



جامعة 8 ماي 1945 قالمة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون خاص (قانون أعمال)

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

# عقد البيع على التصاميم

تحت إشراف :

الدكتورة: مقلاتي مونة

من إعداد الطالبة:

- بوحسان سماح

- بن قيراط وفاء

## تشكيل لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	د.براحلية زوبير
مشرفا	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أ.د. مقلاتي مونة
عضوا مناقشا	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	د.خلدون وسيلة

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِئَ  
إِذَا رَأَوْا كِسْفًا مِنَ  
النُّجُومِ سَوَّاهُمْ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِئَ  
إِذَا رَأَوْا كِسْفًا مِنَ  
النُّجُومِ سَوَّاهُمْ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِئَ  
إِذَا رَأَوْا كِسْفًا مِنَ  
النُّجُومِ سَوَّاهُمْ

سنة ١٤٢٠ هـ

# شكر وتقدير

الشكر الأول لله تعالى الذي مددنا الصبر و القوة لإتمام هذا العمل و الشكر في عظيم الصنع قليل ،وفي في رواء الهمم نهر بالخيرات يسيل الى من أعطو و أجزلو بعطائهم نتقدم بجزيل الشكر للأستاذة " مقالاتي مونة " التي أشرفت على هذا العمل فكانت مرافقتها لنا مستمرة كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا علينا بمناقشة هذه المنكرة.

كما لا ننسى بتقديم جزيل الشكر لمن ساعدني في كتابة المنكرة شكرا لك أخي الفاضل و لكل من ساعدنا من قريب او من بعيد في إتمام هذا العمل و لو معنويا لكل هؤلاء شكرا جزيلا و جزاكم الله خير الجزاء و أوفاه و طيب أثركم و رزقكم خيرا والحمد لله حمدا كثيرا مباركا فيه.

# إهداء

## بسم الله الرحمن الرحيم

من قال انا لها "تالها"

بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها التعب و الفرح، ها انا أقف اليوم على عتبة تخرجي  
فالحمد لله حبا و شكرا و إمتنانا، ما كنا نفعل لولا فضل الله ،فالحمد لله عند البدء  
و عند الختام.

أهدي هذا النجاح لنفسي أولا ثم إلى كل من سعى معي لإتمام مسيرتي الجامعية  
ثم بكل حب أهدي هذا النجاح الى ذلك الرجل العظيم الذي شجعني دائما للوصول إلى ما  
أتمناه و دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل شكرا جزيلا لك ابي الغالي  
الى من ساندتني و ألهمتني لمواصلة مسيرتي ،كنت اتمنى وجودها الآن لكن قدر الله ما  
شاء فعل رحمك الله يا أمي و ادخلك فسيح جناته.  
الى إخوتي الأعزاء.

الى رفقاء دربي و شركاء أفراحي و أقرابي الذين كانوا داعمين لي بكل حب و إخلاص  
أشكركم من أعماق قلبي على وقوفكم بجانبني و تشجيعكم لي في كل خطوة أدامكم الله ضلعا  
ثابتا لي.

إلى صديقتي الغالية إيمان حفظك الله و أدامك

# سماح



# إِهْدَاء

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الحمد لله الذي ما نجحنا وما علونا و لا تفوقنا إلا برضاه الحمد لله الذي ما اجتزنا درياً ولا تخطينا جهداً إلا بفضلہ وإليه ينسب الفضل والكمال والإكمال.

(وَ آخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلّٰهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ)

أهدي هذا العمل والنجاح

الى امي الغالية وابي العزيز اللذان ربياني وسهرا من أجل راحتي وتعليمي.

الى زوجي وحببي ورفيقا دربي سمير والى أولادي الصغار ابني البكر رشيد وابني

الصغير والمدلل رسيم والى اخواتي أمينة ملاك محمد والى زوجة اخي سارة والى زوج اختي

احمد والى أبناء اختي وأخي قصي، درصاف، إسكندر، إلين

والى عائلة زوجي والى أصدقائي.

والى الأستاذة المشرفة " مقلاتي مونة " وكل من ساعدني من قريب او من بعيد

إلى الذي كل ساندني في مسيرتي الدراسية وحياتي الاجتماعية.

## وفاء





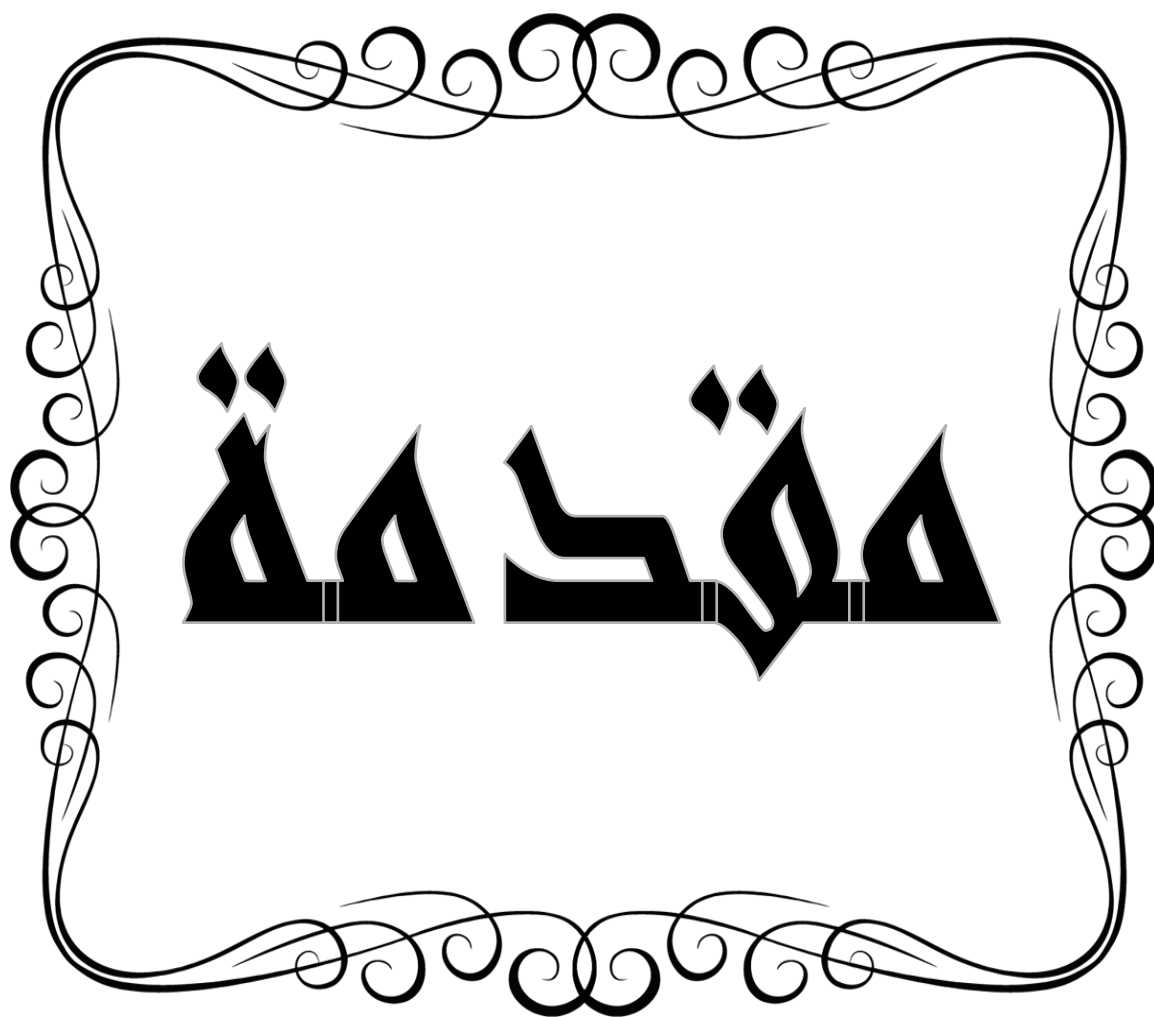
فهرس  
المحتويات

الصفحة	العنوان
/	الشكر و التقدير
/	الاهداء
/	فهرس المحتويات
5-1	مقدمة
<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم</b>	
08	المبحث الاول: ماهية عقد البيع على التصاميم
08	المطلب الاول: مفهوم عقد البيع على التصاميم
09	الفرع الاول: تعريف عقد البيع على التصاميم
09	أولاً: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم
10	ثانياً: التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم
11	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم
11	أولاً: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقاً للقواعد العامة
13	ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقاً لقواعد نشاط الترقية العقارية
14	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
14	أولاً: عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي
15	ثانياً: عقد البيع على التصاميم وعقد المقاوله
15	المطلب الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم
15	الفرع الاول: الخصوصية من حيث انتقال الملكية
17	الفرع الثاني: الخصوصية من حيث دفع ثمن البنائة
17	الفرع الثالث: الخصوصية من حيث الملك العقاري محل عقد البيع على التصاميم
20	المبحث الثاني: اركان ابرام عقد البيع على التصاميم
20	المطلب الاول: الاركان الموضوعية
21	الفرع الأول: التراضي في عقد البيع على التصاميم
22	أولاً: أطراف عقد البيع على التصاميم
23	ثانياً: تحقق الرضا في عقد البيع على التصاميم
24	ثالثاً: مشتملات الرضا في عقد البيع على التصاميم

35	الفرع الثاني: المحل والسبب في عقد البيع على تصاميم
35	الفرع الثالث: الاركان الموضوعية الخاصة
36	أولاً: العناصر الثبوتية
37	ثانياً: مدة الإنجاز
38	المطلب الثاني: الأركان الشكلية
40	الفرع الأول: الرسمية
40	الفرع الثاني: التسجيل
42	الفرع الثالث: الشهر
43	ملخص الفصل الاول
<b>الفصل الثاني: الاثار القانونية لعقد البيع على التصاميم</b>	
48	المبحث الأول: الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم
48	المطلب الاول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم
48	الفرع الأول: التزامات بمواصلة الانجاز والمطابقة
48	أولاً: الالتزامات بمواصلة الإنجاز
49	ثانياً: الالتزامات بالمطابقة
50	الفرع ثاني: التزام بنقل الملكية والتسليم
50	أولاً: التزامات بنقل ملكية
51	ثانياً: يعتبر الالتزام بالتسليم
52	الفرع الثالث: التزام بالضمان
52	أولاً: الضمانات العامة في عقد البيع بناء على التصاميم
53	ثانياً: الضمانات الخاصة في عقد البيع على التصاميم
58	المطلب الثاني: التزامات المکتب في عقد البيع على التصاميم
58	الفرع الأول: الالتزام بدفع ثمن
58	أولاً: تحديد الثمن ومراجعتة
59	ثانياً: طريق الدفع الثمن
60	الفرع الثاني: الالتزام بتسليم العقار
61	أولاً: شروط التسليم
61	ثانياً: اثار التسلم



62	المبحث الثاني: جزاءات الاخلال بالالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم
62	المطلب الأول: جزاءات اخلال المرقي العقاري بالتزاماته
63	الفرع الأول: المسؤولية المدنية والجزائية
63	أولاً: المسؤولية المدنية
64	ثانياً: المسؤولية الجزائية
67	الفرع الثاني: العقوبات الإدارية
68	أولاً: السحب المؤقت للاعتماد
69	ثانياً: السحب التلقائي للاعتماد
70	ثالثاً: السحب النهائي للاعتماد
72	المطلب الثاني: جزاء اخلال المكتب بالتزاماته التعاقدية
72	الفرع الأول: جزاء إخلال المكتب بدفع الثمن
73	الفرع الثاني: جزاء إخلال المكتب بالتزام التسلم
73	أولاً: التماطل عن تسلم العقار المبيع
73	ثانياً: الامتناع عن تسلم العقار المبيع لسبب مشروع
77-75	خاتمة
89-78	قائمة المصادر و المراجع



تولي الدولة الجزائرية كسائر دول العالم أهمية كبرى لقطاع السكن كونه يعتبر المحرك الأساسي والمركز الذي تدور حوله القطاعات الأخرى، و احد أهم مقومات التطور والنمو الإقتصادي والإستقرار السياسي والإجتماعي، ويعد ضمان الحق في السكن من الحقوق الأساسية المكرسة دستوريا.

ويعد توفير السكن أحد اهم أولويات الدولة الجزائرية حيث سعت جاهدة للنهوض بهذا القطاع وذلك من خلال توفير سكنات متنوعة وملائمة لمختلف الفئات الإجتماعية وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن ولكن رغم السياسة التي إنتهجتها الدولة من أجل مواجهة أزمة السكن ورغم المجهودات التي بذلتها لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة على السكنات، إلا انها عجزت عن الإستجابة لطلبات مواطنيها وذلك نتيجة الإرتفاع المتزايد للنمو الديمغرافي والنزوح الريفي الغير عقلاني نحو المدن الكبرى، وايضا بسبب محدودية الموارد المالية التي تمتلكها الخزينة العمومية للدولة، إضافة الى تفاقم العديد من المشاكل الإجتماعية والسياسية والإقتصادية وإحتكار الدولة لقطاع السكن، وإلغاء اي مشاركة للمواطن والخواص في تمويل السكنات ادى إلى عجز مؤسسات الدولة عن التمويل.

وأمام هذه الأوضاع لجأت الدولة الى البحث عن حلول وأساليب وأليات قانونية جديدة للتخفيف من حدة هذه الأزمة، فبدأت تتخلى تدريجيا عن النظام الإشتراكي وتوجهت الى النظام الحر، وذلك بالسماح للقطاع الخاص الذي كان مقيدا في هذا المجال بالمساهمة في عمليات الترقية العقارية وذلك من خلال بناء عقارات مخصصة لتحقيق الزيادة في مجال الإسكان، وهذا ما حث المشرع الجزائري لإستحداث صيغة جديدة للإستثمار في مجال السكن والتعمير وأطلق عليها تسمية الترقية العقارية حيث أصدر أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر وهو القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup>، والذي يعتبر أول بداية لمبادرة الخواص في مجال الترقية العقارية، إلا انه ولأسباب متعددة لم يتمكن من تحقيق الأهداف المرجوة منه ومن ضمن هذه الأسباب أنه جاء بنصوص قانونية شكلت عقبة أمام القطاع الخاص، إضافة الى انه لم يتمكن من التخلص من سيطرة السلطات العمومية على قطاع السكن، وأيضا بسبب إنخفاض الموارد المالية الإجمالية للدولة الذي إنعكس بدوره على قطاع السكن وفي سنة 1989 تخلت الدولة الجزائرية عن النظام الإشتراكي، وإتجهت إلى تبني نظام إقتصاد السوق، وبهذا أصبح القانون رقم 07.86 لا يتماشى مع التطورات الجديدة للدولة، فإتجهت هذه الأخيرة إلى وضع إطار قانوني جديد يتماشى مع تحولاتها الجديدة، فقام المشرع الجزائري بإصدار المرسوم

<sup>1</sup> - القانون رقم 07.86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 05مارس 1986 (الملغى)

التشريعي 03.93<sup>1</sup>، الذي ألغى بموجبه القانون رقم 07.86، الذي فتح المجال للمنافسة بين القطاعين العام والخاص وأضفى الصفة التجارية على المتعاملين العقاريين في الترقية العقارية.

كما إستحدث بموجب هذا المرسوم نمط سكني جديد أطلق عليه تسمية عقد البيع على التصاميم، حيث اعتبر هذا النوع من البيع صيغة مستحدثة أحدثت نقلة نوعية في نشاط الترقية العقارية حيث ساهمت في التخفيف من عبء الأزمة التي كانت في قمة حدتها آنذاك.

