على مصداقية بيانات هذا الإشهار وذلك طبقا للمادة 41 من القانون 04-11⁽⁵⁾، والمادة 47 الفقرة 4⁽⁶⁾، من نفس القانون.

ويقع على المرقى العقاري كذلك الإعلام على المشاريع العقارية على مستوى مقره الاجتماعي، وهو ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، والتي تنص على أنه: "يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين".

1 - نجيب بولنوار، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1، 2021، ص 152.

2 - انظر المادة 25 من المرسوم 12-85، مصدر سابق.

3 - نجيب بولنوار، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار، في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 152.

4 - أحمد النوعي، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة أفاق علمية، المركز الجامعي لتمنراست، الجزائر، المجلد 11، العدد 04، 2019، ص 250.

5 - تنص المادة 41 من القانون 04-11 على: "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا...".

6 - تنص المادة 47 الفقرة 04 من نفس القانون على أنه: "السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات...".

ومن الفقهاء من يميزون بين نوعين من الإعلام يلتزم بهما المرقى العقاري، الإعلام قبل التعاقد والإعلام التعاقدى، فالإعلام قبل التعاقد هو الذي يتم في المرحلة السابقة على التعاقد أو المعاصرة له، وذلك بهدف تنوير إرادة طرفي العقد قبل الدخول في مرحلة التعاقد، وهذا الالتزام يجد أساسه ونشأته من المبادئ العامة في القانون (1).

أما الإعلام التعاقدى فهو الإعلام الذي يتم في المرحلة الثانية لإبرام العقد من جانب أحد المتعاقدين أو كلاهما تنفيذا لنص في العقد أو لنص في القانون يوجب عليه مثل هذا الإعلام، وبالتالي فهو التزام يجد أساسه ونشأته في العقد (2).

وتتمثل مظاهر الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، في إلزام المرقى العقاري بإعلام المشتري بالبيانات ولمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11 المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء التي تبين جدية المشروع العقاري وعدم وجود أي تدليس من قبل المرقى العقاري (3).

ثانيا: التزام المرقى العقاري بعدم قبول التسبيقات أو السندات

أكد المشرع هذا الالتزام بموجب المادة 19 ، من المرسوم التنفيذي رقم 12-85(4) حيث قيد بموجب هذا المادة المرقى بعدم الاستلام من المقتنين، أي دفع أو تسبيق ما لم يبرم عقد البيع على التصاميم. وحسب المادة 71 من القانون 04-11 فإن لهذه الجنحة ركن مادي وآخر معنوي.

1 - حنان شتوان، مرجع السابق، ص 135.

2 - حنان شتوان، المرجع السابق، ص 135.

3 - سمية بولحية، "مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، عدد 09، سنة 2018، ص 140.

4 - تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على: "يتعهد المرقى العقاري في إطار نشاطه بعدم الاستلام، من المقتنين، أي دفع ودفع جزئي و/أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض دفع ناتج عن إعداد تام للعقد البيع أو البيع على التصاميم..."

فالركن المادي يتشكل من شرطين أساسيين وهما: مطالبة المرقى العقاري أو قبوله تسبقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا وأن تكون المطالبة أو القبول قبل توقيع عقد البيع على التصاميم.

*** مطالبة المرقى العقاري أو قبوله تسبقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا:**

فقد يطالب المرقى العقاري المشتري بدفع تسبقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا، ويعتبر السلوك الصادر من المرقى في هذه الصورة ايجابيا، وهذه الصورة هي الأكثر انتشارا في الحياة العملية، وتستوي أن تكون المطالبة شفوية أو مكتوبة أو باتخاذ أي سلوك يفهم منه رغبة المرقى في حصوله على تسبيق.

وقد تكون المبادرة من المشتري الذي يعرض على المرقى تسبقا ماليا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، ويكتفي المرقى العقاري بالموافقة على هذا العرض، وفي هذه الحالة يتخذ المرقى سلوكا سلويا⁽¹⁾، والمشرع الجزائري لم يشترط لقيام هذه الجحة أن يكون المرقى العقاري قد قبض تسبيق مالي أو غيرها من وسائل الدفع، بل تقوم بمجرد مطالبة هذا الأخير أو قبوله لهذه التسبيقات ولو لم يقبضها⁽²⁾.

*** أن تكون المطالبة أو القبول قبل توقيع عقد البيع على التصاميم:**

فإذا تم إبرام العقد وفقا للإجراءات القانونية، وتم بعد الإبرام دفع تسبيقات وفقا للقانون فلا تقوم الجحة لأن ذلك تم بعد إبرام العقد الذي تم بكيفية قانونية.

أما الركن المعنوي، فيتوفر متى اتجهت إرادة المرقى العقاري إلى المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، وانصرافها

1 - أعمر تسيبة، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 295-296.
2 - سمير مشتاوي، الأمن المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، 2015-2016، ص 174.

إلى تحقيق النتيجة المرجوة والمتمثلة في تسليم التسبيق المالي بالرغم من علمه أن ذلك مجرم، والنية الإجرامية للمرقي العقاري تتوافر بمجرد قيامه بمطالبة المشتري بالتسبيق المالي أو قبوله لهذا التسبيق دون شرط تسلمه له (1).

المطلب الثاني: التزامات المكتب

التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم هي نفسها التزامات المشتري في عقد البيع العادي إلا أنها تمتاز بنوع من الخصوصية، وتعتبر بمثابة التزامات رئيسية تقع على عاتق المكتب، بالإضافة إلى التزامات الثانوية.

الفرع الأول: الالتزامات الرئيسية

تتمثل هذه الالتزامات أساسا في دفع الثمن (أولا) والتسلم (ثانيا).

أولا: الالتزام بدفع الثمن

يشكل دفع الثمن التزاما جوهريا في عقد البيع بصفة عامة وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة (2)، وفقا لما نصت عليه المادة 53 من القانون 04-11: "يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها..."، غير أن هذا الالتزام له أحكام خاصة ينفرد بها وتميزه عن البيع العادي من حيث تحديد الثمن ومراجعته، طريقة دفعه (3).

1- تحديد الثمن ومراجعته:

1 - أمر تسيبة، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، مرجع سابق، ص 297 .
 2 - سامية خواثر، " التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04-11"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة بومرداس، الجزائر، العدد 6، 2018، ص 104.
 3 - عبد الرحمن نعي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ، دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية ، مرجع سابق، ص 49.

تعد مسألة تحديد الثمن من البيانات الالزامية والواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾، إذ تنص المادة 37 من القانون 04-11 على أنه: " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال...". إذ يتميز بأنه ثمن تقديري أولي، وبناء على ذلك فقد منح المشرع الجزائري للمركبي العقاري إمكانية مراجعته حسب نص المادة 38 من القانون 04-11⁽²⁾، إذ تنص على: "... كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب يجب طرح كيفية المراجعة..."، ويرجع ذلك لاعتبارات من أهمها أن عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية، وبالتالي فإن عملية الانجاز تتطلب وقتاً لإتمامها، فقد يحدث في هذه الفترة تذبذب في أسعار المواد أو سعر اليد العاملة أو غيره من المعطيات التي قد تجعل من الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف⁽³⁾.

غير أن المشرع قيد هذه المراجعة وحدد الحد الأقصى لها بـ 20 % من السعر المتفق عليه، حيث تنص المادة 38 من القانون 04-11 على: "... لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرون بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه".

2- طريقة دفع الثمن:

لقد ترك المشرع للأطراف حرية الاتفاق على طريقة الدفع غير أنه وضح مجموعة من الضوابط أوردتها المادتين 37، 38 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تتمثل في: (4).

- ضرورة تضمين العقد بيان يحدد طريقة الدفع.

- منع دفع الثمن الكلي مسبقاً ودفعة واحدة⁽¹⁾.

1 - صونية زردودي، مرجع سابق، ص 58.

2 - رقية جبار، مرجع سابق، ص 280.

3 - إيمان بويستة، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 104.

4 - نعيمة عبد الرحمن، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية -، مرجع سابق، ص 50.

- أن يتم دفع الثمن في شكل دفعات مجزأة بالتدرج أو تبعا لتقدم الأشغال و هذا ما ورد في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13-431 السابقة الذكر (2).

على أن يتفق الأطراف على تقسيم الأشغال إلى مراحل معينة مع استحقاق كل جزء من الثمن حسب كل مرحلة من مراحل الانجاز (3).

ثانيا: الالتزام بالتسلم

يكتسي الالتزام بالتسلم أهمية خاصة في هذه العقود باعتبار أن أجال الضمانات الواقعة على البائع في مواجهة المشتري تسري من يوم وقوع التسلم (4)، وهو التزام مكمل لالتزام البائع بتسليم المبيع، إلا أن الالتزام بالتسلم يستولي فيه المكتتب على المبيع استيلاء فعليا (5).

1- تعريف التسلم:

لم يعرف المشرع الجزائري التسلم في القانون المدني ولا في القانون 04-11، إلا انه نص على هذا الالتزام من خلال المادتين 394 و 395 من القانون المدني والمتعلقين بمكان وزمان التسلم وبعبه ونفقاته.

أما فقها فيعرف بأنه الاستيلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري، وهو يختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان عبارة عن عقار فإن الاستيلاء الفعلي له يتم عن طريق

1 - مونية جليل، " دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر"، مجلة المعيار، كلية الحقوق بودواو، جامعة احمد بوقرة، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2018، ص116.

2 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 431/13، مصدر سابق.

3 - مونية جليل، مرجع سابق، ص 117.

4 - عبد القادر، عسال، مرجع سابق، ص 203.

5 - محمد حسنين، مرجع سابق، ص182.

دخول المشتري في العقار وحيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك (1).

وفيما يخص زمان ومكان التسلم، فقد أخضعه المشرع الجزائري للقواعد العامة، حيث يتم التسلم في المكان والزمان المتفق عليه بين المرقي العقاري والمكتب، وذلك طبقاً لنص المادة 394 من القانون المدني (2).

2- شروط التسلم:

يتضمن التسلم في عقد بيع عقار على التصاميم مجموعة من الشروط الجوهرية الموضوعية للحصول على رضا المشتري، تتمثل أساساً في انجاز العقار محل التعاقد ومطابقته للمواصفات المتفق عليها من خلال المقاييس الوضعية والكمية، وكذا مطابقة العقار للشروط الصحة والأمن والسكينة، طبقاً لما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ودون تحقق هذين الشرطين لا يمكن الحديث عن التسلم ولا يستطيع البائع إجبار المشتري على التسلم مادام العقار لم ينتهي انجازه أو لم تتم مطابقته (3).

ويثبت القبول الصريح للعقار محل التعاقد بمحضر يوقع عليه المتعاقدان، ويقر فيه المالك بأنه قد عيناها ووجدتها مطابقة لما هو متفق عليه، كما يجوز القبول الضمني (4).

أما بالنسبة للشروط الشكلية فقد نص المشرع على ضرورة أن يتم تحرير العقد النهائي بموجب محضر حضوري، لكي يثبت عملية التسلم ويكون أمام الموثق في نفس

1 - خليل احمد حسن قدارة، مرجع سابق، ص 204-205.

2 - تنص المادة 394 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على أن: " إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وان يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم".

3 - إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية-، مرجع سابق، ص 107.

4 - سامية خوارثة، التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مرجع سابق، ص 107.

مكتب التوثيق الذي حرر في عقد البيع على التصاميم ،حتي يتمكن المكتب من تسلم العقار والانتفاع به (1).