ولكن رغم سمو أهداف هذا المرسوم إلا أن أحكامه لم تتماشى مع الظروف الإقتصادية والسياسية والإجتماعية التي كانت تشهدها الجزائر آنذاك، وأيضا لأنه كان مشوبا بالثغرات القانونية كعدم ضبطه لمهنة المرقى العقاري ومسؤوليته بشكل صارم مما جعلته لا يكفل الحماية القانونية اللازمة لكل من طرفي العقد، وهذا مادفع بالمشروع الى إلغائه وإصدار القانون رقم 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية<sup>2</sup>، الذي اعاد تنظيم عقد البيع على التصاميم وتدارك الثغرات القانونية التي أغفلها المشروع في المرسوم التشريعي 03.93، وعمل على ضبط المركز القانوني للمرقى العقاري، ووضع فيه إستراتيجيات جديدة لتكريس الحماية القانونية اللازمة للمقتنين في عقد البيع على التصاميم ولقد عرف عقد البيع على التصاميم بموجب القانون رقم 04.11 إقبالا كبيرا من طرف المواطنين الذين وجدوا فيه فرصة لشراء سكنات وتملكها دون الحاجة إلى دفع الثمن كاملا، إضافة إلى الدعم المالي الذي تكفلت به الدولة من خلال مساهمتها في ثمن العقار بصيغ مختلفة، وهكذا بدأت بوادر حل أزمة السكن التي كانت تعاني منها الدولة وذلك من خلال قدرة كل فئة في المجتمع على تملك سكن كل على حسب قدرته المالية.

## 1-أهمية الموضوع :

تتجلى أهمية موضوع عقد البيع على التصاميم في تسليط الضوء على السياسة التي إنتهجتها الدولة الجزائرية كونه من عقود البيع الواردة على عقار غير موجود أثناء التعاقد ويمكن تواجده مستقبلا وكونه أيضا من العقود التي إستحدثها المشروع في إطار الترقية العقارية، بهدف تشجيع الإستثمار في المجال العقاري وبهدف التخفيف من أزمة السكن بإعتبار أن هذا الأخير ضرورة حتمية لكل الأفراد، كما يسعى هذا العقد إلى تلبية مصالح كل من المرقى العقاري والمكاتب على حد سواء حيث يتحصل المرقى العقاري على حق الإستفادة من أقساط المكاتب من أجل تمويل عملية إنجاز المشروع هذا من جهة ومن جهة

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التشريعي رقم 03.93 المؤرخ في 01 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 صادرة في 03 مارس 1993

<sup>2</sup> - انظر القانون رقم 04.11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14، صادرة في 16 مارس 2011

أخرى يتمكن المكتب من الحصول على بناية في المستقبل تتطابق مع مواصفاته ورغباته وتتطابق أيضا مع قدرته المالية.

## 2-أسباب إختيار الموضوع:

تكن دوافعا في إختيار هذا الموضوع في عدة أسباب تتمثل في:

- أسباب ذاتية: لإرتباط هذا الموضوع بمجال تخصصنا قانون الاعمال فضلا عن قيمته إضافة إلى الرغبة الشخصية في التعمق والفهم الجيد لموضوع عقد البيع على التصاميم وأيضاً الرغبة في دراسة التصرفات الواردة على العقار.
- أسباب موضوعية: تكمن اسبابنا الموضوعية في الإنتشار الواسع لعقد البيع على التصاميم في السوق العقارية والإقبال الكبير للمواطنين على هذا العقد، وجهل معظم المكتتبين في هذا العقد بالضمانات الممنوحة لهم من طرف المشتري للحفاظ على حقوقهم.

## 3-أهداف الدراسة:

يهدف موضوع دراستنا إلى جملة من الأهداف تتمثل في تبيان النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم كونه يرتبط بالترقية العقارية، والتعرف على خصوصية عقد البيع على التصاميم التي تميزه عن سائر العقود الأخرى، إضافة إلى تقييم والتعرف على مختلف الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري سواء تعلق الأمر بالمركبي العقاري او المكتب، بالإضافة إلى الجزاءات المقررة على كل طرف في حالة إخلاله بالإلتزامات المفروضة عليه.

## 4-الدراسات السابقة:

يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية مستحدثة في الجزائر، رغم ذلك لاقت إنتشارا فائقا في الحياة العملية، حيث تمت دراسة هذا الموضوع في العديد من الدراسات الأكاديمية من أطروحات دكتوراه ومذكرات ماجستير، إضافة الى المقالات العلمية، إلا ان دراستنا تختلف عن تلك الدراسات من عدة جوانب ومن بين هذه الدراسات:

أطروحة دكتوراه، لعور ريم رفيعة، بعنوان عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والفرنسي، حيث كانت دراستها مقارنة، اما دراستنا فكانت مركزة على التشريع الجزائري فقط .  
مذكرة ماجستير، بوجنان نسيمة، بعنوان عقد البيع على التصاميم، حيث كانت دراستها لهذا الموضوع قبل التعديل اما دراستنا فكانت بعد التعديل .

مذكرة ماجستير، لامية كتو، بعنوان عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04.11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، حيث تطرقت في دراستها الى خصائص عقد البيع على التصاميم فقط اما في درستنا تطرقنا الى خصائصه إضافة الى خصوصيته من حيث الثمن و الوعاء العقاري و انتقال الملكية.

## 5- صعوبات الدراسة:

تجدر الإشارة إلى أهم صعوبة واجهتنا أثناء دراستنا لهذا الموضوع هي قلة المراجع المتخصصة والتي تتمثل في عدم وجود كتب وطنية تتلاءم موضوع عقد البيع على التصاميم وفقا للتشريع الجزائري، لذا إستعنا بأطروحات دكتوراه ومذكرات ماجستير بالإضافة إلى المقالات العلمية وتحليل النصوص القانونية.

## 6- الإشكالية:

وبناء على ما سبق نجد أنفسنا أمام الإشكالية الآتية:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم من خلال النصوص القانونية المنظمة في ضبط أحكام هذا العقد ؟

ويتفرغ عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية منها:

- ما المقصود بعقد البيع على التصاميم ؟
- فيما تتمثل خصوصية عقد البيع على التصاميم ؟
- ماهي الإلتزامات التي أقرها المشرع الجزائري على المرقي العقاري والمكاتب في عقد البيع على التصاميم، وفيما تتمثل جزاءات الإخلال بها ؟

## 7- المنهج المعتمد في الدراسة:

وللإجابة على الإشكالية ومختلف التساؤلات الفرعية المتعلقة بموضوع عقد البيع على التصاميم إعتدنا المنهج التحليلي لدراسة هذا الموضوع لأنه الأنسب له، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري عند تنظيمه لعقد البيع على التصاميم كنصوص القانون 04.11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 431.13 والمرسوم التنفيذي 243.19 والمرسوم التشريعي 03.93 وبعض الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، كما اعتمدنا المنهج الوصفي من خلال تعريفنا لبعض المصطلحات التي كانت تحتاج الى التوضيح. و اعتمدنا كذلك المنهج المقارن من خلال المقارنة بين القانون الجزائري و القانون الفرنسي.

## 8-تقسيم الموضوع:

وللبحث في الموضوع وتماشيا مع طبيعته إعتدنا على خطة ثنائية مكونة من فصلين، تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم، تطرقنا فيه إلى ماهية عقد البيع على التصاميم في المبحث الأول، والمبحث الثاني تناولنا فيه أحكام إبرام عقد البيع على التصاميم من حيث الأركان الشكلية والاركان الموضوعية وكذا الاركان الخاصة.

أما الفصل الثاني فجاء تحت عنوان الأثار القانونية لعقد البيع على التصاميم، حيث قسم هو الآخر إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى الإلتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم والضمانات القانونية له.

وتناولنا في المبحث الثاني جزاءات الإخلال بالإلتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم.

المفصل الأول:

الإطار النظري لعقد

البيع على التصاميم



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية مستحدثة لم تعرفها الساحة العقارية من حيث التنظيم إلا حديثاً، حيث ظهرت بوادر هذا العقد في المرسوم التشريعي 03.90 غير ان احكام هذا الاخير لم تتماشى مع الظروف التي كانت عليها الدولة آنذاك، كما تخلل هذا المرسوم العديد من النقائص من حيث تنظيمه لهذا العقد، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يقوم بإلغائه بموجب القانون 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي وضع من خلاله معالم هذا العقد.

و أيضاً قام بوضع اليات جديدة و مستحدثة للحد من ازمة السكن أو على اقل تخفيف منها ومن اجل تغطية عجز الدولة من توفير السكنات لمواطنيها اضافة الى محاولة خلق صيغ سكنية جديدة تتناسب مع القدرة الشرائية للمواطنين ذوي الدخل المتوسط.

وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل توضيح ماهية عقد البيع على التصاميم ومضمونه، وهذا يقتضي تسليط الضوء على مجموعة من المفاهيم الاساسية بدءا بتحديد مفهوم هذا العقد من خلال تبيان مضمونه وخصائصه، ثم تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد وخصوصيته التي تميزه عن سائر العقود الأخرى والذي سنتطرق اليه في المبحث الاول، وحتى ينعقد عقد البيع على التصاميم لابد من توافر الشروط الموضوعية ( العامة، الخاصة ) والشروط الشكلية باعتباره وارد على عقار وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

## المبحث الاول: ماهية عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من اهم العقود في مجال الترقية العقارية في التشريع الجزائري فقد نظمته المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم 03.93 المؤرخ في 10 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.<sup>1</sup> الملغى بموجب القانون رقم 04.11 المحدد لنشاط الترقية العقارية.<sup>2</sup>، ولقد تم استحداث هذا النوع من البيوع بما يتلائم والاوضاع الجديدة خصوصا في ظل ازمة السكن وذلك لتخفيف منها ولإيجاد آليات تغطي عجز الدولة عن توفير السكنات للمواطنين وعقد البيع على التصاميم هو صيغة لم تكن سائدة من قبل وتم استحداثها بسبب الأهمية التي يلتمسها هذا العقد، كونه يمتاز بنوع من الخصوصية فيما يتعلق بأحكامه التي تميزه عن غيره من البيوع لاسيما ان هذا العقد يقع على عقار غير موجود وقت التعاقد ولكن قابل للوجود مستقبلا وعلى غرار عقد البيع العادي يعتبر عقد البيع على التصاميم من المواضيع المستحدثة التي تستحق ان تحظى بدراسة خاصة ومعقدة، فهو يشترك مع عقد البيع العادي المنصوص عليه وفقا للقواعد العامة في العديد من الجوانب، وعليه سنحاول ان نوضح من خلال هذا المبحث مفهوم عقد البيع على التصاميم من خلال تعريفه وخصائصه ولطبيعته القانونية في المطلب الاول، اما المطلب الثاني فسننتقل الى خصوصية عقد البيع التصاميم التي تميزه عن العقود الأخرى.

## المطلب الاول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

باعتبار ان عقد البيع على التصاميم من البيوع الحديثة نسبيا مقارنة بالبيوع الأخرى اقتضى هذا الامر دراسة خاصة ومعقدة نظرا للتشابه بينه وبين عقد البيع العادي المنصوص عليه في القواعد العامة في العديد من الجوانب لذا سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق الى تعريف عقد البيع على التصاميم في (الفرع الاول) ثم سنحاول البحث في الخصائص التي يتميز بها (الفرع الثاني) اما في (الفرع الثالث) فسوف نتطرق الى تحديد طبيعته القانونية.

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 03.93 ، سالف الذكر

<sup>2</sup> القانون رقم 04.11 ، مرجع سابق

## الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

لتحديد تعريف عقد البيع على التصاميم لابد من الرجوع الى الفقه أولا ثم نتطرق بعدها إلى تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم من خلال القانون المنظم له في التشريع الجزائري.

## أولاً: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم

حاول الفقهاء وضع تصور مناسب لمفهوم عقد البيع على التصاميم بالرغم من اختلاف مسمياته فالمشرع الجزائري اطلق عليه تسمية بيع العقار على التصاميم اما دول المشرق العربي إعتمدت تسمية المباني تحت الانشاء او التطوير العقاري كالقانون الاماراتي مثلا، اما دول المغرب العربي فإعتمدت تسمية العقار في طور الانجاز، في حين المشرع الفرنسي ايضا اعتمد تسمية العقار في طور الانشاء فقد عرفه الفقه الفرنسي بأنه هو عقد بيع وارد على بناية لم تشيد بعد، يلتزم البائع فيه بتشيد بناءها ونقل ملكيتها الى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع ويتميز هذا البيع عن البيع العادي المعروف في القانون المدني بخصوصية احكامه لاسيما تلك المتعلقة بالالتزامات الاطراف وجزاء الاخلال بها.<sup>1</sup>

اما جانب اخر من الفقهاء عرف عقد البيع على التصاميم بأنه " عقد يرد على محل لم يتم انشاءه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين وفقا لنماذج معينة تحددتها وثائق العقد كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار الى المكتتب وتسليمه اياه وهذا في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له.<sup>2</sup> وعرف كذلك بأنه ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالانجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري هذه الطريقة تسمح للمشيد بالحصول على السيولة المالية التي تساعده على تجميع رأسمال المشروع وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الإنجاز.<sup>3</sup> وعرف ايضا بأنه: " بيع لعقار لم يشيد بعد، فيلتزم البائع بتشيدده ونقل ملكيته الى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع "<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ليلي هواري، فاطمة الزهراء محمودي، عقد البيع باء على التصاميم، مجلة القانون، العدد الثاني، سنة 2010، ص

<sup>2</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني تحت الإنشاء " دراسة مقارنة "، دار وائل للنشر عمان، الطبعة

<sup>3</sup> زرارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04.11، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، منعقد يومي 17-18 فيفري، 2013، ص 88

ولكن نلاحظ من هذا التعريف أنه يبرز فقط الالتزامات المنصوصة على البائع فقط دون مراعاة التزامات المکتب التي تعتبر هي أيضا عنصرا جوهريا في هذا النوع من البيوع  
 اما الفقه العربي فعرف عقد البيع على التصاميم بأنه: " عقد يمتلك بموجبه المشتري عقارا لم يبدأ البائع ببنائه بعد اولم يكمل بنائه حين التعاقد وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها.<sup>2</sup>

#### ثانيا: التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري لكنه تدارك الامر وعرفه في القانون 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 28 فقرة 01 منه التي تنص على: "عقد البيع على التصاميم لبناية او جزء من بناية مقرر بناؤها اوفي طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الارض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المکتب موازاة مع تقدم الاشغال وفي المقابل يلتزم المکتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"

ومن هذا التعريف نستنتج ان المشرع الجزائري عرف هذا النوع من عقود البيع استنادا على اثاره وان العنصر الجوهري الذي يلتزم بموجبه المتعامل العقاري يتمثل في نقل ملكية الارض وقت ابرام العقد لصالح المشتري ويكون ذلك بإتباع اجراءات قانونية معينة وفي مقابل ذلك يلتزم المکتب بدفع الثمن في شكل اقساط.

كما نلاحظ من خلال هذا التعريف ان المشرع الجزائري اغفل الإشارة الى وجوب الضمان والحماية من طرف البائع كما كان في المرسوم التشريعي رقم 03.93 واكتفى بتعريفه على انه العقد الذي يكرس تحويل ملكية البنائيات وحقوق الارض من طرف المرقى العقاري لفائدة المکتب.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي ( عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، منعقد يومي 17-18 فيفري، 2013، ص 45

<sup>2</sup> ضحى محمد السعيد عبد الله النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، "دراسة مقارنة"، مجلة الشريعة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الامارات العربية المتحدة، العدد التاسع والأربعين، السنة السادسة والعشرون، يناير 2012، ص 232

في حين عرف المشرع الفرنسي عقد بيع المباني تحت الانشاء في المادة 1601/1 من القانون رقم 547 الخاص ببيع العقارات تحت الانشاء بأنه: "بيع العقار المعد للبناء هو البيع الذي يلتزم فيه البائع بإنشاء بناء في مهلة محددة في العقد".<sup>2</sup>

وعرفه القانون المدني الفرنسي في المادة 1601/1 بأنه: عقد يلتزم بمقتضاه البائع بتشديد البناية في الأجل المتفق عليها وقد يكون عقد بيع مؤجل او عقد بيع في حالة الإنجاز المستقبلي " ومن خلال هذا التعريف يتضح ان المشرع الفرنسي نص على وجوب ان يتضمن هذا العقد على عنصرين جوهريين وهما إلتزام البائع بالبناء والتشييد اما العنصر الثاني فيتمثل في اقامة البناء خلال المدة المتفق عليها في العقد.

### الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم

يتميز عقد البيع على التصاميم بمجموعة من الخصائص منها ما يشترك فيها مع عقد البيع العادي والتي يمكن استقراءها من القواعد العامة التي ينظمها القانون المدني الجزائري وخصائص اخرى يستقل بها عن البيع العادي تنظمها قواعد نشاط الترقية العقارية المنصوص عليها في القانون رقم 04.11.

#### اولا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة

بالرجوع الى النظرية العامة للإلتزامات يتميز هذا العقد بالخصائص الآتية:

- **عقد مسمى:** ويقصد بالعقد المسمى العقد الذي وضع له المشرع إسما خاصا وتكفل ببيان احكامه.<sup>3</sup>
- **عقد ملزم لجانبين:** يقصد به العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين ويكون العقد ملزم للطرفين، متى تبادل المتعاقدين التزام بعضهما بعضا.<sup>4</sup>
- **عقد معاوضة:** هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما اعطاه بحيث يلتزم المرقي العقاري بتشديد البناء ونقل ملكيته للمكاتب في حين يلتزم المكاتب (المشتري) بدفع الثمن.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> كتولامية، عقد البيع على التصاميم في اطار القانون رقم 04.11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013، ص 36,37

<sup>2</sup> سبيل جعفر حاحي عمر، مرجع سابق، ص 03

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، الجزء الاول، دار الهدى، الطبعة الثانية، سنة 2004، ص 51

<sup>4</sup> المادة 56 من الامر 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975

- **عقد إذعان:** هو عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الحق في مناقشتها، بل له ان يرفض العقد او يقبله دون شروط او قيد ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة احد المتعاقدين على الاخر فيعرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها.<sup>2</sup>
- **عقد ناقل للملكية:** وهذه الخاصية عرفتها المادة 351 من القانون المدني الجزائري انه عقد يلتزم فيه البائع بنقل ملكية الشيء او حقا ماليا مقابل ثمن نقدي، وعليه يلتزم المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم بتشييد البناية ونقل ملكيتها للمشتري الذي بدوره يدفع الثمن المتفق عليه على شكل أقساط.<sup>3</sup>
- **عقد بسيط:** ويقصد به ما اقتصر على عقد واحد ولم يكن مزيجا من عقود متعددة اي لخضوعه لأحكام عقد واحد حدد احكامه القانون 04.11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.<sup>4</sup>
- **عقد شكلي:** اذ يجب ان يفرغ في الشكل المنصوص عليه في المادة 34 من القانون 04.11 والمرسوم التنفيذي 431/13 المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.<sup>5</sup> كما يجب شهره في المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من البائع الى المشتري.<sup>6</sup>
- **عقد زمني:** هو العقد الذي يكون فيه الزمن عنصرا جوهريا بحيث يكون المقياس الذي يقدر به محل العقد.<sup>7</sup>
- **عقد محدد:** هو عقد محدد اذ يمكن للمتعاقدين تحديد وقت تمام العقد والقدر الذي اخذه والقدر الذي أعطاه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 58 من القانون المدني السالف الذكر

<sup>2</sup> علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 82

<sup>3</sup> بوجنان نسيمة، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، سنة 2009، ص 14

<sup>4</sup> سقني سميرة، حمليل نواره، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04.11، المجلة النقدية للقانون والعلوم سياسية، المجلد 16، العدد 03، سنة 2026، ص 05

<sup>5</sup> اعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الفكر، العدد 15، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2020، ص 331

<sup>6</sup> دغيش احمد، عقد البيع بناء على التصاميم غي اطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البلدية، سنة 2017، ص 167

<sup>7</sup> فردي كريمة، نظرية الالتزام محاضرات في مقياس القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016، ص 05

## ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا لقواعد نشاط الترقية العقارية

اضافة الى خصائص السالفة الذكر، وبعد الاطلاع على المرسوم التشريعي رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)، والقانون 04.11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نستخلص الخصائص الاتية:

- عقد يرد على عقار غير موجود لكن قابل للوجود مستقبلا: اي انه عند التعاقد لا يكون العقار موجودا لكن قابل للوجود في المستقبل او مزال في طور الانجاز فهو يشمل البناءات التي لم يتم انجازها أصلا.
- استفادة المشتري من امتيازات خاصة او عقد يمكن المشتري من الاستفادة من امتيازات خاصة: بحيث يساهم هذا العقد في حصول المقتني على امتيازات من الدرجة الاولى في حالة إفلاس المشتري.<sup>2</sup>
- عقد يكون دفع الثمن فيه على شكل اقساط: يعتبر الثمن في عقد البيع على التصاميم احد صور محل العقد ويكون دفع الثمن في هذا العقد على شكل اقساط متوالية حسب التقدم في اعمال البناء<sup>3</sup>، حيث يكون كل قسط مستحق لكل جزء تم انجازه فعلا تطبيقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 58.94، اما اخر قسط فيدفع عند الانتهاء من الانجاز وتسليمه.
- عقد ناقل للملكية: يعتبر نقل الملكية للمقتني هو الغرض الاساسي لعقد البيع على التصاميم وانتقال الملكية في هذا النوع من البيع يكون على مرحلتين مقابل دفع الثمن.<sup>4</sup>
  - المرحلة الاولى: وهي مرحلة التوقيع والتي يتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط
  - المرحلة الثانية: وتكون بعد اتمام الانجاز ودفع اخر القسط من الثمن المتفق عليه وتحرير محضر التسليم.

<sup>1</sup> بومعروف العربي، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04.11، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، مجلد 05، العدد 02، جامعة باتنة، سنة 2020، ص 114

<sup>2</sup> دغيش احمد، مرجع سابق، ص 167

<sup>3</sup> بعناش كريمة، علاوة هوام، خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 07، العدد 02، جامعة باتنة، سنة 2020، ص 06

<sup>4</sup> كتولامية، مرجع سابق، ص 38

## الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

ساد الاختلاف بين الفقهاء حول الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم رغم تنظيمه من الناحية القانونية، حيث جاءت جلة من الأحكام تقضي بالجمع بين أحكام عقد البيع وعقد المقاولة ولذلك ثار خلاف بين الفقهاء، حول ما اذا كان عقد البيع على التصاميم عقد بيع عادي ام عقد مقاولة؟ في حين ذهب اتجاه اخر من الفقه الى تكييف هذا النوع من العقود بأنه عقد وكالة وذلك لان المرقي العقاري فيه يلتزم بعمل كما هو الحال في التزام الوكيل، فهل يعد عقد البيع على التصاميم عقد وكالة ولتحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم سنتطرق لدراسة ما يلي:

## أولاً: عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي

عقد البيع على التصاميم هو عقد يبرم بين المتعامل العقاري والمكتب يتمثل في انجاز وحدة سكنية تكون منعدمة وقت التعاقد كلياً او جزئياً<sup>1</sup>، ويتعين على المتعامل العقاري انجاز هذه الوحدات او المباني بناء على ما تم الاتفاق عليه في العقد المبرم بينه وبين المشتري وفي المدة المتفق عليها أيضاً. ونقل ملكيتها للمشتري بعد الانتهاء من الانجاز في مقابل ذلك يلتزم المكتب بدفع الثمن في شكل اقساط ويعتبر العقد عقداً نهائياً وليس مجرد وعد في حين البيع الابتدائي يعتبر وعد بالبيع والشراء ملزم لجانبين بحيث يتفق البائع والمكتب على جميع المسائل الرئيسية لعقد البيع على ان يتم البيع النهائي بعد فترة من تاريخ اتفاقهما.<sup>2</sup>

كما ان عقد البيع الابتدائي يرتب التزام شخصي يتمثل في ابرام عقد البيع في المدة المتفق عليها بخلاف عقد البيع على التصاميم الذي يرتب اثار على المكتب والعقاري اذ يلتزم المرقي العقاري بالإنجاز والمطابقة ونقل الملكية والتسليم ويلتزم المكتب بدفع الثمن في شكل اقساط اضافة الى التسليم.

<sup>1</sup> رابح غرور، موقف الفقه الاسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، المجلد 11، العدد 05، جامعة قسنطينة، سنة 2019، ص 181

<sup>2</sup> اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04.11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015، ص 58.57



## ثانيا: عقد البيع على التصاميم وعقد المقاولة

يعتبر عقد البيع على التصاميم بيع يلتزم بموجبه البائع ببناء عقار خلال مدة محددة في العقد مقابل وفاء المشتري بدفع الثمن للبائع. وتم تنظيم احكام هذا البيع ضمن المرسوم التشريعي رقم 03.90 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون 04.11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية اما عقد المقاولة فقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 549 من القانون المدني على انه عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين ان يصنع شيئا او ان يؤدي عملا مقابلا لأجر يتعهد به المتعاقدان وعليه فإن عقد المقاولة هو عبارة عن اتفاق بين رب العمل والمقاول وهذا العقد يرد على محل غير موجود عند التعاقد وانما يعمل على ايجاده في المستقبل وتم تنظيم احكام هذا العقد ضمن احكام القانون المدني الجزائري ويتبين من هذين التعريفين ان عقد المقاولة يقترب من عقد البيع على التصاميم فالمقاول في عقد المقاولة يلتزم بصنع شيء خلال مدة معينة مقابل اجر يلتزم بدفعه رب العمل في حين عقد البيع على التصاميم يلتزم المرقى العقاري فيه ببناء عقار في مدة محددة في مقابل ذلك يلتزم المكتتب بدفع الثمن.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود المستحدثة التي سنها المشرع الجزائري في ظل أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر ونظمه بقانون مستقل عن باقي عقود البيع الأخرى وذلك نظرا لأهميته ولإتسامه بخصوصية تجلت في مراحل انشائه إبتداءا من إبرام العقد الى غاية التوقيع عليه وإنتقال ملكية العقار محل البيع، مع تنظيمه وضبطه للإلتزامات التي وضعها على عاتق كل طرف في هذا العقد تبعا لتقدم إنجاز المشروع وفي هذا المطلب سنحاول توضيح خصوصية عقد البيع على التصاميم التي تميزه عن باقي عقود البيع الأخرى، ففي الفرع الاول سنبين خصوصيته من حيث انتقال الملكية والفرع الثاني سنتطرق الى خصوصيته من حيث دفع الثمن البنائية، اما الفرع الثالث فنوضح فيه خصوصيته من حيث الملك العقاري محل عقد البيع على التصاميم.

## الفرع الاول: الخصوصية من حيث انتقال الملكية

يعتبر انتقال الملكية للمكتتب احد الشروط الأساسية في عقد البيع على التصاميم بإعتبارها تشجع على التعامل وتدعم الثقة بين المتعاقدين إضافة الى تحقيق مزايا الأطراف المتعاقدة .

1 - محمد جيلالي، مسؤولية المقاول عن تهمد البناء في التشريع الجزائري، مجلة التعمير و البناء، المجلد 03، العدد 03، سنة 2019، ص 100

عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ان: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " وعرفتها ايضا المادة 27 من قانون رقم 25.90 المتعلق بالتوجيه العقاري.<sup>1</sup> على انها: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها "

وبمجرد إنعقاد عقد البيع على التصاميم ينشأ إلزام المرقي العقاري ينقل ملكية العقار المبيع للمكتب، ويمتنع عن كل عمل من شأنه ان يجعل نقل الحق عسيرا<sup>2</sup>، ولا بد ان يقوم المرقي العقاري ( البائع ) بكل الإجراءات المنصوص عليها قانونا ومنها التوثيق والتسجيل والشهر، إضافة الى خضوع العقد للشكل الرسمي طبقا للقانون والتنظيم المعمول بهما.<sup>3</sup>

وجاءت المادة 26 من القانون 04.11 السالف الذكر للتأكيد على حق المكتب في تحويل ملكية العقار المبني موضوع العقد من طرف المرقي العقاري ويكون ذلك عن طريق عقد رسمي مقابل دفع الثمن من طرف المقتني فبمجرد قيام المرقي العقاري بشهر عقد البيع على التصاميم تنتقل ملكية المبيع الى المكتب بقوة القانون وتكون عملية الانتقال في هذا العقد على مراحل وهذا خلافا لعقود البيع الاخرى، فالملكية فيه تنتقل في:

- **مرحلة أولى:** الى المقتني ابتداءا من تاريخ التوقيع على العقد وتكون ملكية الرقبة فقط دون الحق في الإستعمال والتصرف.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 25.90 مؤرخ في 18.11.1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18.11.1990

<sup>2</sup> لعيدي خيرة، التوازن العقدي اثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، العدد السابع، سنة 2016، ص 246

<sup>3</sup> تنص المادة 25 من القانون 04.11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على انه: " يجب ان يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أجزء من بناية مقرر بناؤها اوفي طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا للأحكام هذا القانون.

<sup>4</sup> شتوان حنان، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في اشرع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020، ص 28

- المرحلة الثانية: فتنقل فيها الحقوق المرتبطة بالملكية كحق التصرف والإستعمال وتكون بعد إتمام عملية الإنجاز والتسديد الكلي للثمن المتفق عليه.<sup>1</sup>

يتضح مما سبق ان خصوصية انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم انها مخالفة للقواعد العامة بحيث انتقال الملكية في هذا العقد تتم على مرحلتين، مرحلة انتقال حق الرقبة ومرحلة انتقال حق الإستعمال والتصرف بعد تمام الانجاز وتحرير محضر التسليم والتوقيع عليه، كما ان المشرع منح للمرقي العقاري حق فسخ العقد في حالة ثبوت تقصير المشتري على دفع الأقساط المتفق عليها في الآجال المحددة، كما منح له الحق في توقيع العقوبة على الثمن المستحق.<sup>2</sup>

وما يميز هذا الأخير عن البيوع الأخرى هو ان المبيع موجود وقت التعاقد وينتفع منه المكتتب إلا ان حق التملك متوقف على دفع اخر قسط من الثمن المتفق عليه.

#### الفرع الثاني: الخصوصية من حيث دفع ثمن البناء

يعتبر الثمن في عقد البيع على التصاميم شرطا جوهريا لانعقاده فهو يمثل محل العقد الى جانب المبيع ولقد نص المشرع الجزائري على ضرورة التزام المكتتب بدفع الثمن المتفق عليه مع المرقي العقاري صاحب العقار المبيع، غير ان عملية الثمن في عقد البيع على التصاميم هي مخالفة تماما لما هو منصوص عليه في القواعد العامة للبيع العادي، حيث يفترض على المشتري دفع الثمن في شكل اقساط محددة في العقد مقابل ملكية المبيع ويتم دفع هذه الاقساط موازاة مع تقدم أشغال الانجاز والهدف وراء العلاقة الترابطية بين دفع الثمن على شكل أقساط بالموازاة لتقدم الأشغال هو المساعدة في تمويل المشروع المخصص للبيع وحماية المكتتب ويتضح لنا مما سبق ان دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم غير مرتبط بواقعة التسليم كما هو الحال في البيع العادي وإنما بمقدار ما تم انجازه والتقدم في البناء.

#### الفرع الثالث: الخصوصية من حيث الملك العقاري محل عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم احد اهم الأليات القانونية التي استحدثها المشرع الجزائري للتخفيف من حدة ازمة السكن وذلك لتغطية العجز عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة عن السكن لاسيما الفئة ذات الدخل المتوسط والضعيف، فحق السكن هو حق مكفول بموجب معاهدات وإتفاقيات حقوق الإنسان لذلك اخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية توفير السكنات وتمويلها مبدئيا وذلك من خلال تجنيد الوسائل المادية والبشرية المتاحة واصدرت العديد من القوانين والمراسيم التي تهدف الى تطوير الحضيرة

<sup>1</sup> اعجيري جهيدة، مرجع سابق، ص 333

<sup>2</sup> المادة 53 من القانون 04.11 السالف الذكر

العقارية ومنها القانون 04.11 الذي صدر خصيصا من اجل تغطية العجز ومنح بموجبه الأولوية للسكنات ذات الإستعمال السكني والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي. وسنتطرق من خلال هذا الفرع الى النقاط التالية:

#### اولا: المحلات ذات الطابع او الإستعمال السكني

قام المشرع الجزائري بتصنيف انماط السكنات الترقية المدعمة التي تأخذ صورة عقد البيع على التصاميم الى صنفين، الصنف الاول يتمثل في السكنات الترقية المدعمة التي تكون موجهة الى الفئة التي يكون دخلها ضعيف او متوسط، أما الصنف الثاني فيتمثل في السكنات الترقية الحرة التي لا تستفيد من الدعم المالي الذي تمنحه الدولة للسكنات الترقية المدعمة وتكون موجهة للفئة التي يكون دخلها نوعا ما مرتفع.