3- أثار التسلم:

يرتب التسلم كعمل قانوني مجموعة من الآثار:

أ- استحقاق القسط الأخير من ثمن البيع:

حيث انه بمجرد تسلم المكتب للعقار محل التعاقد، فإنه يؤكد أنه قام بمعاينة العقار ومطابقته للمواصفات المتفق عليها، فيكون المرقى قد وفى بكافة الالتزامات التي تقع على عاتقه، وبالتالي فهو يستحق الرصد المتبقي⁽²⁾ والمقدر بـ 5 % من سعر البيع المتفق عليه طبقاً لنص المادة 03 الفقرة الأخيرة من المرسوم 13-431. (3)

ب- انتقال عبء تبعة ملاك العقار إلى المشتري:

بعد تسليم العقار محل العقد للمشتري وتسلمه له، تبرأ ذمة المرقى من المسؤولية والضمان المتعلق بالعقار المنجز وتنتقل تبعة الهلاك للمكتب، باستثناء عيوب البناء الظاهرة والخفية فإن المرقى العقاري هو الذي يتحملها (4).

ج- بداية حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة عن العقد:

عند تسلم المكتب للعقار محل التعاقد في عقد البيع على التصاميم ،تنتقل إليه كافة الضمانات المنصوص عليها في العقد إبتداءاً من تاريخ تسلم العقار المنجز (1).

1 - انظر المادة 34 الفقرة 02 من القانون رقم 11-04 ، مصدر سابق.

2 - ريم رفيعة لعور، مرجع سابق، ص 191.

3 - تنص المادة 03 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 13-431 على: "... يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند اعداد محضر الحياة والمقدر بخمسة بالمائة 5% من سعر البيع المتفق عليه".

4 - حياة أومحمد، مرجع السابق، ص 130.

د- انتقال حق التصرف والانتفاع بالعين المباعة:

حيث يصبح المكتتب يتمتع بحق التصرف في العقار، ويكون ذلك بعد تحرير محضر الحياة الذي يتوج بإشهاره وانتقال الملكية للمكتتب (2).

الفرع الثاني: الالتزامات الثانوية

تكمن هذه الالتزامات في احترام نظام الملكية المشتركة وتحمل الارتفاقات.

أولاً: احترام نظام الملكية المشتركة

نصت المادة 50 من القانون 04-11 على التزام المكتتب باحترام بنود نظام الملكية المشتركة أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكه العقارية (3)، الذي يلتزم المرقي بإعداده للبيانات الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها (4).

حيث عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في نص المادة 743 قانون المدني (5)، على أنها نظام قانوني يمس المبني والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في

1 - المرجع نفسه، ص 130

2 - إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 369.

3 - أنظر المادة 50 من القانون 04-11، مصدر سابق.

4 - أنظر المادة 61، القانون 04-11، المصدر نفسه.

5 - تنص المادة 743 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني على أنه: " الملكية المشتركة في الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة جميعا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

المبني أن يحتوى على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضهما عن البعض في التصرف، أي كل منهما (1).

حدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي 99/14 مشتملات هذا النظام، إذا تمثلت في تحديد بنايات تقسيم البناية أو مجموعة البنايات وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة، حيث يتم تقسيم البناية أو مجموعة البنايات بتحديد الموقع الدقيق لما والوظيفة القانونية التي ستؤول إليها، ويختلف مآل البناية باختلاف استعمالها فقد تكون معدة للسكن وقد تكون معدة للسكن والتجارة (2).

يتحمل المكتتب باعتباره مالكا الأعباء المترتبة على الملكية المشتركة، سواء كانت من الصنف الأول المتعلق بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، وكل الأعباء من الصنف الثاني المرتبط بالترميمات الكبرى بقدر نصيبه في هذه الملكية (3)، بالإضافة إلى احترام القيود التي أوردها المشرع على الأجزاء الخاصة، إذ يلتزم عند الانتفاع لهذه الأخيرة عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء في الملك أو تعريضها للخطر والحرص

1 - سميرة سقني، مرجع سابق، ص 156.

2 - بند تعيين ووصف تقسيم البناية، الباب الأول من الجزء الأول، ضمن نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

3 - أنظر المادة 750 من الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

* عرفت المادة 744 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الأجزاء الخاصة بقولها: "تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء، بغرض الاستعمال الشخصي والخاص".

* كما عرفت المادة 1/745 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الأجزاء المشتركة بأنها: "أجزاء العقارات المبنية والغير مبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم"، معدة للاستعمال الجماعي ولمنفعتهم، كمرات الدخول والدرج... الخ، وتصنف هذه الأجزاء المشتركة إلى 3 أصناف.

- الصنف الأول: وهي كل الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في العقار المملوك مثل: قنوات صرف المياه وأنابيب الغاز والكهرباء.

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة مثل ممرات دخول العمارات ... الخ

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن بالخصوص المصاعد، والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.

على عدم الإزعاج وتحمل مسؤولية الحيوانات التابعة له وحسن استخدام الشرفات والمقصورات (1).

أما في حالة البناية الفردية لا مجال للتكلم عن نظام الملكية المشتركة، إذا يتحمل المشتري في هذه الحالة نفس الالتزامات والشروط المفروضة عليه في حالة البناية الجماعية، تضاف إليه الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء دون تحفظ وبمجرد القبول (2).

ثانيا: الالتزام بتحمل الارتفاقات

يلتزم المكتتب بتحمل ارتفاقات الخصومة والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة، ما عدا في حالة امتناعها عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع، ومن غير أن يمكنه هذا البند من تحويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إليه العقود العادية التي لم يقررها القانون (3).

وتعرف المادة 867 من القانون المدني الجزائري حق الارتفاق بأنه: "الارتفاق الحق الذي يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

المشرع الجزائري ألزم المكتتب في حالة وجود حقوق الارتفاق، فإنه يخضع للقواعد العامة المتعلقة بهذا الحق، حيث يتوجب عليه احترام القيود التي تفرضها المادة 870 من التقنين المدني الجزائري، والقيام بالأعمال المهمة في استعمال هذا الحق والمحافظة عليه

1 - سامية خواترة، "التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق"، مرجع سابق، 109.

2 - نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 106.

3 - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 09 مارس 1994. (الملغى).

وإنشاء المنشآت الضرورية المتعلقة بهذا الحق على نفقته⁽¹⁾، طبقا للمواد 872، 873، 874 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

وفي حالة عدم استعمال حق الارتفاق لمدة 10 سنوات، فإنه ينتهي وهذا عملا بنص المادة 879 من القانون المدني الجزائري، إلا أن نص المادة 7 الفقرة 3 من المرسوم 94-58 الملغى، تعطي للمشتري حق التنازل عن حق الارتفاق تحت مسؤوليته دون الرجوع على البائع⁽³⁾.

1 - حياة أومحمد، مرجع سابق، ص 139.

2 - أنظر المواد: 872، 873. 874 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

3 - نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 105.

المبحث الثاني: جزاءات إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم

رتب المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات على كل من المرقى العقاري والمكاتب، وذلك في حال إخلال أحد الطرفين بالتزاماته تجاه الطرف الآخر. وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سنتناول جزاءات إخلال المكاتب بالتزاماته.

المطلب الأول: الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، رتب المشرع مجموعة من الجزاءات تتوزع بين العقوبات الإدارية (الفرع الأول)، والعقوبات المدنية والجزائية (الفرع الثاني)، والتي سنفصل فيها من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: العقوبات الإدارية

العقوبات الإدارية هي تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية، التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة اتجاه الأفراد، بغض النظر عن هويتهم الوظيفية وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح،

حيث استحدثها المشرع حتى تشكل رقابة قبلية وضمانة فعالة لمقتني السكن ضد المرقيين المقصرين في تنفيذ التزاماتهم⁽¹⁾.

أولاً: الجهة المختصة بتوقيع العقوبات

حسب نص المادة 65 الفقرة 02 من القانون رقم 04-11، فإنه تختص لجنة إدارية تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وال عمران بتوقيع العقوبات الإدارية على المرقى العقاري نتيجة إخلاله بالتزاماته، ويتعين على هذه اللجنة دراسة الملفات قبل توقيع الجزاء⁽²⁾، حيث تم إنشاء لجنة لاعتماد المرقيين العقاريين لدى وزير المكلف بالسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-12، تتولى هذه اللجنة دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا دراسة كل قرار لسحب الاعتماد، وأي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضهم عليها الوزير المكلف بالسكن⁽³⁾. لكن بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 84-12 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243⁽⁴⁾، تم تحويل دراسة طلبات الاعتماد وقرارات سحبه إلى اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين التي تنشأ لدى الوالي، وبالتالي أصبح هناك تعارض بين نص المادة 65 الفقرة 02 من القانون رقم 04-11 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، وعليه يتعين على المشرع إلغاء نص المادة 65، وإصدار نص تنظيمي ينظم كل الإجراءات المتعلقة بالعقوبات الإدارية وطرق الطعن فيها⁽⁵⁾.

1- تشكيلة اللجنة:

1 - محمد وطواط، "المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون رقم 04-11"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيات، الجزائر، المجلد 03، العدد 05، 2018، ص133.

2 - أنظر المادة 65 الفقرة 02 من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

3 - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 84-12، مصدر سابق.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 84-12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 55 الصادرة في 15 سبتمبر 2019.

5 - سهيلة تواتي، "العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون رقم 04-11"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص 591.

تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لاعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله تتكون من (1):

- المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.
- المدير الولائي المكلف بأملك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- المدير الولائي المكلف بالتجارة.

2- تعيين أعضاء اللجنة:

يعين أعضاء اللجنة بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها (2).

3- مهام اللجنة:

تتولى هذه اللجنة دراسة طلبات الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وإبداء الرأي فيها، وكذا دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوالي مع إبداء الرأي فيها، ودراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوالي و إبداء الرأي فيها (3).

ثانيا: أنواع العقوبات الإدارية

هناك ثلاث أنواع من العقوبات الإدارية وهي: السحب المؤقت، السحب التلقائي والسحب النهائي للاعتماد.

1- السحب المؤقت للاعتماد:

- 1 - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19-243، مصدر سابق.
- 2 - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 12-84، مصدر سابق.
- 3 - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19-243، مصدر سابق.

تعتبر عقوبة السحب المؤقت للاعتماد عقوبة مشددة، حيث لم يتطرق المشرع الجزائري لعقوبات تأديبية أحق، كتوجيه إنذار لتحذير المرقى العقاري حتى لا يعيد المخالفة قبل توقيع العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات دون الأخرى أو الحرمان من بعض الامتيازات الممنوحة له (1).

ورغم أن السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر اخف عقوبة مقارنة من السحب التلقائي أو النهائي، غير أنه يؤثر في المركز المالي للمرقى العقاري بصفته تاجر وقد يعرضه للتوقف عن دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس، كما يضر بسمعته التجارية مع زبائنه (2).

وردت هذه العقوبة الإدارية المقيدة للحقوق في ثلاثة مواضع جمعتهم نفس مدة العقوبة للمرقى العقاري (3)، وفي سحب الاعتماد مؤقتا لمدة ستة (6) أشهر.

* الموضوع الأول:

نصت المادة 64 من القانون 04-11 على ثلاث حالات تخص السحب المؤقت للاعتماد وهذه الحالات هي:

أ- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين: والمقصود في هذه الحالة بالتنفيذ الجزئي وإن لم يلتزم المرقى بانجاز جزء من البناء (4).

ب- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لأخلاقيات المهنة:

1 - زكريا زيتوني، "مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، الجزائر، العدد 02، 2017، ص 259.

2 - زكريا زيتوني، مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق، ص 260.

3 - راضية خشعي، مسؤولية المرقى العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016/2017، ص 186.

4 - سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع السابق، ص 410.

ويقصد المشرع بأخلاقيات المهنة على الخصوص، الوفاء بالالتزامات وعدم قبول أي دفع أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة، وعدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استعمال واستغلال حسن نية المقننين، والسهر على إعلام حقيقي لهم بصحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات، بهدف كسب ثقة وسمعة المرقى العقاري مع المقننين الجدد⁽¹⁾.

ج- في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته المهنية والتعاقدية:

يتضح من خلال استقراء هذه المادة، إنها وردت بصيغة "يمكن" كقاعدة مكملة تفيد إمكانية السحب المؤقت للاعتماد في شكل إنذار أولى للمرقى العقاري في حالة إهماله أو تقصيره في أداء مهامه، لكن لم تشر لحسن نية المرقى العقاري من سوءها في حالة التقصير أو الإهمال⁽²⁾.

الموضع الثاني: عدم انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يتضح من خلال نص المادة 04 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 14-182⁽³⁾ أنه في حال عدم انتساب المرقى للصندوق في اجل ستة (6) أشهر بعد تاريخ حصوله على اعتماده، فإنه يتم وقف هذا الاعتماد مؤقتا أي سحبه مؤقتا وأحالنا المشرع إلى العقوبة المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 11-04 والمتمثلة في سحب الاعتماد مؤقتا لمدة ستة (6) أشهر.

1 - أنظر المادة 47 من القانون رقم 11-04، مصدر سابق.

2 - راضية بن زكري، "مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 237.

3 - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14-182 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين، المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

الموضع الثالث: عدم دفع المرقى للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق

حيث أنه طبقاً لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-182⁽¹⁾، إذا لم يدفع المرقى العقاري الاشتراكات السنوية للصندوق، وأرسل له اعدارين مدة كل اعدار 15 يوم ولم يرد، فإنه يتم وقف اعتماده مؤقتاً لمدة 06 أشهر .

2- السحب النهائي للاعتماد:

رتب المشرع عقوبة السحب النهائي للاعتماد، إما بسبب عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته رغم تعرضه لعقوبة الوقف المؤقت للاعتماد فيتحول في هذه الحالة إلى سحب نهائي، وإما بالنظر إلى خطورة المخالفات المرتكبة⁽²⁾، وهذه العقوبة نص عليها أيضاً المشرع في نفس المواضع الثلاث التي نص فيها على عقوبة السحب المؤقت للاعتماد وهم:

*الموضع الأول:

نصت المادة 64 من القانون رقم 11-04 على أربعة حالات عند إتيان المرقى أحدها يسحب اعتماده بصفة نهائية وهي:

أ/ في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد:

وتكون أمام هذه الحالة، إذا ما أخل المرقى العقاري بالشروط اللازم توافرها حتى يمنح الاعتماد⁽³⁾، حيث أنه يجب أن يتوافر في طالب الاعتماد مجموعة من الشروط نص

1 - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-182، المصدر نفسه.

2 - سهيلة تواتي، مرجع سابق، ص 589.

3 - سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 166.

عليها المشرع بصفة عامة في القانون رقم 04-11، ثم حددها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-12⁽¹⁾.

لكن بعد الحصول على الاعتماد قد يقع المرقى العقاري تحت طائلة أحد موانع ممارسة المهنة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04-11⁽²⁾، حيث يتم سحب الاعتماد نهائيا من المرقين العقاريين الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
 - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
 - النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
 - رشوة موظفين عموميين.
 - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
 - الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- غير أن المشرع قد استثنى حالة تعرض المرقى العقاري لعقوبات بسبب الغش الضريبي من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد، حيث يخضع المرقى العقاري في هذه الحالة لعقوبة السحب التلقائي⁽³⁾.
- ب/ تجاهل المرقى العقاري للالتزامات الملقاة على عاتقه عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة:

و ترجع مسألة تحديد مدى خطورة الإخلال للسلطة التقديرية للقاضي⁽⁴⁾.

1 - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 84-12، مصدر سابق.

2 - انظر المادة 20 من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

3 - انظر المادة 64 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

4 - إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 91.

ج/ إنهاء المرقى العقارى نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد:

في حالة ما إذا قام المرقى بإنهاء نشاطه المهني، فلا بد عليه من إرسال إخطار مسبق للسلطة التي منحتة الاعتماد للعمل ممثلة في الوالى حاليا، ولا بد أن يسبب الإخطار بمبررات قانونية تتضمن أسباب ودواعي إنهاء مهامه، بشرط أن لا يكون دوافع للشهر الضريبي أو الغش أو النصب على المقتنين⁽¹⁾.

د/ إذا قصر المرقى العقارى في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه:

من خلال مقارنة هذه الحالة بحالة التقصير المرقى العقارى في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين السالفة الذكر، والتي يترتب عليها الوقف المؤقت للاعتماد، يتبين أن المشرع قد قصد في هذه الحالة تقصير المرقى العقارى في التنفيذ الكلي لالتزاماته تجاه الدولة والمقتنين وشركائه⁽²⁾، والمقصود بشركاء المرقى العقارى هم المتدخلين في نشاط الترقية العقارية من مهندسين معماريين ومقاولين، وغيرهم من المتدخلين⁽³⁾.

غير أنه يتعين على المشرع تحديد هذه الالتزامات وضبطها بشكل دقيق حتى لا يترك أي مجال لإهدار الحقوق.

الموضع الثاني: حالة عدم تسوية المرقى وضعيته فيما يخص الانتساب للصندوق

1 - راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 240.

2 - سهيلة تواتي، مرجع سابق، ص 585.

3 - إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 91.

بعد انقضاء الستة (6) أشهر الأولى من منح الاعتماد، ولم يتدارك المرقى عدم انتسابه للصندوق في أجل ثلاثة أشهر يوقف ويسحب اعتماده نهائياً (1).

الموضع الثالث:

إذا لم يدفع المرقى العقاري الاشتراكات السنوية ولم يرد على الاعذارين وتم وقف اعتماده مؤقتاً كما سبق الإشارة إليه في السحب المؤقت للاعتماد، فإنه يمنح له أجل إضافي مدته ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، وفي حال عدم تسويتها يسحب منه الاعتماد نهائياً (2).

3- السحب التلقائي للاعتماد:

لم يبين المشرع في القانون رقم 11-04 ولا في النصوص التطبيقية له المقصود من السحب التلقائي، إلا أنه يمكن تفسير تلقائية السحب بأنها سحب للاعتماد من المرقى العقاري بدون إخطاره أو اعذاره (3)، استناداً إلى نص المادة 08 من المرسوم 14-182 السالفة لذلك، والتي أشارت إلى وجوب اعذار المرقى العقاري قبل توقيع عقوبة السحب المؤقت عليه عند مخالفة التزامه بدفع الاشتراكات السنوية على مستوى صندوق الضمان.

وقد حدد المشرع السحب التلقائي للاعتماد بأربع حالات ضمن نص المادة 64 من القانون رقم 11-04 وهي:

أ/ في حالة وفاة المرقى العقاري:

1 - انظر المادة 04 الفقرة 02 المرسوم التنفيذي 14-182، المصدر السابق.

2 - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-182، المصدر السابق.

3 - عقيلة نوي التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2017/2018، ص 368.

حيث يتم بصفة تلقائية سحب الاعتماد من المرقى المتوفي، باعتبار الوفاة واقعة مادية غير إرادية، فلا يمكن أن ينتقل نشاط المرقى المتوفي لورثته في هذه الحالة⁽¹⁾، وذلك لأن الاعتماد يمنح بناء على توفر شروط معينة في طالب الاعتماد كما سبق التطرق إليه وهو ما أكدته المادة 13 من المرسوم التنفيذي 12-84⁽²⁾.

وهذا الحكم تطبيق للقواعد العامة، فالأصل في القرارات الإدارية أنها قرارات شخصية يرتبط مصيرها بمصير الشخص المستفيد (المرقى العقاري)، فإذا ما توفي فالأصل أن ينقضي أثر القرار الإداري بوفاته، ولا يتعدى أثره إلى ورثته، وهذه نتيجة طبيعية للرخص التي تمنح لأسباب شخصية، حيث يكون الشخص المرخص له محل اعتبار⁽³⁾. لذلك لا يمكن أن نعتبر في هذه الحالة سحب الاعتماد كعقوبة لانقضاء الخطأ من جانب المرقى العقاري⁽⁴⁾.

ب/ إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته:

الأهلية هي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانونية، لكن إذا أصاب المرقى العقاري عوارض تؤدي إلى عدم التعبير عن إرادته، كاضطراب في عقله بسبب جنون أو عته فيعدم عنه الإدراك، وبالتالي يكون عديم التمييز وغير قادر على القيام بالتزاماته المهنية، وعليه يسحب منه الاعتماد تلقائيا و لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية⁽⁵⁾.

1 - محمد وطواط، مرجع سابق، ص 135.

2 - تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 12-84: "اعتماد المرقى العقاري شخصي وقابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه، ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أي كان شكله".

3 - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 311.

4 - سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع السابق، ص 422.

5 - تنص المادة 43 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على: "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد أو كان سفيها أو ذا غفلة، يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون".

وهناك عوارض تصيب المرقى في جسمه فيتعذر عليه التعبير عن إرادته مثل العاهة المزدوجة كالشخص الأصم والأبكم أو أعمى أبكم أو أعمى أصم، لذلك يتعين لممارسة مهنة المرقى العقاري التمتع بالقوة الجسمية والعقلية سليمة⁽¹⁾.

ج/ إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الغش الضريبي، بل اكتفى بذكر بعض الطرق الاحتيالية والتدليس التي يعتمدها المكلف للتهرب من الضريبة على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، ولكن يمكن تعريفه بأنه مخالفة نصوص القانون الجبائي باستعمال طرق تدليسية من أجل التخلص من الضريبة سواء بشكل جزئي أو كلي⁽²⁾.

ويعكس الغش الضريبي ضعف المستوى الخلقي، أي مسؤولية المكلف تجاه الأعباء العامة والوضعية السيئة للمكلف كتدهور مركزه المالي، وضعف الوعي الضريبي⁽³⁾. وللغش الضريبي أثار سلبية على الاقتصاد، حيث يؤدي إلى نقص إيرادات الخزينة العمومية، مما يحد من قدرة الدولة على إنجاز المشاريع التنموية.

وقد استثنى المشرع هذه الحالة من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي كما هو الحال بالنسبة لباقي المخالفات المحددة في المادة 20 من القانون رقم 04-11 كما سبق ذكرها، كون الغش الضريبي له علاقة مباشرة بممارسة مهنة المرقى العقاري⁽⁴⁾.

د/ إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية:

في حالة ما إذا تعرض المرقى العقاري للإفلاس، نظرا لعدم قدرته على تسديد ديونه يتم سحب اعتماده بصفة تلقائية، ويستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط

1 - راضية بن زكري، مرجع سابق، ص، 241.

2 - عيسى سماعين "ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري (التشخيص والعلاج)"، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، المجلد 15، العدد 21، 2019، ص 577.

3 - راضية خشعي، مرجع سابق، ص 192.

4 - سهيلة تواتي، مرجع سابق، ص 587.

الترقية العقارية، عن طريق حلول محل مقتني السكنات على التصاميم بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي محل التصفية القضائية، وبعد سحب اعتماده يشطب من صندوق الضمان. (1)

ثالثاً: إجراءات سحب الاعتماد وطرق الطعن في العقوبة

نظراً لخطورة الآثار المترتبة على سحب الاعتماد، سنتطرق إلى إجراءات هذا السحب وطرق الطعن فيه.

1- إجراءات سحب الاعتماد:

تتمثل إجراءات سحب الاعتماد في معاينة المخالفات ثم دراسة القرار من طرف اللجنة المختصة، وأخيراً صدور قرار سحب.

أ- معاينة المخالفات:

حدد القانون 04-11 الأشخاص المكلفون بمعاينة المخالفات وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية المتصرفون الإداريون، المهندسون المعماريون، والأسلاك المهنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران⁽²⁾، والتي تحدد قائمتهم بموجب المرسوم التنفيذي 16-323⁽³⁾.

1 - محمد وطواط، مرجع سابق، ص 136.

2 - انظر المادة 66 من القانون 04-11، مصدر سابق.

3 - المرسوم التنفيذي 16-323، المؤرخ في 13 ديسمبر 2016 الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وكذا كفايات تعيينهم، جريدة رسمية، العدد 73، الصادرة في 15 ديسمبر 2016.

وبعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل قانونا، يجب عليه تحرير محضر بحيث يكون هذا المحضر المحرر موقع من طرف العون وأيضا من طرف مرتكب المخالفة، وإذا رفض هذا الأخير التوقيع يعتد بالمحضر إلى أن يثبت عكسه، يتم إرسال المحضر إلى القضاء في غضون 72 ساعة وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة⁽¹⁾.

ب/ دراسة قرار سحب الاعتماد من طرف اللجنة المختصة:

بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243، تم تحويل صلاحية دراسة كل قرار سحب الاعتماد إلى اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين بعد أن يعرضه عليها الوالي، الأمر الذي يطرح أشكال حول الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات كونهم تابعين للإدارة المركزية⁽²⁾.

ج- صدور قرار سحب الاعتماد:

بناء على رأي اللجنة المختصة، يصدر الوزير المكلف بالسكن سابقا والوالي حاليا قرار سحب الاعتماد من المرقى العقاري المعني، وفي هذه الحالة يمكن الطعن في القرار الصادر طبقا لنص المادة 65 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04⁽³⁾.

2- طرق الطعن في عقوبة سحب الاعتماد:

1 - انظر المادة 64 من القانون 11-04، المصدر السابق.

2 - سهيلة تواتي، مرجع سابق، ص 591.

3 - تنص المادة 65 الفقرة 1 من القانون 11-04: "دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع الطعن يودعه المرقى العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران".

بناء على نص المادة 65 الفقرة الأولى من القانون 11-04 السالفة الذكر، فإنه يمكن للمركبي العقاري الطعن في قرار سحب الاعتماد، إما عن طريق رفع دعوى إلغاء طبقاً للقواعد العامة، وإما عن طريق التظلم.

أ- الطعن في قرار سحب الاعتماد عن طريق دعوى الإلغاء:

بعد تحويل صلاحية سحب الاعتماد إلى الوالي، فإن رفع دعوى الإلغاء من طرف المركبي العقاري يكون أمام المحاكم الإدارية، طبقاً لنص المادة 801 من القانون رقم 22-13⁽¹⁾، المعدل والمتمم للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب/ الطعن في قرار سحب الاعتماد عن طريق التظلم:

بعد التعديل الذي طرأ على المرسوم التنفيذي 12-84، فإن الطعن في قرار سحب الاعتماد يكون أمام الوالي، وعليه يتعين على المشرع تعديل نص المادة 65 من القانون رقم 11-04 وكذا المادة 16 من المرسوم 12-84، لأن المشرع بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي 19-243 قام بتحويل صلاحية دراسة طلبات الاعتماد، وكذا دراسة قرارات سحب الاعتماد إلى اللجنة الولائية لاعتماد المرقبين العقاريين التي تنشأ لدى الوالي، دون أن يحول صلاحية دراسة الطعون المقدمة من المرقبين العقاريين لهذه اللجنة، وعليه هذا التعديل جعلنا أمام فراغ قانوني فيما يتعلق باللجنة المختصة بدراسة الطعون المقدمة في قرارات سحب الاعتماد.

الفرع الثاني: العقوبات المدنية والجزائية

سنتطرق في هذا الفرع إلى العقوبات المدنية (أولاً) ثم العقوبات الجزائية (ثانياً).

أولاً: العقوبات المدنية

¹ - تنص المادة 801 من القانون رقم 22-13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: 1- دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعيات القرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير المركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية، المنظمات المهنية الجهوية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،....".

رتب المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات في حال إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية، وهذه الجزاءات نوعان، عقوبات طبقا للقواعد العامة وعقوبات طبقا للقانون رقم 11-04.

1- الجزاءات المدنية طبقا للقواعد العامة:

إذا ثبت إخلال لمرقى العقاري بالتزامه التعاقدى، كان للمشتري أن يطالب بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا أو المطالبة بالفسخ، مع حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار طبقا لنص المادة 119 من القانون المدني⁽¹⁾.

أ- التنفيذ العيني:

هو مطالبة المشتري للبائع في عقد البيع على التصاميم بتنفيذ ما أخل به من التزام أو الوفاء العيني للالتزام، وهو الأصل لأنه الأصلح للمتضرر⁽²⁾.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 164 من القانون المدني⁽³⁾، فإن التنفيذ العيني لا يصح إلا إذا كان ممكنا، فلا يمكن أن نتصور أن يحكم به القاضي في الحالة التي يكون فيها تنفيذ الالتزام مستحيلا. كما يجب إعدار المدين وإعلامه قبل الشروع في إجراءات

1 - تنص المادة 119 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني على: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفى أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

2 - مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 70.

3 - تنص المادة 164 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني على: "يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا من كان ذلك ممكنا".

التنفيذ، ويتعين على الدائن عدم التعسف في استعمال هذا الحق الذي قد يرهق المدين في حالة وجود سبل أخرى للتنفيذ.

ب/ التنفيذ النقدي:

يعتبر التعويض النقدي ضروري لجبر الأضرار التي تسبب فيها المرقى العقاري لمقتني العقار، وفي حال غياب تنظيم تشريعي للتعويض عن المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، فإن المرقى العقاري يلتزم بتعويض المكتتب في عقد البيع على التصاميم وفقا للأحكام العامة، ويتم اللجوء إلى التعويض النقدي في حالتين: (1)

- إذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلا أو كان شاقا فإنه يتم التنفيذ بطريق التعويض
- إذا طلب المتضرر التعويض النقدي بدلا من العيني أو قدم المرقى العقاري تعويضا بدلا عن التنفيذ العيني وقبله المتضرر.

وطبقا لنص المادة 131 من القانون المدني (2)، فإن القاضي يستند في تقديره للتعويض إلى معايير محددة، تتمثل في معيار الضرر المباشر والظروف الملازمة بالمضروور وقت وقوع الفعل الضار، والمقصود بالظروف الملازمة الظروف الشخصية التي تحيط بالمضروور لا بالمرقى العقاري.

ج/ الفسخ:

يعتبر الفسخ أحد طرق انحلال الرابطة العقدية، وهو جزء رتبته القانون في العقود الملزمة للجانبين في حالة امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه (3)، ويكون عقد البيع على التصاميم معرضا للفسخ في حالة عدم تنفيذ المرقى العقاري التزاماته بالرغم من اعذاره، كما يمكن للمكتتب طلب فسخ إذا كان التنفيذ العيني مستحيلا، وللقاضي السلطة التقديرية في الاستجابة لطلب الفسخ، فقد يحكم بالفسخ إذا كان الشيء الذي لم يتم تنفيذه له أهمية كبيرة

1 - محمد أمين دبار، مرجع سابق، ص 261.

2 - انظر المادة 131 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

3 - عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 234.

وقد لا يقضي به ويمنح البائع مهلة للتنفيذ إذا اقتضت الظروف ذلك، كما لو أن المرقي قدم ما يثبت عذره في التأخير عن التنفيذ⁽¹⁾.

2- الجزاءات طبقا للقانون 04-11 :

وتتمثل هذه الجزاءات فيما يلي:

أ- جزاء المخالفة بالالتزام بالبناء :

لم ينص القانون 04-11 على جزاء الإخلال بهذا الالتزام كأن يتمتع عن البناء أصلا، أو يتوقف عن البناء أو لم ينهه في المدة المتفق عليها⁽²⁾.

وحماية من المشرع للمشتري الذي قد يتعرض إلى عدم قيام المرقي العقاري بعملية البناء أو عدم إتمامها، فقد وضع ضمان إتمام انجاز عملية البناء يقع على عاتق صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بهدف المحافظة على استقرار المعاملات و استمراريتها⁽³⁾.

عرف المشرع ضمان إتمام الانجاز في نص المادة 9 من المرسوم 181/14⁽⁴⁾، حيث جاء فيه: " يقصد بضمن إتمام الانجاز التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال انجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي المخل بالتزامه وبدل عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون".

ب- جزاء مخالفة الالتزام بالتسليم المطابق للمواصفات:

إذا امتنع المرقي العقاري عن التسليم أو سلم المبني دون ملحقاته أو سلمه للمشتري غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، أو لم يسلمه في الأجل المتفق عليه، فإنه يعد مخلا

1 - مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 98.

2 - شهناز كتفي، سلاف العطرابي، مرجع سابق، ص 63.

3 - سمية بولحية، " ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، 175.

4 - المرسوم التنفيذي 181-14 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمن الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة في 09 يونيو 2014.

بالتزامه بالتسليم⁽¹⁾، حيث طبقا لنص المادة 2/43 من القانون 04-11، فإن كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم يؤدي إلى عقوبات مالية يتحملها المرقي العقاري⁽²⁾.

إن جزاء الإخلال بهذا الالتزام يؤدي إلى تطبيق عقوبة التأخير الواردة ضمن أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي 431/13، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تحت معاينتها، ويتم اقتطاعها من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف 10 % من سعر البيع المتفق عليه، كما نص المشرع الجزائري على إعفاء المرقي العقاري من تطبيق عقوبة التأخير في حالة القوة القاهرة⁽³⁾.

ج- جزاء مخالفة الالتزام بالضمان العشري:

بعد أن يشيد المرقي العقاري البناء وتسليمه للمشتري، فإنه يبقى ضامن لعيوب البناء وفقا لقواعد الضمان العشري، فإذا تهدم البناء أو جزء منه نتيجة عيب في تنفيذ التزام البناء أو وجود عيب في الأرض خلال 10 سنوات التالية لتسليم البناء⁽⁴⁾، يحق للمشتري أن يطلب إعادة ما تهدم على نفقة المدين بالضمان وذلك إذا كان العيب من الممكن إصلاحه، أما إذا كان التنفيذ العيني مرهقا للمدين جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض النقدي⁽⁵⁾.

1 - سمية بولحية، " ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، 176.

2 - أنظر المادة 43 من القانون 04-11، مصدر سابق.

3 - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 431/13، مصدر سابق.

4 - سمية بولحية، " ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، 176.

5 - دريس باخويا، " مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري"، مجلة القانون العقاريين جامعة البلدة، الجزائر، المجلد 04، العدد 11، 2017، ص 72.

وقد يحكم القاضي في بعض الأحيان بالتنفيذ العيني والتعويض النقدي كذلك في حالة ما إذا كان التعويض العيني يسبب بعض التشوهات في البناية بشكل ينقص من قيمتها أو من منفعتها، ففي هذه الحالة يجوز الحكم بإضافة التعويض النقدي يعادل نسبة النقص في البناية (1).

د- ضمان الانهاء الكامل لأشغال البناء:

يلزم على المشتري تحديد العيب الذي يوجد بالعقار المنجز إذا كان العيب ظاهراً أثناء عملية التسليم، وتدوين تحفظاته في محضر الحيازة الذي يثبت تسلمه للمبيع، أما إذا ظهر العيب خلال السنة الموالية للتسليم فيتعين على المشتري أن يوجه إخطار مكتوب للمرقي العقاري يطالبه بإصلاح العيب (2)، وعليه يلزم المرقي العقاري بإصلاح كل العيوب خلال المدة المحددة في العقد ابتداءً من يوم إخطاره من طرف المشتري (3)، وفي حالة امتناعه عن ذلك، يقوم المكتب بإثبات حالة الامتناع وإنذاره طبقاً للقواعد العامة قبل رفع دعوى قضائية يطالبه فيها بالإصلاح. كما يجوز له القيام بذلك بواسطة مقاول آخر على أن يتحمل المرقي نفقات الإصلاح (4).

ثانياً: العقوبات الجزائية

أقر المشرع حماية أوسع للمشتري في عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11، حيث رتب المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في حالة مساسه بمصالح المقتني (5)، تنوعت هذه العقوبات بتنوع التزامات المرقي العقاري المهنية والتعاقدية.

1- العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته المهنية:

- 1 - المرجع نفسه، 72.
- 2 - سمية بولحية، " ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، المرجع السابق، 178.
- 3 - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص المطبقة له، مرجع سابق، ص 73.
- 4 - سمية بولحية، " ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، 178.
- 5 - مرجع نفسه، 176.