#### - السكن الترقوي المدعم:

يعتبر السكن الترقوي المدعم (LPA) واحد من اهم الصيغ السكنية التي تلقى إقبالا من طرف طالبي السكن كونها موجهة لفئة كبيرة من أفراد المجتمع وهي فئة ذوي الدخل الضعيف والمتوسط.<sup>1</sup> وهي صيغة استحدثها المشرع سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي ويقصد بالسكن الترقوي المدعم في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10<sup>2</sup> بأنه: " هو كل سكن ينجزه متعهد بالترقية العقارية أي (المركبي العقاري) حاليا وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على مساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة، ويجي ان يتم انجاز هذه الصيغة طبقا للخصائص تقنية و الشروط المالية المحددة قانونا.

المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06.18<sup>3</sup> المعدلة للمادة 02 من المرسوم رقم 235.10 عرفته بأنه:

<sup>1</sup> يوسف محمد، السكن الترقوي المدعم 1 في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد

08، العدد 01، سنة 2024، ص 90

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10/235 المؤرخ في 20.01.2018 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف

الدولة لإقتناء سكن جماعي اوبناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06.18 المؤرخ في 20.01.2018 المعدل والمنتتم للمرسوم التنفيذي رقم 10/235 المحدد

لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي اوبناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه

السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة

" هو سكن ينجزه مرقى عقاري معتمد، جماعي او فردي، في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة... ويخضع السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

الفئة المعنية للإستفادة من هذه الصيغة هي الفئة المتوسطة من ذوي الدخل المتوسط ممن يثبتون مستوى دخل ثابت، ولا يملكون سكن اي كان نوعه ولم تسبق لهم الإستفادة من إعانة الدولة.<sup>1</sup> ولقد فرض المشرع على المتعهد بالترقية العقارية ان ينجز السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.<sup>2</sup> اما فيما يخص إجراءات الإستفادة فإنه يتم إيداع طلبات الإستفادة لدى مصالح البلدية لمكان إقامة مودع الطلب بعدها يقوم الوالي بإنشاء لجنة مهمتها إنتقاء الطالبيين ذوي الاولوية كالمتروجين وأخذ بعين الاعتبار حجم الأسرة وعدد أفرادها إضافة الى الظروف الإجتماعية لها.

## 2- السكن الترقوي (LP):

تم استحداث هذه الصيغة سنة 1986 وتم إعادة تبنيها مرة أخرى بموجب المرسوم رقم 03.93 الصادر في 1993/03/01 ثم تكلم عنها مجددا القانون رقم 04.11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وذلك بهدف التخفيف من طلبات الحصول على السكن وتغطية عجز الدولة عن توفيره وهذا النوع من السكنات يكون موجها لأصحاب الدخل المرتفع على عكس السكن الترقوي المدعم. وتجدر الإشارة الى ان كل من صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) والسكن الترقوي (LP) يبرمان في إطار عقد البيع على التصاميم إلا ان الإختلاف بينهما يكمن في الإمتيازات الممنوحة لكل منهما سواء تعلق الأمر بالإعانات الممنوحة من طرف الدولة او التخفيضات على الأوعية العقارية التي يقام فيها البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة،

المجلد 06، العدد 02، سنة 2018، ص 74

<sup>2</sup> بن ناصر وهيبة، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، مجلة القانون

العقاري، العدد السادس، سنة 2017، ص 41

<sup>3</sup> شتوان حنان، مرجع سابق، ص 34

**3\_ المحلات ذات الإستعمال المهني:**

لم يقتصر عمل الدولة على توفير سكنات ترقية فقط بل إمتد أيضا الى توفير صيغ اخرى تتمثل في محلات موجهة للإستعمال المهني، فلقد نصت المادة 14 من القانون رقم 04.11 على انه يمكن ان تكون مشاريع الترقية العقارية عبارة عن محلات ذات استعمال مهني ايضا اضافة الى السكني ويمكن ان تكون ذات استعمال تجاري وحرفي ويقصد بالمحلات المهنية المحلات التي يتم فيها إصلاح وصيانة الأجهزة على ان يكون العاملون بها ذوخبرة مهنية وفنية وتتمثل هذه المحلات في محلات الخياطة، محلات صيانة الأجهزة الكهرومنزلية، وتم استحداث هذه الصيغة من اجل إمتصاص البطالة خاصة لذي الحرفة والموهبة من الشباب والدفع بالتنمية المحلية من جهة اخرى وخلق عائد اضافي لمداخل موازنات البلديات وإنشاء مناصب عمل جديدة عن طريق مؤسسات مصغرة تستهدف الشباب البطال الحاصل على مشاريع وشهادات مهنية.<sup>1</sup>

**4\_ المحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي:**

نصت الفقرة الثانية من المادة 14 من القانون 04.11 على انه يمكن ان تكون المحلات المنجزة من طرف المرفي العقاري موجهة ايضا للإستعمال التجاري والحرفي. ويقصد بالمحلات الحرفية هي كل محل يمارس نشاطا من نشاطات الصناعة التقليدية والحرف وذلك إما فرديا اوفي شكل جماعة. والغاية من تبني هذا النوع من الصيغ هو توفير مناصب شغل للشباب البطال كما تساهم في الإنتاج المحلي والدخل العام وذلك لأنها تمتلك مؤهلات تمكنها من ان تلعب دورا اساسيا في التنمية المستدامة للبلاد.

**المبحث الثاني: اركان ابرام عقد البيع على التصاميم**

يعتبر عقد البيع على تصاميم صيغة مستحدثة في الجزائر. لم تعرف السوق العقارية مسبقا لا من حيث التنظيم ولا من حيث الممارسة، ظهرت بوادر هذا العقد في المرسوم التشريعي رقم 03.93 الا ان احكام هذا الاخير لم تتلاءم مع الظروف التي كانت تمر بها الدولة آنذاك. مما جعل المشرع الجزائري يصدر قانون 04.11 الذي اعاد به سن احكام جديدة لتنظيم السوق العقارية، وعقد البيع على تصاميم كسائر العقود الاخرى. يتطلب توفر الاركان العامة المعروفة وذلك حتى يترتب اثاره القانونية وعليه

<sup>1</sup> إسحاق العشعاش، تقييم اداء برنامج المحلات المهنية الموجهة للشباب البطالة، دراسة تطبيقية في بلدية "اولاد يعيش

وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق الى دراسة هذه الاركان في المطلب الأول الأركان الموضوعية اما المطلب الثاني سنحاول ان نوضح فيه الأركان الشكلية.

### المطلب الاول: الاركان الموضوعية لعقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من انواع العقود البيع المستحدثة من طرف المشرع الجزائري. ويشترط الانعقاده كما في سائر العقود الاخرى. وتوفر اركان معينة لا يتم بدونها وهي الرضا والمحل وسبب اضافة الى شروط خاصة نص عليها القانون 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم نشأة الترقية العقارية.

#### الفرع الأول: التراضي في عقد البيع على التصاميم

يقوم عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود على ركن الرضا وهو تطابق ارادتي الطرفين وتبادل التعبير عن ذلك، اي ان عقد البيع على التصاميم ينعقد اذا صادف ايجاد احد الطرفين قبول الطرف الاخر ويشترط ان يكون رضائهما صحيحا وخاليا من العيوب.<sup>1</sup>

وبهذا الصدد سنتطرق الى أطراف عقد البيع:

#### أولاً: أطراف عقد البيع على التصاميم:

يتمثل أطراف عقد البيع على التصاميم في المرقى العقاري (البائع) والمكاتب (المقتني، المشتري).

#### 1- المرقى العقاري (البائع):

##### أ- تعريف المرقى العقاري:

عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري ضمن احكام القانون 04.11 في المادة 03 منه على انه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او اعادة تأهيل او تجديد او اعادة هيكلة او تدعيم بنايات تتطلب احد التدخلات او هيئة او تأهيل شبكات قصد بيعها او تأجيرها."<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سقني سعيدة، حليل نورة، مرجع سابق، ص 152

<sup>2</sup> قانون 04.11، السالف الذكر

نكتشف من هذا التعريف ان المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي او معنوي. تتوفر فيه مجموعة من الشروط التي يتطلبها القانون ويقوم ببناء مشاريع للاستعمال السكني والمهني اضافة الى اعادة هيكلة البنايات وترميم البنايات ذات الطابع التاريخي.<sup>1</sup>

ويتبين لنا من هذا التعريف ان المشرع الجزائري خص المرقى العقاري عن غيره من المتدخلين بمجموعة من خصائص التي منها:

ان المرقى العقاري شخص طبيعي او معنوي يمارس مهنة منظمة تشريعيا تنص على عدم جواز الجمع بينهما وبين مهنة اخرى او نشاط اخر مدفوع الاجر، وانه هومن يتولى المبادرة بعمليات بناء مشاريع جديدة وغيرها من الاعمال محددة في القانون 04.11.

كما ان مهمته تكمن في بيع العمل الذي يتولى المبادرة بإنجازه في مدة محددة في العقد المتفق عليه.

#### ب- شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

يعتبر المرقى العقاري الجهاز الاساسي نشاط في الترقية العقارية باعتباره هومن يتولى زمام المبادرة بالمشاريع العقارية ونظرا لأهمية المركز القانوني الذي يحتله في العلاقات القائمة بينه وبين المشتري العقار بناء على التصاميم، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الجديدة لممارسة مهنة المرقى العقاري وذلك بموجب القانون 04.11 والمراسيم التنفيذية وهذا بعد ان كانت تمارس بناء على شرطين فقط يتمثلان في الاهلية والجنسية الجزائرية فقط، وهذا طبقا للمرسوم التشريعي رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري وبموجب القانون 04.11 اصبحت مهنة المرقى العقاري تستوجب الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري اضافة الى التسجيل في جدول الولائي للترخيص المرقيين العقاريين الذي يترتب عليه البرمجة الانخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

#### 1- الزامية الحصول على الإتماد:

حصول المرقى العقاري على الإتماد يعتبر شرط جوهرية لممارسة نشاط الترقية العقارية وهذا طبقا لما جاء به المشرع الجزائري في المادة 4 في فقرتها الثانية من قانون 04.11 اذ نصت على انه: "لا يمكن لأي كان ان يدعي صفة المرقى العقاري او يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون". والاعتماد هو بمثابة الاقرار الذي يتضمن قبول من السلطة الادارية المختصة في دخول المهنة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> إلهام بخوش، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، سنة 2017،



**1-1- شروط الحصول على الإعتماد:**

باعتبار ان الحصول على الإعتماد هو شرط اساسي لممارسة مهنة المرقى العقاري نص المشرع على مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الشخص الذي يرغب في ممارسة المهنة سواء كان شخصا طبيعيا او معنوي ولقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84.12 المؤرخ في 20 فيفري 2012.<sup>2</sup> الشروط الواجب توفرها لتقديم طلب الاعتماد وتتمثل هذه الشروط في:

**أ- شروط منح الاعتماد للشخص الطبيعي:**

يمكن الشخص الطبيعي من مزاولة مهنة المرقى العقاري اشترط المشرع الجزائري ان تتوفر فيه جملة من الشروط تتمثل في:

- ان يكون العمر 25 سنة على الاقل.
- ان يكون من جنسية جزائرية.
- ان يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة او احد موانع الممارسة كما نصت عليها احكام المادة 20 من القانون رقم 04.2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.
- ان يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه او مشاريعه العقارية.
- توضح كيفيات تطبيق هذه الخطة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.
- ان يتمتع بحقوقه المدنية.
- ان يكتتب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- ان يثبت كفاءات المهنة ترتبط بالنشاط.

**ب- شروط منح الاعتماد للشخص المعنوي:**

- ان يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- ان يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه او مشاريعه العقارية.

<sup>1</sup> لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 2 العدد 01، سنة 2022 ص 15.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 84.12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية ن العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.

- ان يقدم المالك او الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة او احد موانع الممارسة كما نصت عليه احكام المادة 20 من القانون 04.11.
- ان تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.
- ج- شروط المشتركة بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي:
- اكتساب صفة التاجر:

بالرجوع الى أحكام المادة 04 من القانون رقم 04.11 في الفقرة الاولى منها نجد ان المشرع يشترط على المرقي العقاري ان يكون مسجل في السجل التجاري مما يجعله يكتسب حيازة صفة التاجر ويقصد بالسجل التجاري بانه سجل عام تعكسه جهة رسمية قضائية أو إدارية لتدوين ما اوجب القانون على التجار. واجاز لهم تسجيله فيه من البيانات تتعلق بهويتهم ونوع النشاط الذي يزاولونه.<sup>1</sup>

- ضرورة ان يكون المرقي العقاري من المحترفين وان يكون له قدرات مالية:

نص القانون 04.11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على ضرورة ان يكون المرقي العقاري من المحترفين بحيث نصت المادة 12 على انه يجب ان يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع او الايجار محترفون يملكون مهارات في هذا المجال القدرات المالية.

ويتضح من هذه المادة انه يجب على المرقي ان يكون من المحترفين الذين يملكون مهارات مهنية وان يكون ملم بالقواعد البناء والتعمير والأحكام المنظمة لمهنة الترقية العقارية.<sup>2</sup>

اضافة الى صفة الاحترافية اشترط ايضا المرسوم التنفيذي رقم 84.12 بموجب المادة 6 على وجود موارد مالية كافي للإنجاز المشروع.

- الا يكون محل متابعة جزائية:

أكد المشرع على من يرغب في ممارسة مهنة المرقي العقاري ان لا يكون محل متابعة جزائية بحيث من غير المعقول ممارسة هذه المهنة من طرف اشخاص توبعوا في قضايا افعال مجرمة وهذا ما نصت عليه احكام المادة 20 من القانون رقم 04.11 بقولها: "لا يمكن ان يكونوا مرقبين عقاريين منشئين او

<sup>1</sup> حلو أبو حلو، السجل التجاري في القانون التجاري الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 01، السنة 1991، ص 59.

<sup>2</sup> زهرة بن عبد القادر، محمد رضا التميمي، مرجع سابق، ص 176

مشاركين بالأفعال قانونا او فعليا بطريقة مباشرة او من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا

القانون، الاشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب احدى المخالفات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة او التجارية او البنكية.
- السرقة واخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الاموال او القيم او توقيعات.
- النصب واصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة الموظفين العموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذب والغش الضريبي.
- الجنح المنصوص عليها بموجب الاحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية، كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الاعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات.

- خضوع المرقي العقاري الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

حرص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04.11 في المادة 05 منه على ضرورة خضوع نشاط الترقية العقارية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء اذ لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا، بحيث تخضع كل عملية ترميم عقارية او اعادة التأهيل او تجديد عمراني او اعادة هيكلة او تدعيم الى ترخيص ادارية مسبق.<sup>1</sup> كما يجب ان تتجز كل هذه العمليات ضمن احترام المخططات الموافقة عليها من طرف السلطات المؤهلة.<sup>2</sup> وتستثنى من مجال تطبيق هذا القانون العمليات المصنفة كالمعالم تاريخية.<sup>3</sup>

- ملكية الوعاء العقاري:

يقصد بالوعاء العقاري الذي تمارس عليه السلطات الممنوحة للشخص بصفته مالكا او منتفعا.<sup>4</sup> اما الملكية فيعرفها المشرع الجزائري في المادة 647 من القانون المدني الجزائري على انها حق التمتع والتصرف في الاشياء. اما قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/25 عرفها في المادة

<sup>1</sup> المادة 06 من القانون رقم 04.11

<sup>2</sup> المادة 09 من القانون نفسه

<sup>3</sup> المادة 07 من القانون نفسه

<sup>4</sup> بن شريطية سناء، محاضرات في مقياس أصناف الملكية العقارية، قسم قانون عام، قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة-، سنة 2015، ص 3.