تناولت المواد من 68 إلى 78 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، هذه العقوبات والتي سنتناولها كآلاتي:

أ- ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد:

بالرجوع إلى نص المادة 77 من القانون 11-04، يعاقب المخالف في حالة ممارسة المهنة دون اعتماد بنفس العقوبات المقررة والمنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات⁽¹⁾، المتعلقة بجريمة انتحال المهنة أو الصفة بعقوبة الحبس من 3 أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية من 500 دج إلى 5000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽²⁾، وعندما تؤدي الممارسة دون الاعتماد إلى النصب تسرى أحكام المادة 372 من قانون العقوبات، والتي تقرر في حق المخالف عقوبة الحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 500 إلى 20.000 دج، ويجوز أن يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في نص المادة 14 من قانون العقوبات⁽³⁾، أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر⁽⁴⁾.

ب- مباشرة الأشغال بدون رخصة مسبقة:

بالرجوع إلى نص المادة 6 من القانون 11-04، فإن كل عملية ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم تخضع لترخيص مسبق، وأكدت نفس المادة على منع كل شخص يقوم بهذه الأعمال بدون رخصة مسبقة⁽⁵⁾.

1 - أنظر المادة 77 من القانون 11-04، مصدر سابق.

2 - أنظر المادة 243 من الأمر 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 11 جويلية 1966، المعدل والمتمم بالقانون 21-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2021، جريدة رسمية عدد 99، الصادرة في 29 ديسمبر 2021.

3 - تنص المادة 14 من الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات: "يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة وفي الحالات التي يحددها القانون أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة 9 مكرر 1 وذلك لمدة لا تزيد عن خمس سنوات"

4 - أنظر المادة 376 من الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات، المصدر نفسه.

5 - أنظر المادة 6 من القانون 11-04، مصدر سابق.

وفي هذا الصدد نصت المادة 69 من القانون 04-11 على أنه: "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار جزائري".

بناء على هذا النص فإن الجريمة تقوم إذا شرع المرقى العقاري في أشغال الترميم، التجديد وإعادة الهيكلة أو إعادة التأهيل دون ترخيص مسبق، والملاحظ أن المشرع أعفى المرقى العقاري من العقوبة السالبة للحرية مكتفياً بالغرامة على اعتبار هذه الجريمة جنحة بسيطة وإن كانت في الحقيقة تتعلق بالنظام العمراني (1).

ج- الإدلاء بالمعلومات الخاطئة أو غير الكاملة:

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري أن يقوم بكل ما يلزم من أجل تزويد المكتب بكل المعلومات والنصائح الضرورية المتعلقة بموضع العقد، حيث نصت المادة 41 من قانون 04-11 على ضرورة قيام المرقى العقاري بضمان الإعلام الكامل والصحيح عن

- عرفت المادة 4/3 من القانون 04-11 أشغال الترميم على أنه: " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04-98".

- عرفت المادة 5/3 من القانون 04-11 التجديد العمراني على أنه: " كل عملية مادية تمثل ون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود، مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع".

كذلك عرفت المادة 6/3 من القانون 04-11 إعادة التأهيل على أنه: " كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات أو مجموعة البنايات".

- كذلك عرفت المادة 7/3 من القانون 04-11 إعادة الهيكلة على أنها: " يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهوية وكذا البنايات أو مجموعة البنايات ...".

- نصت المادة 8/3 من القانون 04-11 على تعريف التدعيم بقولها: " كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع متطلبات التنظيمية الجديدة".

1 - أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 290.

مشروعه⁽¹⁾، لذلك فإن الإخلال بهذا الالتزام يكون المرقى العقاري مرتكب لجريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة والغير الكاملة المنصوص عليها في المادة 75 من القانون 04-11⁽²⁾.

يعد المرقى العقاري مرتكبا لهذه الجريمة في حالة تصريحه بمعلومات خاطئة وغير مطابقة لما هو مجسد في الواقع، كأن يدلي المرقى العقاري للمكاتب بمعلومات خاطئة شأن البناء المزعم شراءها من حيث نوعية مواد البناء أو الهندسة المعمارية... الخ⁽³⁾.

وقد شدد المشرع في عقوبة هذه الجريمة حيث يعاقب الفاعل بالحبس من شهر (1) إلى خمس سنوات وبغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000.000) دج⁽⁴⁾.

د- جريمة عدم الإبلاغ بالبيانات الإلزامية المنصوص عليها في القانون:

تقتضي المادة 30 من القانون 04-11 على الزامية أن يتضمن عقد البيع على التصاميم أصل ملكية الأرض، رقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء⁽⁵⁾، وقد رتب المشرع من خلال القانون 04-11 عقوبة جزائية في حالة عدم ادلاء المرقى العقاري للمكاتب على المعلومات والبيانات الواردة في نص المادة 30 محددة بغرامة مالية من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار (2000.000) نصت عليها المادة 76 من القانون 04-11⁽⁶⁾.

2- العقوبات المقررة في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية:

- 1 - أنظر المادة 41 من القانون 04-11، مصدر سابق.
- 2 - تنص المادة 75 من القانون 04-11 على: "يتعرض كل من يدلي بمعلومة خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود الصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية لعقوبة الحبس من شهر 1 إلى 5 سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".
- 3 - مصطفى بن وهاب، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري عند إبرام عقد البيع على التصاميم، مجلة القانون العام الجزائري، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، المجلد 8، العدد 2، 2022، ص 740.
- 4 - أنظر المادة 75 من القانون 04-11، مصدر سابق.
- 5 - انظر المادة 30 من القانون 04-11، المصدر نفسه.
- 6 - أنظر المادة 76 من القانون 04-11، مصدر نفسه.

إن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته في عقد البيع على التصاميم تقوم مسؤوليته الجزائية.

أ- عقوبة مخالفة كفيات البيع المنصوص عليها في المادتين 28، 29 من القانون 04-11:

تنص المادة 70 من القانون 04-11 على أنه: " كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) ."

وبالتالي فإنها تقوم المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري إذا قام بعرض الأملاك العقارية المنجزة للبيع دون احترام أو مراعاة الكفيات المحددة في المرسوم التنفيذي 31-431 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق⁽¹⁾، أو إذا أبرم شخص آخر غير المرقي العقاري عقد البيع طبقاً لأحكام المادة 29 من نفس القانون⁽²⁾، حيث يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

ب- العقوبة المقررة في حالة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع قبل توقيع العقد:

حفاظاً على توازن العلاقة العقدية، منع المشرع المرقي العقاري المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع⁽³⁾، أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية قبل توقيع العقد⁽⁴⁾.

1 - انظر المرسوم التنفيذي 31-431، مصدر سابق.

2 - انظر المادة 29 من القانون 04-11، مصدر سابق.

3 - يقصد بالتسبيق المبلغ الذي يدفع قبل البدء في عملية التشييد مقابل التصميم المبرمج والذي على أساسه تتم عملية الانجاز، أما الإيداع فيقصد به كل دفع يقدمه المشتري يطابق كل جزء منجز.

4 - أنظر المادة 42 من القانون 04-11، المصدر السابق.

لقد عمل المشرع الجزائري على تكريس قاعدة الرسمية في المعاملات العقارية بما فيها من ضمانات للمستفيدين لما يدفعون مبالغ مالية سواء في إطار عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾، وتجسيدا لذلك رتب على مخالفة هذه القاعدة عقوبة جزائية نصت عليها المادة 71 من القانون 04-11 بقولها: "يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سند تجاري قبل توقيع العقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين (2) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

ج- العقوبة المقررة في حالة عدم التبليغ بنظام الملكية المشتركة:

طبقا لنص المادة 61 من القانون 04-11 ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، ويجب أن يوضح على وجع الخصوص الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في بيع عقار ما⁽²⁾، كما ألزمه بتبليغ نظام الملكية المشتركة خلال أجل محدد قانونا وهو قبل تسليم البناية ضمن الآجال المتفق عليها في العقد⁽³⁾، وفي حالة إخلال المرقي العقاري بهذا الالتزام يتعرض للعقوبة الجزائية المشار إليها في المادة 72 من القانون 04-11 التي تنص على: "يتعرض كل مرقي لا يبلغ المقتني بنظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار إلى (200.000) دج، إلى مليوني دينار (2.000.000) دج".

¹ - نسيمه حشود، "العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقي العقاري الخاص"، مجلة القانون العقاري، جامعة البلدة 2، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2017، ص 38.

² - أنظر المادة 61 من القانون 04-11، المصدر السابق.

³ - مصطفى بن وهاب، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري عند إبرام عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 744.

وبالتالي يمكن القول، إذ لم يبلغ المرقى العقاري بنظام الملكية المشتركة يتعرض إلى العقوبة الممثلة في الغرامة المالية المحددة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.

د- العقوبة المقررة في حالة عدم الاكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

ألزمت المادة 55 من القانون 11-04 انتساب جميع المرقين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾. ونظرا لأهمية الانتساب إلى هذا الصندوق طالما أنه يحقق ضمان للمستفيدين من تقنيات الترقية العقارية من جهة كما يحقق ضمان الانجاز المشاريع العقارية من جهة أخرى⁽²⁾، حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية حددها في نص المادة 74 من نفس القانون بقولها: " يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج".

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على إخلال المكتتب بالتزاماته

رتب المشرع الجزائي مجموعة من الجزاءات على المكتتب في حال إخلاله بالتزاماته تجاه المرقى العقاري، سنحاول التفصيل فيها من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: جزاء عدم دفع الثمن من طرف المكتتب

لقد حدد المشرع الجزائي في عقد البيع على التصاميم قيمة كل قسط محددة قانونا، أما تواريخ استحقاقها فتركها لإرادة الطرفين وبنسب متتالية وفي أجال قصوى، لكن قد يحدث أن يتأخر المقتني عن دفع قسط أو أكثر من أقساط الثمن المتفق عليها عند حلول أجل

1 - أنظر المادة 55 من القانون 11-04، مصدر سابق.

2 - نسمية حشود، مرجع سابق، ص 38.

الدفع⁽¹⁾. ويترتب عن تخلف المکتتب عن أداء التزامه بدفع الأقساط جزاءات قانونية نصت عليها المادة 53 من القانون رقم 11-04 تتمثل في التعويض أو الفسخ.

أولاً: التعويض

طبقاً لنص المادة 53 الفقرة الأولى من القانون 11-04⁽²⁾، فإنه يحق للمركبي العقاري توقيع عقوبة مالية على المبلغ المستحق إذا تخلف المکتتب عن دفع قسط من الأقساط عند حلول أجله قانوناً، والمقصود هنا هو التعويض المدني وليس فرض عقوبة بالمعنى القانوني لها، فالعقوبة المالية تكون في شكل غرامة مالية تستحق لدى خزينة الدولة، ويجب أن يتوافق مبلغ التعويض مع نسبة القسط الذي لم يلتزم به المکتتب⁽³⁾، فالتعويض طبقاً للقواعد العامة يشمل ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب⁽⁴⁾، إلا أنه كان الأجدر بالمشروع تحديد الحد الأقصى لهذا التعويض حتى لا يتعسف المركبي العقاري في هذا الحق.

ثانياً: الفسخ

طبقاً لنص المادة 53 الفقرة الثانية من القانون رقم 11-04⁽⁵⁾، فإنه يترتب الفسخ بقوة القانون عند عدم دفع المقتني لقسطين متتاليين، بعد اعدارين مدة كل اعدار خمسة عشر (15) يوماً، ولم يتم الرد عليها، مهما كانت أسباب المکتتب، فيكفي عدم السداد وعدم

1 - حنان شتوان، مرجع سابق، ص 243.

2 - تنص المادة 53 الفقرة 1 من القانون 11-04 على: " على تعيين المکتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المركبي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق".

3 - سمية بولحية، مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 123.

4 - أنظر المادة 182 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

5 - أنظر المادة 2/53 من القانون رقم 11-04، مصدر سابق

الرد على الاعذار ين القانونيين لفسخ العقد بقوة القانون، وإذا تم الفسخ بحكم قضائي فلا بد أن يودع الحكم لدى الموثق ويخضع لشكليات الإشهار العقاري (1).

الفرع الثاني: جزاء إخلال المكتب بالالتزام بالتسليم

الالتزام بالتسليم من الالتزامات التي تقع على عاتق المكتب (2)، فإذا لم يتم التسليم المبيع في الزمان والمكان المتفق عليه أو اللذان يحددهما العرف أو القانون يكون مخلا بتنفيذ التزامه (3)، والمشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 لم يتطرق إلى جزاء الإخلال بهذا الالتزام (4)، وعليه يتم الرجوع إلى القواعد العامة وفقا لنص المادة 394 من القانون المدني والتي تنص على: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيع، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت التي تتطلبه عملية التسليم" ويجب التفرقة بين تماطله عن تسليم هذا العقار وامتناعه عن ذلك لسبب مشروع (5).

أولاً: التماطل عن تسليم العقار المبيع

إذا لم يتم المكتب بتسليم العقار المبيع في الزمان والمكان المتفق عليه في العقد بالرغم من اعذاره، وكان تماطله بهدف إرهاب البائع "المركبي العقاري" بحراسة المبيع أو بسبب إهماله لميعاد التسليم، أو لنية أخرى تتعارض مع مبدأ حسن النية في تنفيذ العقد (6)،

1 - نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 106.

2 - اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 85.

3 - خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 206.

4 - عبد الرحمن نعيمي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري -دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية-، مرجع سابق، ص 54.

5 - مونية جليل، مرجع سابق، ص 122.

6 - مونية جليل، مرجع سابق، ص 122.

ففي هذه الحالة يعتبر قد تسلّم العقار محل عقد البيع على التصاميم قانوناً ولو لم يتسلمه فعلاً⁽¹⁾.

ثانياً: الامتناع عن تسليم المبيع بسبب مشروع

وإذا امتنع المکتتب عن تسليم العقار المبيع بسبب مشروع وهو وجود عيوب ظاهرة في البناء أو عدم المطابقة لرخصة البناء أو التصاميم، في هذه الحالة لا يتسلم المکتتب العقار المبيع إلى حين إصلاح هذه العيوب⁽²⁾.

ملخص الفصل:

لتحقيق التوازن العقدي بين المرقّي العقاري والمکتتب، ألقى المشرع على عاتق كل منهم التزامات وجب التقيد بها، تمتاز هذه الالتزامات بنوع من الخصوصية عن تلك المعروفة في القواعد العامة، كالالتزام بنقل الملكية ودفْع الثمن، وزيادة على ذلك تم إقرار

¹ - عبد الرحمن نعيّمي، البيع على التصاميم في التسريع الجزائري -دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية-، مرجع سابق، ص 54.

² - مونية جليل، المرجع السابق، ص 23.

ضمانات بموجب القانون 04-11 حماية للمكاتب كونه الطرف الضعيف في العلاقة وفرض جزاءات على الطرفين في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة عليهم.



خاتمة



خاتمة:

من خلال دراستنا "لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، يمكن القول بأنه من أهم التقنيات التي جاء بها المشرع في مجال الترقية العقارية نظرا لما يحققه من مصلحة لطرفيه، فهو يمكن المشتري من الحصول على مسكن بما يلاءم قدرته المالية، وفي المقابل يوفر للمرقي العقاري السيولة المادية لتمويل مشروعه العقاري. لذلك حاول المشرع جاهدا سد الثغرات التي كانت تعترى النصوص القانونية المنظمة له، وذلك بموجب القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية.

من خلال هذه الدراسة، توصلنا لجملة من النتائج نوجزها في ما يلي:

- يعتبر عقد البيع على التصاميم من البيوع المستقبلية الواردة على عقار غير موجود، ولكنه قابل للوجود مستقبلا.

- يعد عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية، ذلك أن الزمن يلعب دورا هاما في تنفيذ التزامات الأطراف، فالالتزام المرقي العقاري بنقل الملكية يكون تدريجيا وعبر مراحل خلافا لما هو معروف في القواعد العامة، وفي المقابل يلتزم المكتتب بدفع الثمن والذي يكون في شكل أقساط حسب تقدم الأشغال.

- إن الثمن في عقد البيع على التصاميم ثمن تقديري قابل للمراجعة، وقد حددت نسبة المراجعة بـ 20 % كحد أقصى من السعر المتفق عليه، على أن تكون هذه المراجعة مبررة.

- نظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري وقيدها بمجموعة من الشروط بحيث لم تعد مفتوحة لجميع الأشخاص، كما كانت في ظل المرسوم التشريعي 93-03 الملغى.

- ألزم المشرع على تحرير هذا العقد من قبل الموثق ووفقا للنموذج المحدد قانونا، بالإضافة إلى ضرورة إخضاعه للتسجيل والشهر في المحافظة العقارية.

- تتجلى خصوصية عقد البيع على التصاميم في الالتزامات المترتبة على كل من المكتب والمرقي العقاري، حيث أن هذا الأخير يلتزم بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وتسليمه البناء في الأجل المتفق عليه، وفي المقابل يلتزم المكتتب بدفع الثمن والذي يكون في شكل أقساط.

- لقد أولى المشرع حماية خاصة لهذا النوع من البيوع العقارية نظرا لاختلاف المراكز القانونية للأطراف، تجلت هذه الحماية في مجموعة من الضمانات تم إقرارها بموجب القانون 11-04 زيادة

على الضمانات المعروفة في القواعد العامة، من بين هذه الضمانات الخاصة، ضمان حسن الانجاز ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين. ولقد جعل هذه الضمانات من النظام العام، بحيث لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

- ألزم المشرع المرقى العقاري بالضمان العشري، فيكون مسؤولاً لمدة 10 سنوات من تاريخ التسليم عن كل عيب يمس البناية أو جزء من البناية محل عقد البيع على التصاميم، حيث تكون هذه المسؤولية تضامنية مع باقي المتدخلين في عملية انجاز البناء.

- رغم إحاطة المشرع للمكتب بمجموعة من الضمانات حماية له، وبالمقابل التشديد من التزامات المرقى العقاري، إلا أن الواقع العلمي أثبت أن المقتني هو لطرف الضعيف في العقد خاصة مع قلة المشاريع وحاجة هذا الأخير للسكن مما يجعله خاضعاً للمرقى العقاري.

- أقر المشرع مسؤولية المرقى العقاري في حالة إخلاله بالالتزامات المفروضة عليه، ورتب جزاءات قد تكون مدنية، جزائية أو إدارية، غير أنه نص على الجزاءات الإدارية والجزائية أكثر من الجزاءات المدنية، حيث لم يرفق في إخضاع هته الأخيرة لقواعد خاصة.

الاقتراحات:

ضرورة ضبط تعريف عقد البيع على التصاميم، كون المشرع لم يضمنه أهم التزام في هذا العقد وهو التزام المرقى العقاري بإقامة البناء.

- إزالة اللبس عن نص المادة 28 من القانون 04-11، كون أن الملكية لا تنتقل موازاة مع تقدم الأشغال بل دفع الثمن هو الذي يكون موازاة مع تقدم انجاز البناء.

- يتعين على المشرع النص صراحة على وقت انتقال ملكية البناية محل عقد البيع على التصاميم، كما هو معروف في القواعد العامة والتي تنتقل بمجرد الشهر.

- ضرورة إلغاء المشرع لنص المادة 65 من القانون 04-11، كونها تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19-243 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح

الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

- دعوة المشرع إلى التفصيل أكثر في ضمان حسن الانجاز و ضمان حسن سير عناصر التجهيز، من حيث تعريفها، نطاقها الموضوعي والشخصي لأنها ضمانات مستحدثة وخاصة بعقد البيع على التصاميم.

- إعادة صياغة نص المادة 53 فقرة 2 من القانون 11-04، حيث كان الأجر بالمشروع ترك قرار الفسخ لإرادة المرقي العقاري، كما يتعين عليه منح فرصة للمقتني فقد يكون سبب التأخر خارج عن إرادته.

- دعوة المشروع إلى ترتيب جزاءات مدنية خاصة، بما يلاءم خصوصية العقد كونها جاءت عامة.
- يتعين على المشروع ضبط مصطلح " المكتتب"، فتارة يطلق عليه " المقتني" وتارة أخرى " المشتري"، فمن الأجر أن يطلق عليه تسمية "المشتري".



الملاحق



الملحق الأول نموذج عقد البيع على التصاميم

السنة..... واليوم.....
أمام الأستاذ..... موثق بـ.....
حضر،

1) المرقى العقاري (شخص طبيعي)
(أو شخص معنوي).....

شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف
بصفة.....)

باختصار.....
الواقع مقره بـ(العنوان) :

حاصل على اعتماد رقم :بتاريخ :

المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
تحت رقم بتاريخ :

المنسب لصندوق الضمان تحت رقم :

السجل التجاري رقم :

التعريف الجبائي رقم :

والذي يدعى في صلب النص "البائع"، من جهة،
و :

2) المقتني (شخص طبيعي) أو(شخص معنوي)
التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم
رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق
بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم

اللقب الاسم : تاريخ الميلاد :

بطاقة التعريف رقم :

المسلمة من طرف :

باختصار : والواقع مقره بـ :

الساكن بـ :

و الذي يدعى في صلب النص "المكتتب" من جهة
أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن
يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها
وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود،
بعرض ما يأتي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه بائع في بناء البناية أو جزء
من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم
11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17
فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية.

المادة 4 : يجب أن يتضمن عقد البيع على
التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة
ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في
الأجل المحددة.

المادة 5 : يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم
الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على
التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في
المادة 4 أعلاه، من طرف محضر قضائي، طبقا
للاشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

المادة 6 : باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم
احترام الأجل التعاقدية إلى تطبيق عقوبة التأخير
ويتحملها المرقى العقاري، حيث يتم حساب مبلغ
العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معابنتها
ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.
لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي
ظرف، عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه.

المادة 7 : يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة
السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة
للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها
مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم
11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17
فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 8 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم
94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس
سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على
التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
حرر بالجزائر في 15 صفر عام 1435 الموافق 18
ديسمبر سنة 2013.

محمد المالك سلال

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ

- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ بتاريخ حجم الفهرس

- (عند الاقتضاء) رخصة التجهيز رقم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف

- رخصة البناء رقم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف

- الوصف الدقيق للبناء أو لجزء من البناء التي تم بيعها.

- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ تحت رقم ويرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين

القوام :

تحديد الموقع :

كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الشقبة والتنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الموثق المخفي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

التحديد الدقيق للموقع :

إعطاء التحديد الدقيق للبناء أو لجزء من البناء، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة

- ولاية :

- بلدية :

- المكان المدعو، الحي :

- عمارة رقم :

- الطابق :

- رقم البناء أو جزء من البناء :

و يصرح كذلك بأن :

- تُعتبر البناء (أو جزء من البناء)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،

- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه :

- قد اطلع على ملف إنجاز البناء أو جزء من البناء السالف الذكر، والذي تكون البناء، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناء والتجهيزات المتعلقة بها.

- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمعدة بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و بعد عرض ذلك، يشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناء مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناء أو جزء من البناء.

النصوص التي تسير العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

كيفية الدفع

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات الجزاء على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل، محددة على النحو الآتي :

المرحلة	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
1	إتمام الأساساتشهرًا
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسابكة والجدران الخارجية والداخليةشهرًا
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهينات الخارجيةشهرًا
4	الإتمام	

إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفية دفعها طبقاً للتنظيم المعمول به.

كيفية الحيانة

تجدر الإشارة إلى أن حيانة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم.....من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ..... بتاريخ :

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة :

(وصف دقيق للبنائية أو لجزء من البنائية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد.....