27 منه: " الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفقا طبيعتها وغرضها.<sup>1</sup>

ويجب على المرقي العقاري ان يكون مالكا للأرض الذي سيتم بناء فوقها بحيث يكون له سلطة استغلاله واستعماله وتصرف فيه ومن صور التصرف في العقار وهو البيع.

### 1-2- اجراءات الحصول على الاعتماد:

حدد المشرع الجزائري اجراءات الحصول على الاعتماد بموجب المرسوم التنفيذي وتتمثل هذه الاجراءات في:

#### أ- ايداع الطلب:

يتم ايداع طلب الحصول على الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن.<sup>2</sup> ويكون الملف مصحوبا بالملف المكون من الوثائق التالية:

#### بالنسبة للشخص الطبيعي:

- نسخة من بطاقة التعريف.
- كل وثيقة تثبت المراجع المهنية.
- نسخة من الشهادات العليا.
- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى.

#### بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الاساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من المداولة التي يتم خلالها تعيين الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام او المسير الا اذا كان هؤلاء المعنيين بموجب القانون الأساسي.
- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري والمسؤوليات المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى، اثبات ان المدير العام او المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة اعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

<sup>1</sup> مزيان محمد امين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني،

كلية الحقوق، جامعة مستغانم - الجزائر - سنة 2014، ص 01

<sup>2</sup> انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 84.12، السالف الذكر

ب-دراسة الطلب:

تتم دراسة طلب الحصول على الاعتماد من طرف اللجنة الولائية. للاعتماد المرقيين العقاريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 243.19<sup>1</sup> وتطبيقا لأحكام نص المادة 14 منه تنشأ لجنة لدى الوالي، لجنة ولائية لاعتماد المرقيين العقاريين برئاسة ممثلة وتتكون من مجموعة من الأعضاء محددة في المادة 14 وتتولى هذه اللجنة ممارسة مهامها المتمثلة في:

- دراسة طلبات الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وابداء الرأي فيها.
- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوالي وابداء الرأي فيها.
- دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوالي، وابداء رأي فيها.

ج- صدور قرار الاعتماد:

إذا توافرت في المرقي العقاري الشروط القانونية المنصوص عليها في المادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي 84.12 يتم صدور قرار المنح في اجل 3 اشهر بعد موافقة لجنة اعتماد المرقيين العقاريين أما في حالة رفض منح الاعتماد بسبب عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة اوفي حالة تم سحب الاعتماد نهائيا يشترط تبريره قرار الرفض وان يتم تبليغه الى صاحبه مع وصل استلام. ويمكن لصاحب الطلب ان يقدم طعن في غضون 30 يوما، ابتداء من تاريخ تبليغه بالرفض.<sup>2</sup> ويكون هذا الطعن كتابيا لدى الوالي، ويتعين على الوالي الفصل في ذلك في غضون شهرين (2) اللذين يليان استلام الطعن.<sup>3</sup>

2-التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

الزم المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم المرقي العقاري بالاككتاب او التسجيل في صندوق الضمان او الكفالة المتبادلة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 243.19 مؤرخ في 8 سبتمبر 2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 84.12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمقريين العقاريين.

<sup>2</sup> بوعتة فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء احدث التعديلات، مجلة المعيار، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، سنة 2015 ص 120.

<sup>3</sup> انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 243.19

وهو عبارة عن هيئة عمومية تتمتع بشخصية معنوية والاستقلال المالي، ولا يهدف الى تحقيق الارباح اذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب.<sup>1</sup>

وتهدف ضرورة الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الى ضمان بتسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات وايضا يهدف الى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية وكل اشكال التسديد الأخرى.<sup>2</sup>

### 3-التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

اصدر المشرع جزائري قرارا وزاريا جديد يلزم المتعاملين الجدد في مجال الترقية العقارية بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويتعلق الامر بقرار الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة الذي يحدد كفاءات تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وذلك تطبيقا لأحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84.12 يجب على المرقي العقاري ان يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في اجل 6 اشهر ابتداء من تاريخ توقيت الاعتماد.

اما فيما يخص التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين فانه يكون وفقا للنص الجديد عبر ايداع ملف الطلب لدى المديرية المكلفة بالسكن والتي تسلم على اثر ذلك وصل استلام وبعد فحص ودراسة الملف المودع لدى المصلحة المختصة لدى الوزارة المكلفة بالسكن ترسل شهادة التسجيل الممضاة الى الوالي المختص اقليميا في اجل لا يتعدى 8 ايام ابتداء من تاريخ توقيعها، وتقوم المصلحة المختصة بتسليم شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الى المرقي العقاري المعني، وهي تعد بمثابة ترخيص قانوني لممارسة مهنة المرقي العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> طيب عائشة، الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 4، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2015، ص 467/466

<sup>2</sup> قني سعدية، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية منعقد يومي 17 و18 فيفري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013، ص 117.

<sup>3</sup> لعين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات والأبحاث - المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 11، عدد 02، جامعة يحي فاري - المدينة، سنة 2019، ص 86.

كما يتعين على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية نشر القائمة التي تظم المرقين العقاريين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين عبر الموقع الإلكتروني وتأمين التسبيقات التي يتلقاها حتى يتمكن من حماية المشتري.<sup>1</sup>

#### د- الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:

بموجب المادة 03 من القانون رقم 04.11 المتعلق بقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فإنه يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة وكما هو متعارف عليه فان الشخص المعنوي قد يكون عاما كما قد يكون خاصا ويتمثل الشخص المعنوي في الدولة والهيئات التابعة لها، اما الشخص المعنوي خاص فيتمثل في الهيئات والمؤسسات التي تعترف له الدولة بالشخصية المعنوية.

#### أولاً: المرقي العقاري العام:

يمارس المرقي العقاري العام مهام الترقية العقارية العمومية فلقد ذكر المشرع الجزائري المرقين العقاريين المكلفين بعملية الترقية العقارية في المرسوم التنفيذي 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري وبصدور القانون رقم 04.11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ظهرت تنظيمات اكثر فعالية مما فرض زيادة المرقين العقاريين في القطاع العام.

#### أ-01- الجماعات المحلية:

يقصد بالجماعات المحلية انها وحدات جغرافية تتمتع بالشخصية المعنوية وتضم مجموعة سكانية معينة. يقوم بتسيير شؤونها مجلس منتخب وتتجسد في الولاية والبلدية.<sup>2</sup> يقصد بالولاية انها جماعة عمومية اقليمية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي ولها اختصاصات سياسية. اقتصادية واجتماعية.<sup>3</sup> اما البلدية فيقصد بها الجماعة الاقليمية الاساسية. تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> قني سعدي، مرجع سابق، ص 117.

<sup>2</sup> عبد الحق فيدمة، ماهية الجماعات المحلية والتنمية المحلية المستدامة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد الأول، سنة 2012، ص 120.

<sup>3</sup> إسماعيل فريجات نظام الولاية في القانون الإداري الجزائري، مجلة طينة للدراسات العلمية الاكاديمية، العدد الثالث، المركز الجامعي الشهيد سي الحواس - بركة -، سنة 2019، ص 139.

لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في مجال الترقية العقارية. ولكن بعد صدور القانون 04.11 تراجع دورها في هذا المجال وبالرغم من ذلك سمح لها المشرع القيام ببعض العمليات في الترقية العقارية فالبلدية مثلا يمكنها القيام بهذه العمليات مع التنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، اضافة الى تلقيها للتدعيم من طرف المجلس الولائي لتتمكن من تنفيذ المخططات السكنية.

#### أ-2-دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI):

تعتبر المؤسسة العمومية بشكل عام احد اساليب تسيير المرافق العمومية الخاضعة للقانون العام الى جانب الدولة والجماعات المحلية بحكم ان المرافق العمومية اساس وجود الادارة العامة.<sup>2</sup> ويقصد بدواوين الترقية والتسيير العقاري انها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بشخصية معنوية والاستقلال المالي. يشرف عليها مجلس ادارة متكون من مدير عام وعدة خبراء.<sup>3</sup> وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري. ولقد اسندت لها مجموعة من المهام تتمثل في:<sup>4</sup>

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي او التنازل عنها.
- تعمل على ترميم وصيانة الاملاك العقارية وترقية الخدمة العقارية في ميدان السكن.
- القيام بكل العمليات التي تندرج في اطار التسيير العقاري والترقية العقارية وترقية البناءات والمحافظة على العمارات وملحقاتها.

<sup>1</sup> بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009 ص 54.

<sup>2</sup> غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 10، جامعة الجزائر 03، سنة 2018، ص 269

<sup>3</sup> بن رقية بن يوسف، ايجار السكنات التابعة للدواوين الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، العدد 02، سنة 1999، ص 126.

<sup>4</sup> ناجية بن عودة، نضرة قماري، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل اخر التعديلات، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد التاسع، العدد 03، جامعة مستغانم، سنة 2018، ص 421.



## أ-3- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) :

أنشأ المشرع الجزائري المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI على اثر حل المؤسسة ترقية السكن العائلي وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، تجاري، اداري انشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة. تعمل على بناء السكنات الترقية وبيعها وتساهم كذلك في تصميم وانجاز مجموعة عقارية كالسكن الاجتماعي والمحلات ذات الطابع المهني والتجاري.

## أ-4- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL):

استحدث المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/96، والمتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.<sup>1</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 289/14<sup>2</sup>، وهذه الوكالة هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي واطلق عليها أيضا مصطلح وكالة عدل تساهم هذه الوكالة في تنفيذ سياسة الدولة السكانية من خلال ترقية السوق العقارية وإنجاز سكنات عمومية للتخفيف من ازمة السكن. ويتمثل هدف هذه الوكالة في ايجاد اساليب جديدة لإنجاز سكنات وامتصاص للسكن الهش وترميم السكان القديمة.<sup>3</sup>

## ثانيا: المرقى العقاري الخاص:

يعتبر المرقى العقاري الخاص الجهاز الأساسي في نشاط الترقية العقارية، فقد سمح المشرع الجزائري للخواص ممارسة مهنة المرقى العقاري، وذلك من اجل تنمية الاستثمار في مجال العقاري وتطوير السوق العقاري في الجزائر والقيام بعمليات بناء جديدة بطرق مستحدثة إضافة الى تخفيف العبء على الدولة في توفير السكنات وتلبية متطلبات المواطنين والمرقى العقاري الخاص بدوره قد يكون شخصا طبيعيا او معنويا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 148.96 المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29/5/1991

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 26/10/2014، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 148/96 المؤرخ في 12/5/1991 والمتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 63 الصادرة بتاريخ 22/10/2014

<sup>3</sup> بختي سهام، محمد احمداتو، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على اقتناء السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، جامعة الجزائر 01، سنة 2020، ص 324

<sup>4</sup> شتوان حنان، مرجع سابق، ص 75

## 2-المكتب:

أطلق المشرع الجزائري على الطرف الثاني في العلاقة التعاقدية لعقد البيع على التصاميم مصطلح المكتب "المقتني" الا انه لم يعرفه الا في قانون 04.11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ولا في القانون المدني والقوانين الترقية العقارية.

اما الفقه العام فقام بتعريف المشتري على انه: " كل شخص طبيعي او معنوي يقوم بدفع مبالغ على شكل تسبيقات لأجل للحصول على كل او جزء من بناية في اطار مشروع الترقية العقارية.<sup>1</sup> ويتضح من خلال هذا التعريف ان المكتب سواء كان شخصا طبيعيا او معنوي فانه يقوم بدفع مبالغ مالية في شكل اقساط وذلك للحصول على ملكية العقار منجز من طرف المرقي العقاري او كان في طور انجاز.

ويشترط في المكتب ان يكون شخصا مؤهلا قانونيا لإبرام العقد بحيث يستوجب القانون ان تتوفر فيه الاهلية الكاملة لإبرام العقد وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة وان تكون ارادته خالية من العيوب الارادة كالغلط او التدليس او الإكراه، اضافة الى ان لا يعترضه عارض من عوارض الاهلية كالجنون، العته، السفه او الغفلة.<sup>2</sup>

## ثانيا: تحقق الرضا في عقد البيع على التصاميم

يعتبر العقد من التصرفات القانونية الذي يلتزم لانعقاده تطابق ارادتين، فالرضا ركن مهم في انشاء هذه التصرفات ويتحدد محل التزام العقد بالإيجاب والقبول. وطبقا لنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري " يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بنصوص القانونية".

وعقد البيع على التصاميم كسائر العقود الاخرى يتطلب لانعقاده تطابق ارادة كل من المرقي العقاري والمكتب على المسائل الجوهرية للعقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حسام الدين بوسنة، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2016-2017، ص 28

<sup>2</sup> كريمة بركات، حماية المستهلك من الشروط التعسفية الواردة في عقد بيع عقار على التصاميم في القانون الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 26، عدد 64، كلية الحقوق وعلوم السياسية، جامعة البويرة، سنة 2016، ص 535

<sup>3</sup> نعيم عبد الرحمان، البيع على التصاميم في ظل القانون 04.11 طبيعته القانونية وتكييفه الشرعي " دراسة مقارنة"، مجلة العداد، العدد 07، سنة 2016، ص 339.

اي تطابق بالإيجاب والقبول ويتم البيع برضا المتعاقدين. احدهما بالبيع والاخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع وعلى الثمن.<sup>1</sup>

والتعبير عن التراضي في عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري يكون صريحا وذلك ان يصدر المشتري قبوله موافقا على ما تضمنه الايجاب من مسائل رئيسية وثانوية.<sup>2</sup>

### ثالثا: مشتملات الرضا في عقد البيع على التصاميم

تتضمن مشتملات الرضا فيما يلي:

#### 1- الرضا على ماهية العقد:

اشترط المشرع الجزائري على المرقي العقاري والمكاتب ان يتفق كل منهما على ان العقد المبرم بينهما هو عقد بيع على التصاميم، اي ان تتجه ارادة المرقي العقاري الى البيع وايراد المشتري للشراء فإذا اتجهت ارادة المرقي العقاري الى البيع في حين ارادة المكاتب تتجه الى عقد اخر، فهنا لا ينعقد العقد وذلك لعدم توافق الارادتين.

كما ان لهذا الامر اهمية كبيرة نظرا لخصوصية احكام هذا البيع وما يترتب من اثار خاصة من طرف المشتري الذي تحدده مخاطر هذا البيع اكثر مما تهدد به المرقي العقاري.<sup>3</sup>

#### 2- الرضا على المبيع:

باعتبار ان محل عقد البيع على التصميم يشتمل المبيع الذي يتمثل في بناية او جزء غير موجود وقت التعاقد لكن يمكن ان تكون موجودة مستقبلا، ونص المشرع الجزائري على ضمان اعلام المكاتب اعلاما كافيا بالمبيع وذلك بوصف البنايات المباعة او جزء البناية او المشتملات ذلك.<sup>4</sup>

واشترط كذلك توفر جميع الوثائق التي تثبت ملكية الأرض، فلا يمكن للمرقي العقاري ابرام عقد البيع على التصاميم ما لم يكن مالكا للأرض المراد البناء عليها وذلك تقاديا لأي مشاكل عملية تضر المكاتبين.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لعور ريم رفيعة، مرجع سابق، ص45

<sup>2</sup> محمد بن السايح، التراضي كميكون أساسي للعقد بين الفقه الإسلامي وبعض القوانين المدنية، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد 6، جامعة الاغواط، سنة 2016، ص 254

<sup>3</sup> نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة، لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية،

<sup>4</sup> هوارى ليلي، محمودي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 215

## 3- الرضا على الثمن:

يعتبر الثمن في عقد البيع على التصاميم طبقاً للقانون الجزائري ثمن أولي تقديري باعتباره عنصر جوهري في هذا العقد لا بد من ان تتجه ارادة كل من المرقي العقاري والمشتري للاتفاق على الثمن وطريقة دفعه، وذلك لان الثمن يعد من اهم التزامات المفروضة على المشتري مقابل التزام المرقي العقاري بنقل ملكية المبيع محل العقد.