قوام الملك :

عدد الغرف :

الطابق :

الحمام :

المرحاض :

الأسطح والشرفات :

الأروقة والبيور :

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية.....

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة.....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانوناً للبنائية التي تمثل.....الحصص التسيبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقاً لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر.....

دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم (.....)

دينار جزائري/باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفية مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة.

(في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع، يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون)

الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ :

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل..... (..) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب.

إن هذا الضمان صالح لمدةسنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية ل.....

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتشابهة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية :

- 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114 و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل،

- 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،

- 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

تم الحيازة بموجب محضر محرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

تصدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، لاسيما المادة 53 منه.

فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

.....

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية .

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التأمين العشري :

يلتزم البائع، لفائدة المكتتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة

ملف رقم : 68467 قرار بتاريخ : 1990/10/21

الموضوع : اثبات عقد بيع – تحريره أمام الموثق – عدم توفره
على كل الشروط الرسمية – يعد عقدا عرفيا •

المرجع : المادة 12 من ق توثيق المادة 793 من القانون المدني •

من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام
الموثق ، محتوى على أصل الملكية مكرس لاتفاق الطرفين – محدد المدل –
معين لتسديد المبلغ أمام الموثق ، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر
العقارى •

ومن المقرر أيضا أن الليف هو عقد عرفى يحرر أمام الموثق يثبت
فيه تصريحات الاطراف والشهود فقط •

ومن ثم فان القضاء بما يخالف هذين المبدأين منعدم الاساس
القانونى •

ولما كان من الثابت فى قضية الحال أن كلا من العقدين المقدمين
للمحكمة عرفيين ومن ثم فان قضاة الموضوع بأخذهم بالليف واعتباره
عقد رسمى دون توفره على الشروط المنصوص عليها قانونا خرقوا
القانون •

ومتى كان كذلك أستوجب نقض القرار المطعون فيه •

ان المحكمة العليا

في الجلسة العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر العاصمة .

بعد المداولة القانونية اصدر القرار الاتي نصه :
بناء على المواد : 231 ، 233 ، 235 ، 239 ، 244 ، 257 وما بعدها من ق.أ.م .

بعد الاطلاع على مجموع اوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن المودعة بتاريخ 6 اوت 1988 وعلى مذكرة الجواب التي قدمها محامي المطعون ضده .

بعد الاستماع الى السيد : محرز محند المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب والى السيد : يوسف بن شاعة المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة .

حيث طعن ورثة س — س بالنقض في القرار الصادر بتاريخ : 1988/02/23 الذي بمقتضاه وبعد رجوع القضية من الخبرة ايد الحكم الصادر عن محكمة بركة بتاريخ 1984/10/23 بسبب أن ليست لديهم صفة المتنازع عليه من لدن س — س وبالتالي أخذ بعين الاعتبار البيع الذي تم امام موثق مروانة بتاريخ : 1976/12/25 تحت رقم 1777 .

وتدعيها لطعنهم يتمسكون بثلاثة اوجه :

من الوجه الاول والثاني وبدون الحاجة للاجابة عن الوجه الثالث .

حيث انه يعاب على القرار المطعون فيه الماخوذ من انعدام وتقصير الاسباب وتحريف الوقائع وانعدام الاساس القانوني من حيث أنه استبعد عملية الشراء التي تمت بواسطة عقد عرفي لمساحة 500م من المحل المتنازع عليه من لدن س — س وبالتالي أخذ بعين الاعتبار البيع الذي تم بواسطة عقد عرفي لهذا المحل المتنازع عليه الى المدعى عليهم في الطعن .

حيث انه وبالفعل فانه يستخلص من قراءة القرار المطعون فيه أنه استبعد الخبرة التي امر بها مسبقا بدون مناقشتها وأنه بالتالي اكتفى فقط بالاعتماد على البيع الذي تم بواسطة عقد محرر امام موثق مروانة بتاريخ : 1976/12/25 تحت رقم 1777 .

وان قراءة هذه الوثيقة تبين بان الامر يتعلق بـ « لفيف » محرر من طرف موثق مروانة الذي اكتفى فقط بتسجيل تصريحات الاطراف والشهود .

انه وفي الحقيقة ان العقد الرسمي لا يشترط فيه ان يكون فقط محرر امام موثق ولكن يجب ان تتوفر فيه شروط اخرى ، كاحتوائه على اصل الملكية وتكريس اتفاق الطرفين وتحديد محل العقد ومعاينة تسديد المبلغ بين يدي الموثق وان يكون مسجلا ومنشورا لدى مصالح الشهر العقاري .

وان عملية الشهر العقاري هي وحدها تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 12 من الامر المتعلق بتنظيم التوثيق والمادة 793 من ق.م . ونتيجة لذلك فان القرار الذي كيف « الليف » بعقد رسمي ليرفض ادعاءات المدعين في الطعن بدون ان يحقق او يناقش ادعائهم يتعين نقضه .

لهذه الاسباب

تتقضى المحكمة العليا بقبول الطعن شكلا لاستنفائه الاوضاع المقررة قانونا وينقض وابطال القرار المطعون فيه وباحالة القضية والطرفين امام نفس المجلس مشكلا من هيئة اخرى للفصل فيها طبقا للقانون والحكم على المطعون ضدهم بالمصاريف القضائية .

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الواحد والعشرين من شهر اكتوبر سنة تسعين وتسعمائة والـ الف ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة التجارية والبحرية والتركبة من السادة :

بوعروج حسان الرئيس

محرز محند المستشار المقرر

بيوت ندير المستشار

وبحضور السيد : يوسف بن شاعة المحامي العام وبمساعدة السيد :
عروش محمد كاتب الضبط .



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1/ الدساتير:

دستور 1989، المؤرخ في 28 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09، الصادرة في 01 مارس 1989.

2/ النصوص التشريعية

أ/ القوانين:

1. القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية عدد 24 الصادرة في 11 جويلية 1966، المعدل والمتمم بموجب الأمر 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، والموافق بالقانون 05-09 المؤرخ في 04 مايو 2005، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة في 22 يونيو 2005.
2. القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986. (الملغى)
3. القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15 غشت 2004.
4. القانون 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، ينظم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2006.
5. القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 75 الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2007.
6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022، جريدة رسمية عدد 48، الصادر في 17 يوليو 2022.
7. القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

ب/ الأوامر:

1. الأمر 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 11 جويلية 1966، المعدل والمتمم بالقانون 21-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2021، جريدة رسمية عدد 99، الصادرة في 29 ديسمبر 2021.
2. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
3. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 18/12/1976.
4. الأمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية عدد 13 الصادرة في 08 مارس 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 06-04 مؤرخ في 20 فيفري 2006، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.

2/ النصوص التنظيمية:

أ/ المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993. (الملغى)

ب/ المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 09 مارس 1994. (الملغى).
2. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، جريدة رسمية عدد 25 الصادرة في 29 افريل 2001، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 03 نوفمبر 2004.
3. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 لمؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 26 فبراير 2012.
4. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 26 فبراير 2012.

5. المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية، وكذا حدود تسعير سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية عدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.
6. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة في 14 مارس 2014.
7. المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 09 يونيو 2014.
8. المرسوم التنفيذي 16-323 المؤرخ في 13 ديسمبر 2016 الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وكذا كيفيات تعيينهم، جريدة رسمية عدد 73، الصادرة في 15 ديسمبر 2016.
9. المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 15 سبتمبر 2019.

ثانيا: المراجع

* باللغة العربية

1/ الكتب:

1. أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة - البيع والايجاز -، دار البركة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005.
2. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية-، دار الهدى، الجزائر، 2011.
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

5. خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
6. زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومة، الجزائر، 2017.
7. سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء - دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2014.
8. سليمان مرقس، العقود المسماة-عقد البيع-، الطبعة الرابعة، عالم الكتاب، دون بلد نشر، 1980.
9. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني العقود المسماة -عقد البيع، عقد الكفالة-، المجلد الأول، الطبعة 05، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1990.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، مصر، 2011.
11. عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني - العقود المسماة، المقاوله، الوكالة، الكفالة-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2007.
12. علي الفيلاي، النظرية العامة للعقد، الالتزامات، موفم للنشر، الجزائر، 2005.
13. لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنشاء -دراسة مقارنة- الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2014.
14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
15. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
16. محمد شتا أبو سعد، عقد البيع، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، القاهرة، 2000.
17. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني -عقد البيع والمقايضة-، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2008.
18. محمد لبيب شنب، تتقيح وائل أنور بندق، شرح أحكام عقد البيع، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2015.
19. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر 2010.

20. يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2016.
- 2/ الأطروحات والرسائل:
أ/ أطروحات الدكتوراه:
1. أعر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 2018-2019.
 2. أمينة لرجم، ضمانات مقتني العقار في عقود الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2021-2022.
 3. إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016-2017.
 4. حنان شتوان، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2020.
 5. ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2018-2019.
 6. سمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019-2020.
 7. سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015-2016.
 8. شعبان عياشي، عقد بيع عقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2011/2012.
 9. عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012.
 10. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

11. عبد الرحمان نعيبي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2019-2020.
 12. عقيلة نوي التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2018/2017.
 13. محمد أمين دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2021/2020.
 14. نجيب بولنوار، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2021.
- ب/ رسائل الماجستير:
1. حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزوزو، الجزائر، 2015.
 2. راضية خشعي، مسؤولية المرقى العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2017/2016.
 3. زوبير أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزوي وزو، الجزائر، 2011.
 4. سمير مشتاوي، الأمن المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، 2015-2016.
 5. عبد القادر عسال، النظام القانوني للعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية -دراسة مقارنة-، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بيكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2018-2019.
 6. عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع عقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2003-2004.
 7. علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2015-2016.

8. مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقي لعقاري في عقد البيع على التصاميم، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2017.
9. مها بن تريعة، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
10. نسيمة ديدن بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008-2009.
11. يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.

ج/ مذكرات الماستر:

1. بلال مرناش، بلال طوباش، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2014-2015.
2. شهناز كتفي، سلاف العطرابي، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2018-2019.
3. صبيحة بنابي، ضمانات الترقية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2020-2021.
4. صونية زردودي، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2016/2017.

3/ المقالات العلمية:

1. أحمد النوعي، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة أفاق علمية، المركز الجامعي لتمنراست، الجزائر، المجلد 11، العدد 04، 2019.
2. أحمد دغيش، "عقد البيع بناء على التصاميم في إطار الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، المجلد 04، العدد الأول، 2017.
3. أسماء سعدان، نجيب بولنوار، "امتداد حماية المقتني إلى ما بعد تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 06، العدد الأول، 2021.

4. أمر تسببية، "الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 09، 2018.
5. أمال بن قدور، صباح عسالي، مبدأ حسن النية وتحقيق التوازن العقدي لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 15، العدد الأول، 2022.
6. أمينة لحول، مصطفى بوضياف، "عقد بيع العقار في طور الانجاز -دراسة مقارنة بين التشريعات الجزائرية الفرنسية، المغربية-"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 15، العدد الأول، 2022.
7. جميلة جبار، "خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية-عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق-"، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر المجلد 04، العدد الأول، 2022.
8. جهيدة أعجيري، "عقد البيع بناء على التصاميم"، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 15، 2017.
9. حلوا مريم، عمر بن شعاعة، "عقد البيع على الشقة -نموذج السكن الترقوي التساهمي LPP في الجزائر-"، مجلة آفاق العلوم، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، العدد الأول، 2016.
10. حنان مازة، "الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية"، مجلة القانون، جامعة وهران 2، المجلد 08، العدد 02، 2017.
11. خيرة لعدي "التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 04، العدد 07، 2016.
12. دريس باخويا، "مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري"، مجلة القانون العقارين جامعة البليدة، الجزائر، المجلد 04، العدد 11، 2017.
13. دلال جلول، عبد الجليل سكفال، "الآليات القضائية المخولة للمشتري من أجل إلزام المرقي العقاري بالسعي في تحرير عقد البيع على التصاميم"، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، كلية الحقوق، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، المجلد الأول، 2021.
14. رشيد بردان، "البيع على التصاميم، دراسة في القانون رقم 93-03"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 02، 2006.