ولقد نص المشرع في المادتين 37 و38 من القانون 04.11 على وجوب بيان السعر التقديري وكيفيات مراجعته وشروط وكيفيات الدفع.

حيث نصت المادة 37 على ما يلي: " يجب ان يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع، واجال الدفع بنسبة لتقدم الاشغال.

كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبالغ المتفق عليها، تحديد كيفيات ذلك".

اما المادة 38 فتتص على انه: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم اشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم. كما يجب ذكر ما اذا كان السعر قابلاً للمراجعة ام لا في حالة الايجاب يجب ذكر كيفية المراجعة..."

## الفرع الثاني: المحل والسبب في عقد البيع على تصاميم:

## أولاً: المحل في العقد البيع على التصاميم

محل العقد هو العملية القانونية التي يراد تحقيقها من ورائه وتتحقق هذه العملية من مجموع ما يرتبه من التزامات على عاتق طرفيه ومحل عقد البيع على التصاميم وقيام المرقي العقاري بتشديد البناية ونقل الملكية للمكاتب (المشتري) في مقابل دفع الثمن.<sup>2</sup>

باعتبار ان محل عقد البيع على التصاميم ركن من اركان انعقاده نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشروط التي يجب ان تتوفر في المحل وهي المبيع والثمن.

## 1- المبيع: يشترط في المبيع طبقاً للقواعد العامة توفر الشروط التالية:

<sup>1</sup> نوالي رفيق، معمر خالد، التزام المرقي العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية،

المجلد 08، العدد 2، سنة 2022، ص 245

<sup>2</sup> سقني سعيدة، حمليل نورة، مرجع سابق، ص 125

**1-1-ان يكون او قابل للوجود:** ويقصد به ان المبيع في عقد البيع على تصاميم هو عقار غير موجود وقت التعاقد ولكن قابل للوجود مستقبلا، اما اذا كان المبيع غير موجود وغير قابل للوجود مستقبلا يجعل العقد باطلا بطلانا مطلقا.<sup>1</sup>

طبقا لما ورد القانون المدني في نص المادة 93 منه حيث نصت على انه: " اذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته او مخالفا للنظام العام والآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا"

**1-2-ان يكون المحل معينا وقابلا للتعين:** ويقصد به بان يقوم المرقي العقاري بتعيين المبيع فالمشتري لابد له ان يعرف المبيع محل العقد من خلال المخططات فالوصف دقيق له.

**1-3- ان يكون المبيع مشروعاً:** ويقصد به ان يكون المبيع من الاشياء التي يجوز التعامل بها. وان لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة. والا كان العقد باطلا. وذلك عملا بأحكام المادة 93 سابقة الذكر، وان لا يكون من الاشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون والا كان باطلا.<sup>2</sup>

## 2-الثن:

باعتبار ان عقد البيع على التصاميم من العقود المعاوضة بحيث يلتزم الطرفان فيه بأداء التزاماتهما المتقابلة اخذا وعطاءا اذ يأخذ فيها المرقي العقاري مقابلا لما يعطيه حيث يلتزم المكتتب بدفع ثمن في شكل اقساط مقابل ملكية المبيع.

ولم يشترط المشرع الجزائري في هذا العقد تعيين الثمن بصفة نهائية فهو يعتبر الثمن في مثل هذه العقود ثمن تقديري اولى وذلك نتيجة العديد من الاعتبارات. فلقد منح المشرع للمرقي العقاري امكانية مراجعة الثمن بعد تحديده وهذا ما نص عليه القانون 04.11 في المادة 38 منه التي تنص على انه: "..... اذا كان السعر قابلا للمراجعة ام لا اوفي حالة ايجاب يجب ذكر كيفيات المراجعة"

كما انه حدد طريقة الدفع الثمن بحيث تكون وفقا لتقدم الاشغال فكما انتهت مرحلة من مراحل الانجاز يتم دفع السعر إلزاميا، اضافة الى ذلك منح المرقي العقاري من ان يطالب المكتتب بدفع تسبيق مالي مسبق قبل توقيع العقد وهذا ما جاءت به المادة 42 من القانون 04.11 التي تنص على انه: " لا

<sup>1</sup> حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية طور الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2016، ص 48

<sup>2</sup> دريس كمال فتحي، محاضرات في مادة العقود الخاصة - عقد البيع، عقد الكفالة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2022، ص 40

يمكن للمرقي العقاري ان يطالب ولا ان يقبل اي تسبيق او ايداع او اكتتاب او قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم او قبل تاريخ استحقاق الدين ."

#### ثانيا: السبب في العقد البيع على التصاميم:

يقصد بالسبب بانه: " الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول اليه من وراء التزامه<sup>1</sup> وباعتبار ان عقد البيع بناء على التصاميم من عقود المعاوضة والعقود الملزمة لجانبين فلكل طرف في هذا العقد سبب التزامه، فسبب التزام المرقي العقاري هو الثمن وسبب التزام المكتتب هو انتقال ملكية العقار القيد الانشاء اليه.

ويشترط في السبب ان يكون مشروعاً وغير مخالفا للقوانين المعمول بها وذلك طبقاً لأحكام المادة 97 من القانون المدني الجزائري التي تنص على انه: " اذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع كما ان جزاء تخلف ركن السبب اثناء التعاقد يؤدي الى بطلان العقد."<sup>2</sup>

#### الفرع الثالث: الاركان الموضوعية الخاصة

اضافة للشروط الشكلية والشروط الموضوعية العامة فان عقد البيع على التصاميم يشترط توافر شروط موضوعية خاصة وتتمثل هذه الشروط في:

#### أولاً: العناصر الثبوتية:

لم يتطرق المرسوم التشريعي 03.93 الى ذكر العناصر الثبوتية مما تسبب ذلك في صعوبات علمية.<sup>3</sup> الا ان القانون 04.11 تدارك الامر في المادة 30 منه التي نصت على انه: " يجب ان يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه اصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنموري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 2000، ص 452

<sup>2</sup> بوجنان نسيمية، مرجع سابق، ص 46

<sup>3</sup> اعجيري جهيدة، مرجع سابق، ص 336

<sup>4</sup> انظر المادة 30 من القانون 04.11 السالف الذكر

**1- اصل ملكية الأرض:** يشترط المشرع الجزائري على المرقي عقاري ان يكون مالكا للأرض بموجب عقد رسمي وذلك لضمان تكريس وتحويل حقوق الارض وملكيته للمكتب. وهذا بموجب المادة 28 من القانون 04.11

**2- رقم السند العقاري:** تكون عملية الترقيم للعقارات بعد استلام المحافظ العقاري لوثائق مسح الارضي.<sup>1</sup> ولقد جعل المشروع هذه العملية شرطا مهم للانعقاد عقد البيع على التصاميم.

**3- رخصة التجزئة:** عرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المادة 24 من القانون 02.82 على انها: "...عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك عقارية الى قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية اي كان تخصيصها."<sup>2</sup>

ويتبين من نص هذه المادة ان رخصة التجزئة تمنح لغرض واحد وهو بناء بما انه عبارة عن ترخيص اداري فهي بمثابة قرار اداري صادر عن جهة ادارية مختصة تتمثل في الوالي او الوزير المكلف بالتعمير او البلدية.<sup>3</sup> تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال والشروط والاجل التي يحددها التنظيم.

**4- شهادة التهيئة والشبكات:** يقصد بها ضرورة استفاضة كل عقار في طور انجاز من مصدر للمياه صالحة للشرب اضافة الى جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الارض وهذا وفقا لأحكام المادة 07 من القانون 29.90

**5- رخصة البناء:** تعد رخصة البناء وسيلة اولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تطابق المشروع المراد انجازه مع احكام البناء المنصوص عليها قانونا.

وعرفها الدكتور عزري الزين بانها: القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه شخصا طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم.<sup>4</sup>

ونستنتج من هذا التعريف ان رخصة البناء هي وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري تمنح لطالبيها الحق في انجاز مشروعه اضافة الى منح السلطة المختصة حق الرقابة المسبقة للأشغال.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> زيدة نور الدين، دفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 18، جامعة الشلف، الجزائر، سنة 2017، ص 432

<sup>2</sup> حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2010، ص 42

<sup>3</sup> سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مرجع سابق، ص 28

<sup>4</sup> دهلوك زوييدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19.15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سنة 2017، ص 225.

## ثانيا: مدة الإنجاز

تعتبر مدة الإنجاز احد اهم العناصر في عقد البيع على التصاميم فلا يكتفي التزام المرقى العقاري بتشديد البناء وإنجاز المشروع وفقا لما اتفق عليه فقط وانما اشترط المشرع الانتهاء من انجاز خلال المدة المحددة في العقد اذ يترتب على عدم تحديدها بطلان العقد المبرم فهي تعتبر ضمانا للمقنتي.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: الأركان الشكلية

يعد عقد البيع على التصاميم عقد شكلي والشكلية فيه تعد شرطا جوهريا لانعقاده اذ لا يكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين (البائع والمشتري) بل يتطلب اخراجه في شكل عقد رسمي يخضع للشكليات القانونية خاصة بالتسجيل والشهر وهذا ما سنتطرق اليه فيما يأتي:

## الفرع الأول: الرسمية

تعتبر الرسمية من اقوى التصرفات الشكلية بحيث تظهر قوى السند الرسمي في صحته او حجيته في الإثبات.<sup>3</sup> وعرف المشرع الجزائري العقد الرسمي ضمن أحكام القانون المدني في المادة رقم 324 منه أنه: "عقد يثبت فيه الموظف او ضابط العمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك مطبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه".

ويتبين من هذه المادة ان العقد البيع على تصاميم هو عقد رسمي يتم تحريره من طرف الموثق وذلك بناء على ارادة المتعاقدين (المرقى العقاري والمكاتب) لإبرام هذا العقد بحيث ان العقد لا يكتسب صفة الرسمية الا اذا كان محررا من طرف شخص مؤهل قانونا.

كما ان المشرع الجزائري نص على شروط معينة لتحرير هذا العقد ضمن الاحكام العامة وتتمثل في:<sup>4</sup>

- ان يحرق العقد باللغة العربية بدون اختصار او بياض.
- ان يتضمن اسم الموثق وتوقيعه على العقد بمعية الاطراف والشهود.
- ان تكتب المبالغ والسنة والاشهر ويوم تحريره وتوقيع العقد بالحروف.

<sup>1</sup> انظر المادة 07 من القانون 29.90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 28

<sup>3</sup> ريم مراحي، الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، سنة 2018، ص 87.

<sup>4</sup> ريم مراحي، مرجع سابق، ص 89



- ان يتضمن تحديد العقار محل التعامل واصل الملكية.
  - ان يتضمن هوية الأطراف (المركبي العقاري والمككتب).
  - تصريح البائع بانه شرع في الإنجاز.
  - تصريح المككتب بانه قد اطع على ملف الانجاز.
  - ضرورة تقديم المركبي العقاري (البائع) الوثائق المرجعية في شكل نسخ اصلية.
  - تحديد سعر المبيع ومدة تسديد الاقساط.
- ولقد نصل المشرع الجزائري اضافة الى هذه البيانات توفر بيانات إلزامية اخرى طبقا للمرسوم التشريعي 103/93<sup>1</sup> والقانون رقم 04.11 وتتمثل هذه البيانات في:
- تحديد اجل تسليم وسعر التقديري وكيفيات مراجعته.
  - تحديد شروط الدفع.
  - شهادة التهيئة وشبكات اضافة الى دفتر السند العقاري.
  - تاريخ ورقم رخصة البناء.
  - رقم رخصة التجزئة.

#### الفرع الثاني: التسجيل

يعتبر تسجيل عقد البيع على التصاميم بشكل عام مسألة قانونية جوهرية تهدف الى ضمان استقرار الملكية العقارية حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية<sup>2</sup> وهو يتوسط مرحلة التوثيق والاشهار العقاري.

والتسجيل هو عبارة عن اجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية لاسيما منها الواردة على العقارات او حقوق عينية عقارية، كما يفترض التسجيل على العقود والاتفاقات الرسمية وتستوفي بوجوبه الضريبة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 03.93، مرجع سابق

<sup>2</sup> بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، سنة 2018، ص 02

<sup>3</sup> مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 4، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون مستغانم، سنة 2015، ص 02

وعرف ايضا بانه: "شكلية منجزة يقوم بها الموظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفيات متعددة ويحددها القانون.<sup>1</sup>

ويتضح لنا من هذين التعريفين ان تسجيل عقد البيع على التصاميم هو اجراء يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا طبقا لإجراءات قانونية تهدف الى تحليل التصرف القانوني واظهاره في دفاتر مختلفة ليتم بواسطتها ضريبة تسمى رسم التسجيل.

ويتخذ التسجيل في التشريع الجزائري طابعا اجباريا مع مراعاة الاعفاءات القانونية ويتم اجراء التسجيل من طرف مفتشية التسجيل.

ولا يتم التسجيل الا بعد تسلم مفتش التسجيل جميع الوثائق اللازمة في العقد محل التسجيل المقدمة له من طرف الموثق المعتمد من طرف المتعاقدين (المركي العقاري والمكاتب). والغرض من هذه العملية التسجيل هو اعطاء تاريخ ثابت للعقد. وتمكين المصلحة المختصة من التصرف ومتابعة المعاملات التي تطرأ على العقارات وتحصيل الرسوم المترتبة عنها وخصوصية التسجيل تكمن في احترام الأجال القانونية الخاصة بالتسجيل وهي اجل شهر من تاريخ تحريرها.<sup>2</sup>

ولقد اقر المشرع مجموعة من الاجزاء في حالة عدم التسجيل او تأخر في التسجيل وهذا ما اقرته المادة 58 من قانون التسجيل، اذ يتعين على الموثق تسجيل عقده في الأجال المحددة في القانون والا فانه يتعرض لعقوبة تأديبية تتمثل في دفع غرامة يحدده مبلغها حسب المخالفة.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: الشهر

من اجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري وضمان سير محكم لعملية الشهر العقاري اوجد المشرع الجزائري قاعدتين جوهريتين استلزم تواجدهما في جل العقود التي تخضع لعملية الشهر وتتمثل هاتين قاعدتين في الرسمية والتسجيل لدى مفتشية التسجيل وعملية الشهر العقاري تضم مجموعة من الاجراءات

<sup>1</sup> فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم

القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، سنة 2015، ص 356.

<sup>2</sup> أعجيري جهيدة، مرجع سابق، ص 338

<sup>3</sup> فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد، مرجع نفسه، ص 357

التي تهدف لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية حيث تكتسب المشهر القوة الثبوتية المطلقة واحاطة الكافة علما بالوضع القانوني للعقار والحقوق الواردة عليه كالمنازعات والرهن.<sup>1</sup>

ويقصد بالشهر العقاري انه ذلك النظام الذي يرمي الى شهر التصرفات العقارية التي ترمي الى انشاء الحقوق العينية العقارية على ان يتم اثباتها.<sup>2</sup>

ويعرف ايضا بأنه مجموعة من القواعد القانونية والاجراءات التي تهدف الى انشاء الحقوق العينية العقارية وتسهيل تحصيل الموارد المالية لفائدة الخزينة العمومية للدولة.<sup>3</sup>

فبعد ان يحرر عقد البيع على التصاميم ويفرع في قالب رسمي يسجل لدى مفتشية التسجيل يجب ان يشهر هذا العقد لدى المحافظ العقارية وذلك عمالا بنص المادتين 90 و 99 من المرسوم رقم 76، 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>4</sup>

وذلك حتى ينتج هذا العقد اثاره التي ترمي الى تأمين استقرار المعاملات العقارية وانتقام ملكية من المرقي العقاري الى المكتب ومن اجل تدعيم الملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري تقليل المنازعات العقارية.