15. رقية جبار، " آثار عقد البيع على التصاميم بين النظري والتطبيقي "، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، المجلد 35، العدد الأول، 2020.
16. زكريا زيتوني، " الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم "، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، العدد 19، 2013.
17. زكريا زيتوني، " مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها "، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، الجزائر، العدد 02، 2017.
18. زهرة بن عبد القادر، " الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، المجلد ب، العدد 28، 2007.
19. زهرة بن عبد القادر، محمد رضا التميمي، " دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية" مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزائر، العدد 09، 2018.
20. سامية خواترة، " التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04 "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة بومرداس، الجزائر، العدد 06، 2018.
21. سمية بولحية، " مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم "، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، عدد 09، سنة 2018.
22. سمية بولحية، " ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم "، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 04، العدد 08، 2017.
23. سميرة سقني، نورة حمليل: " عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون 11-04 "، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، المجلد 16، العدد 3، 2021.
24. سهام مسكر، " الزام المرقى العقاري باحترام الحامية القانونية للمقتني العقار قبل الانجاز في ظل الأحكام المستحدثة بموجب القانون 11/04 "، مجلة الدراسات القانونية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد الأول، العدد 02، 2015.
25. سهيلة تواتي، " العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون رقم 11-04 "، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2021.

26. شيخ سناء، شيخ نسيمة، "الشكل في عقد عقار بناء على التصاميم (دراسة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04)"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، المجلد 03، العدد 02، 2016.
27. عائشة الطيب، "آليات حماية مقتني العقار في ظل القانون 11-04"، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، المجلد 20، العدد الأول، 2011.
28. عائشة طيب، "عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04"، مجلة دراسات قانونية، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، العدد 13، 2011.
29. عبد الرحمان نعيمي "البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 طبيعته القانونية وتكييفه-دراسة مقارنة-"، مجلة المداد، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، المجلد 04، العدد الأول، 2016.
30. العربي بومعراف، "ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة باتنة 1، لحاج لخضر، الجزائر، المجلد 5، العدد 02، 2020.
31. علاوة هوام، "خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2020.
32. عواطف زرارة، "إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء القانون الترقية العقارية الجزائري،" المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية القانون، جامعة الشارقة العربية المتحدة، المجلد 54، العدد 04، 2015.
33. عيسى سماعيل "ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري (التشخيص والعلاج)"، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، المجلد 15، العدد 21، 2019.
34. فاطمة الزهراء معصور، "التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بين الأزمة والإصلاح"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 02، العدد 03، 2017.
35. فايزة جروني، نجاة بوساحة، "المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، المجلد 05، العدد الأول، 2021.

36. محمد حساين، "إشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، المجلد 04، العدد 02، 2016.
37. محمد بعجي، "وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكنتب في عقد البيع ليناية على التصاميم"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 12، العدد 07، 2017.
38. محمد محمد القطب مسعد، "أحكام عقد البيع على الخريطة"، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، المجلد 06، العدد الأول، 2020.
39. محمد لموسخ، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، مجلة المنتدى القانوني، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، 2009.
40. محمد وطواط، "المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 03، العدد 05، 2018.
41. مرابط عثمانى، الطاهر براك، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، 2008.
42. مصطفى بن وهاب، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري عند إبرام عقد البيع على التصاميم"، مجلة القانون العام الجزائري، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، 2022.
43. مونية جليل، "دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر"، مجلة المعيار، كلية الحقوق بودواو، جامعة احمد بوقرة، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2018.
44. نسيمة شيخ، "الضمان العشري للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة بلحاج شعيب، عين تيموشنت، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، 2022.
45. نسيمة حشود، "العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقي العقاري الخاص"، مجلة القانون العقاري، جامعة البلدية 2، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2017.

4/ المداخلات العلمية:

1. راضية بن زكري، " مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11 "، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
2. زاهية حورية سي يوسف، " إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
3. سامية بلجراف، " ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
4. عز الدين زوية، " خصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد البيع عقار موجود)"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013.
5. علال قاشي، " التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، واقع وآفات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 27- و 28 فيفري 2012.

5/ الاجتهادات القضائية:

- قرار الغرفة العقارية لدى محكمة العليا، ملف رقم 68467، الصادر بتاريخ 21/10/1990، مجلة قضائية عدد 01، سنة 1992، المحكمة العليا، الجزائر.
- قرار رقم 1181262، المؤرخ بتاريخ 19/04/2018 الصادر عن الغرفة المدنية، المحكمة العليا.

6/ المحاضرات:

- مريم طريباش، محاضرة بعنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11، مجلس قضاء برج بوعرييج، الجزائر، 27 مارس 2018.

– textes juridiques

* باللغة الفرنسية:

- 1/ loi n°67-03 du 3janvier 1967 J.O du 04 janvier1967 en vigueur le 1^{er} juillet 1967.
- 2/ loi n°67-547 du 07juillet 1967 J.O du 9 juillet 1967
- 3/ loi n°2006-872 du 13janvier2006ART.80LLJ.Odu 16 juillet 2006.



الفهرس

الصفحة	العنوان
01	المقدمة
07	الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد البيع على التصاميم
08	المبحث الأول: ماهية عقد البيع على التصاميم
08	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم
08	الفرع الأول: مضمون عقد البيع على التصاميم
08	أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم
12	ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم
18	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن العقود المشابهة
19	أولاً: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن عقد البيع بالإيجار
21	ثانياً: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد حفظ الحق
23	ثالثاً: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد الوكالة
24	رابعاً: تمييز عقد البيع على التصاميم عن الوعد بالبيع
25	خامساً: تمييز عقد البيع على التصاميم عن البيع بالتقسيط
26	سادساً: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد بيع الأشياء المستقبلية
27	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
28	الفرع الأول: طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته
28	أولاً: عقد البيع على التصاميم وعقد المقاولة
30	ثانياً: عقد البيع على التصاميم وعقد بيع عقار عادي
31	الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم بين طبيعة التجارية والمدنية
31	أولاً: بالنسبة للمرقي العقاري
31	ثانياً: بالنسبة للمكتب
33	المبحث الثاني: إبرام عقد البيع على التصاميم
33	المطلب الأول: الأركان الموضوعية في عقد البيع على التصاميم
33	الفرع الأول: الأركان الموضوعية العامة
33	أولاً: الرضا

40	ثانيا: المحل
43	ثالثا: السبب
44	الفرع الثاني: الأركان الموضوعية الخاصة
44	أولا: العناصر الثبوتية
49	ثانيا: تحديد مدة الانجاز
49	ثالثا: الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
50	المطلب الثاني: الأركان الشكلية
50	الفرع الأول: الرسمية
52	الفرع الثاني: التسجيل والشهر
52	أولا: التسجيل
53	ثانيا: الشهر
55	ملخص الفصل
57	الفصل الثاني: أثار عقد البيع على التصاميم
58	المبحث الأول: التزامات الأطراف في عقد البيع على التصاميم
58	المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم
58	الفرع الأول: الالتزامات التقليدية للمرقى العقاري
58	أولا: انجاز البناء ومطابقته
61	ثانيا: الالتزام بنقل الملكية
63	ثالثا: الالتزام بالتسليم
65	رابعا: التزام المرقى العقاري بالضمان
75	الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري المستحدثة
75	أولا: التزام المرقى العقاري بالإعلام
77	ثانيا: التزام المرقى العقاري بعدم قبول التسيقات أو السندات
79	المطلب الثاني: التزامات المكتتب
79	الفرع الأول: الالتزامات الرئيسية
79	أولا: الالتزام بدفع الثمن
81	ثانيا: الالتزام بالتسلم
84	الفرع الثاني: الالتزامات الثانوية

84	أولاً: احترام نظام الملكية المشتركة
86	ثانياً: الالتزام بتحمل الارتفاقات
88	المبحث الثاني: جزاءات إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم
88	المطلب الأول: الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته
88	الفرع الأول: العقوبات الإدارية
88	أولاً: الجهة المختصة بتوقيع العقوبات
90	ثانياً: أنواع العقوبات الإدارية
98	ثالثاً: إجراءات سحب الاعتماد وطرق الطعن في العقوبة
101	الفرع الثاني: العقوبات المدنية والجزائية
101	أولاً: العقوبات المدنية
106	ثانياً: العقوبات الجزائية
112	المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على إخلال المكتب بالتزاماته
112	الفرع الأول: جزاء عدم دفع الثمن من طرف المكتب
112	أولاً: التعويض
113	ثانياً: الفسخ
113	الفرع الثاني: جزاء إخلال المكتب بالالتزام بالتسليم
114	أولاً: التماطل عن تسليم العقار المبيع
114	ثانياً: الامتناع عن تسليم المبيع لسبب مشروع
115	ملخص الفصل
117	خاتمة.
/	الملاحق
121	قائمة المصادر والمراجع
134	الفهرس

الملخص:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من البيوع المستقبلية، كون محله ينصب على عقار غير موجود أو قابل للوجود مستقبلا، ونظرا لخصوصية هذا العقد نظمته المشرع بموجب القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، واشترط أن يفرغ في الشكل الرسمي وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

من خلال دراستنا لهذا العقد، يتضح لنا أنه من العقود الملزمة لجانبين كونه يرتب التزامات على عاتق طرفيه، فالمركبي العقاري ملزم بانجاز البناء وفقا للمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وأن ينقل ملكيته إلى المكتتب، وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن حيث تتطلب هذه الالتزامات مدة من الزمن لتنفيذها.

وقد كشفت لنا الدراسة، أن عقد البيع على التصاميم من عقود الاذعان كون أن المكتتب يعتبر الطرف الضعيف في العلاقة العقدية مقارنة بالمركبي العقاري، ونتيجة لذلك وضع المشرع ضمانات لحماية المكتتب، تم إقرارها بموجب القانون 11-04 السالف الذكر زيادة على الضمانات المعروفة في القواعد العامة.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع على التصاميم، المركبي العقاري، المكتتب.

Abstract :

sale contract considered on futur, designs being his place on real estate non existe. on the way to completion , due to privacy. and the contract wich organized by the legislate by the law 11_04 specifies the rules wich organize property development activity, it required to emptied in the official forme according to specific forms in executive decree 13_431 wich specify tow norms in conservation contract and sale contract.

on designs though or stady of this contract, it becomes clear to us that it is one of bilateral contracts organize obligation at the expenses of the both , the real estate ,obliged to achieve the building , according, beaters required and applied rules of construction, building and transfer the property to subscriber (contributor),in returne the latter ablige ,to pay the price whereby to execute it.

the study revealed sale contract designs adhesion contract, the contribution considered the lacking one on contractual relationship compared to real estate promoter.

as a result to thes , the ligshtor put guarantee to protect the contribution . in low 11_04 above named more on the common guaranties in the public law.

Keywords : sale contract on designs, real estate promoter, subscriber.

Résumé:

contrat de vente envisagé sur l'avenir, les plans étant sa place sur un bien immobilier inexistant. sur le chemin de l'achèvement, en raison de la vie privée.

et le contrat organisé par le législateur par la loi 11_04 précise les règles qui organisent l'activité de promotion immobilière, il doit être vidé dans la forme officielle selon des formulaires spécifiques dans le décret exécutif 13_431 qui précise les deux normes en contrat de conservation et contrat de vente.

l'étude a révélé le contrat de vente conçoit le contrat d'adhésion, la contribution estimait celle qui manquait sur la relation contractuelle par rapport au promoteur immobilier.

en conséquence , le ligsthor a mis une garantie pour protéger la contribution . dans la basse 11_04 ci-dessus nommée plus sur les garanties communes dans la basse publique.

Mots clés : contrat de vente sur dessins, promoteur immobilier, souscripteur