غير ان حق الملكية الذي ينتقل الى المكتب هو ملكية الرقابة فقط دون التصرف والانتفاع.<sup>5</sup> هذا يكون بمجرد التوقيع على العقد. وقبل الانجاز اما بعد اكتمال الانجاز فتنتقل اليه ملكية الرقابة مضافا عليها ملكية الانتفاع والتصرف بموجب محضر حضوري عند نفس الموثق قصد معاينة الحيازة الفعلية

<sup>1</sup> احمد النوعي، نظام الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها، مجلة الفكر القانوني والسياسي، مجلد 6، العدد 2، سنة 2022، ص 1384

<sup>2</sup> عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم سياسية، العدد 4، سنة 2016، ص 500.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، العدد 15 ان سنة 2015، ص 203.

<sup>4</sup> زاهية حورية سي يوسف، انشاء عقد البيع والضماناته، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، منعقد يومي 17 و 18 فيفري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 36.

<sup>5</sup> لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 250

من طرف المكتتب وتسلم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري.<sup>1</sup> كما يجب ارفاق العقد بالوثائق المرجعية الخاصة به المتمثلة في:


عقد الملكية الوعاء العقاري ورخصة التجزئة والتصاميم الملحقة بها ورخصة البناء، إضافة الى نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة مع الوصف الدقيق للبناية وضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي يتضمن استرداد التسبيقات المدفوعة قبل الانطلاق في تنفيذ المشروع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عواطف زارة، إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سنة 2017، ص 240.

<sup>2</sup> زهرة بن عبد القادر، محمد رضا التيمي، دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، سنة 2018، ص 178.

## ملخص الفصل الأول:

وبعد الانتهاء من دراستنا لهذا الفصل اتضح لنا من خلاله ان عقد البيع على التصاميم ذو طبيعة خاصة تميزه عن سائر العقود البيع الأخرى، وخصوصيته تكمن في كونه عقد يرد على محل غير موجود اثناء التعاقد اوفي طور الانشاء وهومن العقود الزمنية الذي يتطلب تنفيذ الالتزامات فيه وانتقال الملكية مدة زمنية معينة حيث ان انتقال الملكية فيه تكون عبر مراحل تقدم الاشغال. ولكي ينعقد هذا العقد ويرتب اثاره القانونية لابد من توافر الاركان الموضوعية المعروفة بالقواعد العامة من رضا والمحل وسبب، واران خاصة تتمثل في العناصر الثبوتية ومدة الانجاز. بالإضافة الى الاركان الشكلية حيث يتفرغ هذا العقد في شكل رسمي بعد اتمام اجراءات التسجيل والشهر.



الفصل الثاني:  
الأثار القانونية لعقد  
البيع على التصاميم

## الفصل الثاني: الأثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم ذو طبيعة خاصة وذلك لالتسامه بخصوصية تميزه عن باقي العقود فالعقار محل البيع في هذا العقد غير موجود بل هو في طور الانشاء، وثمن البيع لا يدفع كاملا وإنما في شكل اقساط موازاة مع تقدم الاشغال، وعليه حفاظا على المراكز القانونية للأطراف وحمايتها فرض المشرع الجزائي مجموعة من الالتزامات على عاتق كل من المرقى العقاري والمكاتب، اضافة الى انه نص على مجموعة من الضمانات حماية المكنتبة باعتباره الحلقة الاضعف في هذه العلاقة التعاقدية. كما انه فرض جزاءات على كل من المرقى العقاري والمشتري في حالة مخالفتهاما للالتزامات المفروضة عليهما. ولهذا سنعالج في هذا الفصل التزامات التعاقدية في عقد بيع على التصاميم (المبحث الأول) ثم سنتطرق الى الجزاءات المقررة اثر الاختلال بالتزامات المفروضة (المبحث الثاني).

**المبحث الأول: التزامات التعاقدية في عقد بيع على التصاميم**

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم بجانبيين، ذلك فهو يرتب التزامات لدم طرفيه " المرقي العقاري والمكاتب" وهو ما يفرض على كل متعاقد تنفيذ التزاماته وعليه سنتناول في المطلب الأول التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم و المطلب الثاني التزامات المكاتب.

**المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم**

باعتبار ان عقد البيع على التصاميم عقد من نوع خاص، فلقد فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري مجموعة من الالتزامات والتي تشكل في نفس الوقت مجمل الضمانات المقررة لحماية المكاتب وهي اساس العملية التعاقدية المبرمة ما بين المرقي العقاري والمكاتب في عقد بيع على التصاميم ومن خلال هذا المطلب سنحاول التفصيل في الإلتزامات المفروضة عليه:

**الفرع الأول: الإلتزام بمواصلة الانجاز والمطابقة**

يعد الإلتزام بالانجاز او التشييد والمطابقة الميزة الجوهرية التي تميز عقد البيع على التصاميم عن سائر البيوع الاخرى وذلك لان العقد يرد على عقار ولم يتم انجازه بعد اوفي طور الإنجاز لذلك يقع على عاتق المرقي العقاري- البائع- بموجب هذا العقد الإلتزام بمواصلة الإنجاز اضافة الى ان يكون مطابقا للمواصفات المصنف عليها اثناء التعاقد.

**أولاً: الإلتزام بمواصلة الإنجاز**

يعتبر الإلتزام بالإنجاز الإلتزام الرئيسي في عقد البيع على التصاميم وهو اول التزام فرضه المشرع الجزائري على عاتق المرقي العقاري بناء عليه يتم تنفيذ التزامات الأخرى.<sup>1</sup> ويقصد بعملية البناء أوالانجاز القيام بكل الاعمال التي تؤدي الى اكمال وجود العقار وجودا فعليا.<sup>2</sup> وقد عرف القانون رقم 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية للبناء في المادة الثالثة منه على انه: " كل عملية تشييد بناية او مجموعة من بنايات ذات الاستعمال السكني او التجاري او الحرفي او المهني وعليه فان المرقي العقاري يلتزم بمواصلة الإنجاز وانهاؤه في فترة محددة في العقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سمية بولحية، ضمانات المكاتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، العدد 08، جامعة قسنطينة، سنة 2017، ص 175.

<sup>2</sup> شعبان عياشي، عقد البيع على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة، سنة 2012، ص 163

<sup>3</sup> اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 111



ويتضح من هذه المادة ان المرقى العقاري مكلف بالالتزام وبالتشييد والبناء في المادة المتفق عليها في العقد مبرم بينه وبين المكتتب.

ولقد عرفت ايضا المادة 3 في فقرتها 14 من القانون 04.11 السالف الذكر الاتمام الكامل الاشغال على انه : " رفع التحفظات التي تم ابدائها على اثر الاستلام المؤقت للأشغال واصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

ويتبين من نص هذه المادة ان العقار المبيع يكون مكتملا بعد الانتهاء من الاشغال الضرورية لإتمام البناء، والتي تتوج بمحضر يتم اعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول المكلف بالانجاز، وهذا ما يعرف بالاستلام المؤقت،<sup>1</sup> وثم رفع التحفظات التي أديت من طرف المرقى على اثر استلامه المؤقت للأشغال والقيام المقاول بإصلاح العيوب الظاهرة في البناء وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع من طرف المرقى العقاري.<sup>2</sup>

ويعتبر الاجل المحدد لإنجاز البناء عنصر اساسي في عقد بيع على التصاميم، فإذا تجاوز البائع الاجل المتفق عليها لإقامة البناء أو امتنع اصلا عن البدء فيه او توقف عن اكماله فان الجزء الذي يترتب عليه هو ما تمليه القواعد العامة.<sup>3</sup>

#### ثانيا: الإلتزام بالمطابقة

يعتبر الإلتزام بالمطابقة التزام جوهرى في عقد البيع على التصاميم فهو يأخذ اهمية كبيرة نتيجة لما يترتب من اثار خاصة وان محل العقد غير موجود وقت تعاقد، وعليه لا يكفي التزام المرقى العقاري بمواصلة الانجاز وانهاؤه في المدة المحددة في العقد وانما يستوجب ان يكون البناء مطابقا للمواصفات التي تم الاتفاق عليها اثناء التعاقد، ولا بد ايضا ان يكون مطابقا لقواعد البناء والتعمير، ولرخصة البناء والتصميم المحددة من طرف المختص المعماري، حيث الزم ايضا المشرع الجزائري المرقى العقاري بضرورة تسليم شهادة المطابقة الى المكتتب قبل تسليم البناية او جزء من البناية الى المشتري العقار وهذا ما نصت عليه المادة 39 من قانون رقم 04.11 بقولها: " في حالة عقد البيع بناء على التصاميم لا يمكن حيازة بناية او جزء من هذه البناية من طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة"

<sup>1</sup> عرف المشرع الجزائري الاستلام المؤقت في المادة 03 من القانون 04.11 في فقرته 14 على انه: " محضر يتم اعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الاشغال"

<sup>2</sup> شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 166

<sup>3</sup> عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 62

ويقصد بالمطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنائية تم انجازها اولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.<sup>1</sup>

والهدف من شهادة المطابقة هو التأكد من مدى مطابقة اشغال البناء وفقا للمواصفات المحددة لرخصة البناء، ويكون المرقي العقاري ملزم بتسليمها للمكتب قبل حيازته للبنائية.<sup>2</sup>

ونص المشرع على انه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الاشغال والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع احكام البناء وتسلم هذه الشهادة بالإرادة المنفردة من السلطة الادارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.<sup>3</sup> وهذا طبقا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي تنص على: " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه او تلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليميا او من طرف وزير مكلف بالعمران"<sup>4</sup>

#### الفرع ثاني: الإلتزام بنقل الملكية والتسليم

من بين الأثار المترتبة على عقد البيع على التصاميم هو ملكية المقتني للشيء المبيع اي انه يقع على عاتق المرقي العقاري نقل ملكية العقار وتسليمه للمقتني وفقا للأجال المتفق عليها اثناء ابرام العقد وذلك حتى يتمكن المقتني من حيازة العقار المبيع والانتفاع به دون اي عوائق تحول دون ممارسة السلطة عليه. **أولا: الإلتزام بنقل ملكية:**

يعتبر الإلتزام بنقل الملكية اهم التزام ناشئ عن عقد البيع على التصاميم، لذا يجب على المرقي العقاري ان يتخذ كافة الاجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع والامتناع عن كل ما من شأنه جعل نقل الحق عسيرا او مستحيلا.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> مصعور فاطمة الزهراء، " التزامات المرقي العقاري في البيع على التصاميم بين الازمة والإصلاح، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، العدد الثالث، جامعة باتنة، سنة 2017، ص 190.

<sup>2</sup> جبار رقية، اثار عقد البيع على التصاميم بين النظري والتطبيق، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2016، ص 279.

<sup>3</sup> ميمونة سعاد، "شهادة المطابقة وسيلة تنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، سنة 2020، ص 55، 56 .

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

<sup>5</sup> طبقا لنص المادة 361 من القانون المدني : فانه " يلتزم البائع ان يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع الى المشتري وان يمتنع عن كل عمل من شأنه ان يجعل نقل الحق عسيرا او مستحيلا.

ونظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم وتميزه عن باقي عقود البيع الأخرى ولكونه يرد على بيع العقار غير موجود اثناء التعاقد فان انتقال الملكية فيه تكون مختلفة هي الأخرى عن البيوع الأخرى لان انتقال الملكية فيه لا يكون دفعة واحدة وانما تنتقل الى المكتب عبر مراحل وبمجرد شهر العقد تنتقل ملكية العقار المبيع الى المكتب بقوة القانون، غير ان خصوصية هذا العقد تجعل التزام المرقى العقاري بنقل ملكية يختلف عن التزام البائع في القواعد العامة بحيث ان المشرع قرر بخصوص عقد البيع على التصاميم ان تنتقل ملكية الرقبة دون حق الانتفاع والتصرف، وهذا بمجرد التوقيع على العقد و شهره قبل الانجاز. اضافة الى ان الانتقال يكون بشكل تدريجي تزامنا مع دفع الاقساط المتفق عليها مع المكتب.<sup>1</sup> وبعد استكمال اجراءات التوثيق والشهر وانتهاء عملية الانجاز تأتي المرحلة الأخيرة من نقل الملكية بحيث يقوم فيها المرقى العقاري بنقل ملكية ما يسمى من حقوق للمكتب كحق الإنتفاع والتصرف بحيث يصبح للمقتني حق الإنتفاع بالعقار المبيع والتصرف فيه بعد توقيع مع محضر التسليم المحرر امام الموثق.<sup>2</sup>

#### ثانيا: الالتزام بالتسليم

يعتبر الالتزام بالتسليم احد التزامات المرقى العقاري الرئيسية بحيث يتضمن تسليم العقار محل الإنجاز مطابقا لما تم الاتفاق غير ان المشرع الجزائري لم يتطرق الى تعريفه ضمن القواعد العامة وانما اكتفى بالإشارة اليه كأحد التزامات البائع وهذا بموجب المادة 167 من القانون المدني الجزائري التي تنص على انه: " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم" كما نصت المادة 367 من القانون المدني سالف الذكر على انه : "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولولم يتسلمه ماديا مادام البائع قد اخبره بانه مستعد لتسليمه بذلك...."

ويتضح من هذه المادة ان المشرع الجزائري نص على تسليم المبيع للمشتري وذلك لكي يتمكن من الانتفاع به وتصرف فيه دون ان يتعرض لأي عائق. اضافة الى ذلك التزام المرقى العقاري بإخطار المشتري بان المبيع وضع تحت تصرفه.

وتتم حيازة العقار المبيع في مجال الترقية العقاري بموجب محضر يحرر حضوريا لدى نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسلم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 34 في فقرتها الثانية من القانون رقم 04.11

<sup>1</sup> لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 246

<sup>2</sup> خواثرة سامية، الاحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 04.11، مجلة بحوث جامعة الجزائر 1، العدد 14، جامعة بومرداس، سنة 2020، ص 205.

"لا يمكن اعداد محضر التسليم وتسلم المقتني للعقار المبيع الا بعد تقديم المرقى العقاري لشهادة المطابقة طبقا للمادة 39 من القانون 04.11 سالف الذكر.<sup>2</sup>

اضافة الى انه يتم تسليم العقار المبيع للمكتب في الأجل المحددة في العقد، وفي حالة عدم احترامها يتعرض المرقى العقاري لعقوبات مالية.<sup>3</sup> كما يؤدي كل تأخير في التسليم الى تعرض المرقى العقاري الى عقوبة. وهذا تطبيقا لأحكام المادة 43 من القانون 04.11.<sup>4</sup> كما يجب ان يكون العقار المسلم للمشتري مطابقا لما تم الاتفاق عليه وحسب رغبة المشتري وما يقتضيه القانون فلا تبرأ ذمة البائع الا بتسليم المبيع حسب المواصفات المطلوبة.<sup>5</sup>

### الفرع الثالث: الإلتزام بالضمان

يترتب في خدمة المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في سائر العقود العادية الإلتزام بالضمان حتى يتحقق للمقتني الحماية الكافية المستقرة للعقار المبيع ونظرا لخصوصية هذا العقد قام المشرع الجزائري بفرض نوعين من الضمانات منها ما نص عليه في القواعد العامة ومنها ما تعرف بالضمانات الخاصة وهذا ما سنحاول التطرق اليه في هذا النوع :

#### أولا: الضمانات العامة في عقد البيع بناء على التصاميم

يترتب على عاتق المرقى العقاري -البائع- في عقد البيع على التصاميم وفقا للقواعد العامة عدة ضمانات يلتزم بمقتضاها البائع بضمان المبيع للمشتري والتي تتمثل هذه الضمانات في:

#### 1-ضمان عدم التعرض الشخصي :

يلتزم المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بصفته بائعا بضمان عدم التعرض الشخصي للمقتني ويقتضي هذا الإلتزام بامتناعه عن كل فعل من شأنه ان يحول دون انتفاع المشتري بالمبيع سواء كان هذا الفعل ماديا او قانونيا، مباشرا او غير مباشر.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> مصعور فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 109

<sup>2</sup> اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 115

<sup>3</sup> بوراس نجية، " التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2017، ص 81

<sup>4</sup> تنص المادة 43 من القانون 04.11 على انه : " يؤدي كل تأخر يلاحظ غي التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الى عقوبات التأخير يتحملها المرقى العقاري"

<sup>5</sup> بن ديدة هجيرة، صور الإلتزام بالتسليم المطابق - عقد بيع عقار نموذجيا، مجلة بحوث، جامعة الجزائر 1، الجزء الأول، العدد 1، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1، سنة 2022، ص 12

<sup>6</sup> إقصاصي عبد القادر، مضمون التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي - دراسة تحليلية في ضوء القانون المدني، مجلة الحقيقة، العدد 11، جامعة ادرار، سنة 2012، ص 309

ويقصد بالتزام بضمان التعرض " التزام البائع بان يمكن المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به انتفاعا هادفا مستقرا لا يعكس صفو حيازته تعرض صادر عن البائع أو غيره " <sup>1</sup>

ولقيام ضمان التعرض يجب ان يصدر من المرقي العقاري -البائع- تصرف يتسبب في حرمان المقتني من الانتفاع بالعقار سواء حرمانا كلياً او جزئياً.

ويقصد بالتعرض المادي هو التعرض الذي يقوم على أعمال مادية محضة يقوم بها البائع مثال ذلك ان يتعدى البائع على حدود الأرض التي باعها ويعيق حيازة المشتري للمبيع دون استناده الى حق يدعيه. <sup>2</sup>

اما التعرض القانوني هو تعرض بادعاء البائع حق على الشيء المبيع سواء كان هذا الحق قبل انعقاد البيع او لاحقا.

## 2- ضمان التعرض الصادر من الغير:

يتمثل مضمون الالتزام بضمان تعرض الغير في إلقاء عبء المسؤولية وتحمل اثار ذلك التعرض على عاتق البائع باعتبار ان محل الالتزام في هذا الضمان هو دفع تعرض الغير عن المشتري، ويسعى هذا الاخير الى الالتزام بتحقيق نتيجة، <sup>3</sup> وعلى خلاف ما هو عليه الحال في ضمان التعرض الشخصي والذي يكون البائع ملزماً بضمانه سواء كان مادياً او قانونياً، فإن البائع لا يكون ضامناً لتعرض الغير الا اذا كان قانونياً ومن ثم فإنه لا يكفي ان يبذل جهده في دفع هذا التعرض لأنه التزم تحقيق غاية بل يتعين عليه ان ينفذ تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً فاذا استحق المبيع من تحت يد المقتني كان عليه ان يعوضه.

## ثانياً: الضمانات الخاصة في عقد البيع على التصاميم

اقر المشرع الجزائري على المرقي العقاري إضافة الى الالتزامات التي تخضع للقواعد العامة لعقد البيع، التزامات خاصة يتميز بها عقد البيع على التصاميم وذلك بموجب المرسوم والتشريعي رقم 03.93 الملغى بموجب القانون رقم 04.11 حيث جاء هذا الاخير بضمانات جديدة اضافة الى الضمانات القديمة

<sup>1</sup> إقصاصي عبد القادر، مرجع سابق، ص 306

<sup>2</sup> ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع - دراسة مقارنة-، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس فلسكين، 2007، ص 26

<sup>3</sup> تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والايجار - طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار - عنابة-، سنة 2010/2011، ص 96.

وذلك بهدف حماية المقتني وتمثل هذه الضمانات في ضمانات مقررة قبل التسليم واخرى مقررة بعد التسليم.

### 1-الضمانات المقررة قبل التسليم:

اعتمد المشرع الجزائري جملة من الضمانات الخاصة في مجال الترقية العقاري من اجل تعزيز الحماية القانونية ومن اهم الضمانات المقررة قبل التسليم هي :

أ-القدرة المالية الكافية والمهارات الفنية والمهنية للمرقي العقاري:

اشترط المشرع الجزائري على ممارسي نشاط الترقية العقارية ان يكونوا من ذوي القدرات المالية الكافية التي تضمن سيرورة ونجاح المشروع ورغم ان هذا الشرط يظهر فيه نوع من التقييد لكنه يشكل ضمان للمرقي العقاري على نجاح مشروعه.<sup>1</sup>

ويشترط في المبادرين بالمشاريع العقارية المنجزة لغرض البيع: " ان يكونوا من المحترفين، أي لابد ان تكون لهم مهارات سابقة في نشاط الترقية العقارية، المشرع الجزائري حدد لنا بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84.12 المقصود بالكفاءة المهنية بانها: "حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية او البناء او القانون اقتصاد او المالية".<sup>2</sup>

### ب-الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة والمتبادلة:

يشترط القانون رقم 04.11 على المرقي العقاري وقبل توقيعه لأي عقد مع المكتب ولاسيما عقد البيع على تصاميم ضرورة الانتساب الى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك لتحقيق الحماية الكافية المكتب.

حيث يضمن هذا الصندوق القروض البنكية التي قد يلجأ اليها المرقي العقاري لتمويل عمليات البناء، اضافة الى ضمانه بإتمام الاشغال المتعلقة بالبناء.<sup>3</sup>

كما توكل له مهمة الشهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، جامعة الجلفة، 2017، ص 779.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 85.12 المؤرخ في 20 ربيع الأول عام 1433، الموافق 20 فبراير 2012 المتضمن تعثر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 16

<sup>3</sup> بعجي محمد، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتب في عقد البيع لبناية على التصاميم ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة الجزائر 1، سنة 2017، ص 712

<sup>4</sup> سمية بولحية، مرجع سابق، ص 166

كما يضمن تسديد الدفعات التي قام بها المکتتبون في شكل تسبقات، اضافة الى إتمام البناء حسب الدفعات المقدمة في حال توقف المرقى العقارى عن اتمام عملية البناء وهذا طبقا لأحكام المادة 54 من القانون 04.11.<sup>1</sup>

## 2- ضمان الاعلام:

يشكل الإلتزام بالإعلام أحد اهم مصادر الحماية للمقتني بصفة عامة وبموجب احكام القواعد العامة فانه يجب ان يكون المقتني عالما بالمبيع علما كافيا، وقد الزم المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم المرقى العقارى بمواجب الاعلام عن مشروعه العقارى في الاماكن المخصصة للإشهار.<sup>2</sup> والالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم يلعب دورا هاما في تحقيق توازن العقدي نظرا لما يحتويه من تفاوت من المتعاقدين، حيث يعتبر المرقى العقارى محترفا فنتيجة لخبرته الفنية في مجال البناء وهذه الخبرة غير متوفرة المکتتب اضافة الى ان محل العقد غير موجود وانه شيء مستقبلي.<sup>3</sup>

## 3- الضمانات المقررة بعد التسليم:

نص المشرع على مجموعة من الضمانات التي تكون على عاتق المرقى العقارى بعد تسليم البناية وذلك لحماية المقتني وتمثل هذه الضمانات في:

### أ- ضمان حسن انجاز البناية:

نص المشرع الجزائري على ضمان حسن التنفيذ او الإنجاز في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-436 ويعرف هذا الإلتزام بانه ذلك الإلتزام القانوني الذي يقع على عاتق المقاول ويهدف الى الحصول على الانجاز الكامل للعمل مطابقا للإلتزام بالتشييد المطابق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> تنص المادة 54 من القانون 04.11 على انه: " يتعين على المرقى العقارى الذي يشرع في انجاز المشروع العقارى من اجل تسديد الدفعات التي قام بها المکتتبون في شكل تسبقات.

<sup>2</sup> سمية بولحية، مرجع سابق، ص 165

<sup>3</sup> تركي وليد، التزام المرقى العقارى بالإعلام كألية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة باجي مختار - عنابة-، سنة 2018، ص 947

<sup>4</sup> ريمان حسينة، التزام المرقى العقارى بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 1 ن الجزائر، سنة 2024، ص 947

وعرف أيضا الفقيه حسن الإنجاز على انه: " الضمان الموضوع الذي يسمح لرب العمل بالحصول في مدة سنة بعد التسلم ، وهو ضمان موجه للاستجابة للتحفظات المعاينة عند الاستلام و تدارك النقائص الظاهرة في السنة الأولى " <sup>1</sup>.

فان كان على المرقى العقاري انجاز العقار المبيع محل العقد حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها والتي نصت عليها قواعد قانون التهيئة والتعمير وذلك لضمان تحقيق الغاية المرجوة من العقار الا وهي الانتفاع به فعلى المکتتب ايضا التأكد من ذلك عند محضر التسليم، أي يتأكد من ان العقار الذي تسلمه مطابقا لما تم الاتفاق عليه في العقد المبرم بينهما. اما اذا كان هناك عيب فيجب على المکتتب ان يقوم بتدوينه في محضر التسليم حتى يلتزم المرقى العقاري بإجراء الاصلاحات اللازمة. وهذا هو ضمان الانهاء الكامل للأشغال وحسن انجاز البناية. <sup>2</sup>

فعقد البيع على التصاميم يتضمن ضمان العيوب الظاهرة بعد التسليم ويتحمل مسؤولية اصلاح عيوب البناء. <sup>3</sup>

#### ب-ضمان ادارة الاملاك المنجزة وتسيير عناصر التجهيز:

تم استحداث هذا الضمان بموجب المرسوم التشريعي 03.93 بموجب المادة 15 منه وهذا الضمان لا يغطي العقار بأكمله ولا العيوب ولا الاضرار والتي تلحق بالبناء وانما يغطي الاضرار التي تصيب عناصر التجهيز فقط، ويعتبر المرقى العقاري هو الوحيد الملزم بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم صلاحيتها دون ان يلتزم المقاول ولا المهندس ولا حتى المنتج لهذه الاجهزة بذلك، لكن بإمكان المرقى العقاري الرجوع الى احدهم وفقا للقواعد العامة كلما استدعى الامر ذلك. <sup>4</sup>

وعليه يمكن القول ان تحميل المرقى العقاري وحده عبء هذا الضمان هو في حد ذاته ضمانا للمقتني للحصول على حقوقه.

<sup>1</sup> il s'agit donc d'une garantie de parachèvement destinée a satisfaire aux réserve formulées lors de la première (année),voir:Phillipe Malinvaud ,Phillipe Jestaz "Droit de la promtion immobiliere ,6 ème édition ,1995,dalloz ,paris ,France,p 99

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 34

<sup>3</sup> زارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04.11، مرجع سابق، ص 92

<sup>4</sup> نجيب بولنوار، أسماء سعيدان، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البيانية في عقد البيع على التصاميم، مجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد 06، العدد 01، السنة 2016، ص 1331



## ج-الضمان العشري:

تقع المسؤولية العشرية على عاتق كل متدخل في عملية التشييد المشروع العقاري بدءا من مرحلة وضع التصاميم الى غاية تنفيذها بل وتستمر حتى لمرحلة لاحقة من استلام المشروع العقاري، في اطار ما يعرف بالمسؤولية العشرية.

وتجدر الاشارة الى ان هذا الضمان هو احد التزامات التي يترتبها عقد المقاولة في ذمة المقاول والمهندس المعماري،<sup>1</sup> حيث ان المادة 554 من القانون المدني اخضعت كل من مقاول والمهندس المعماري الى مسؤولية موحدة وتجدر الاشارة الى ان الضمان المنصوص عليه في المادة 554 هو نفسه الضمان الخاص بعقد البيع على التصاميم، فحتى وان كان يختلف عن عقد المقاولة الا انه يضمن الالتزاما بتشبيد البناء تماما كما في عقد المقاولة.<sup>2</sup>

ومشروع رتب على المرقى العقاري هذا الضمان باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، ويتكفل بمراقبة الضمان متابعتة عن طريق التأمين العشري للمهندسين المقاولين والمتدخلين الذين لهم علاقة بصاحب المشروع من خلال هذا العقد.<sup>3</sup>

وبموجب احكام القانون رقم 04.11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فان المرقى العقاري اضافة الى التزامه بالضمان العشري هو أيضا ملزم بمراقبة هذا الضمان وذلك عن طريق تأمين العشري لان التأمين العشري هو في الحقيقة يحقق حماية مزدوجة للملتزمين بالضمان والمستفيدين منه وهذا طبقا لأحكام المادة 49 في فقرتها الثانية من القانون رقم 04.11 السالف الذكر حيث تنص على انه: "ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الاخرين بكل ضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة"، فالتأمين العشري هو التزام بقوة القانون على كل الاشخاص المسؤولين في الضمان العشري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عياشي شعبان، اشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 02، جامعة الجزائر، سنة 2001، ص 12

<sup>2</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص 272-273

<sup>3</sup> بلجراف سامية، ضمانات المشتري لعقد البيع بناء على التصاميم ، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، منعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 579

<sup>4</sup> بوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016/2017، ص 413

وتجدر الاشارة الى ان التأمين العشري يغطي كل المسؤولية المهنية والعشرية للمرقي العقاري والمسؤولية ناتجة عن حوادث التي تحصل في موقع العمل اثناء فترة التشييد، ويمتد غطاء التأمين يشمل مسؤولية المؤمن له التي قد تنشأ عن انهيار أو تضرر هيكل البناء او الاعمال غير الهيكلية بعد تسليمها واذ اتضح ان العيب في التصميم او سواء التنفيذ هو سبب في التهم.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: التزامات المکتب في عقد البيع على التصاميم:

ان عقد البيع على التصاميم كسائر العقود الملزمة لجانبين يرتب التزامات في ذمة كل من طرفيه ولقد رتب على المکتب ايضا التزامات معينة باعتبارها الطرف الثاني في العملية التعاقدية الى جانب المرقي العقاري وتجدر الاشارة الى ان التزامات المکتب في عقد البيع على التصاميم لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري في عقد البيع العادي، المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري ولكن نظرا للخصوصية التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم اصبحت هذه الالتزامات هي الاخرى تمتاز بقدر من الخصوصية وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب، ففي الفرع الاول سنتطرق للالتزام بدفع الثمن والفرع الثاني نتطرق الى التزام المکتب بتسليم العقار المبيع.

### الفرع الأول: الالتزام بدفع ثمن

يعتبر ثمن في عقد البيع على التصاميم الركيزة الاساسية لقيام هذا العقد، فهو عد أحد صور محل العقد وقد خصه المشرع الجزائري بأحكام خاصة لما يتضمنها البيع العادي فلقد جاء بأساليب جديدة لتحديد الثمن ومراجعته وطريقة دفعه التي تكون عن طريق تجزئته في شكل اقساط.

### أولاً: تحديد الثمن ومراجعته

الثمن هو مبلغ من النقود يلتزم المشتري بتسديده او دفعه للبائع في مقابل حصوله على شيء المبيع. ويعتبر الثمن محل التزام المشتري وسبب التزام البائع، ويتفق عليه المتعاقدان ويشترط ان يكون موجودا وذلك خلال تعيينه او تحديده وان يكون جديا او حقيقيا.<sup>2</sup>

ويعد الثمن في عقد البيع على التصاميم أحد اهم الالتزامات الاساسية التي تترتب على عاتق المرقي العقاري، مقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري،<sup>1</sup> ويشترط في الثمن وفقا للقانون المدني الجزائري ان يكون مقدرا او قابلا للتقدير وان يكون جديا لا صوريا وان يكون حقيقيا لا تافها وان يكون نقديا.

<sup>1</sup> شيخ نسيم، الضمان العشري للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 8،

العدد 02، جامعة بلحاج بوشعيب - عين تيموشنت - الجزائر، سنة 2022، ص 363

<sup>2</sup> قيلالي على، العقود الخاصة للبيع، مرجع سابق، ص 149

وتجدر الإشارة الى ان الثمن في عقد البيع على التصاميم هو ثمن اولي تقديري قابل للمراجعة فالمرشع الجزائري لم يشترط تعيين الثمن بصفة نهائية ذلك راجع لعدة اعتبارات منها وللمرقي العقاري امكانية مراجعة الثمن بعد تحديده وهذا تطبيقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 04.11 التي تنص على انه: " اذا كان السعر قابلا للمراجعة ام لا اوفي حالة إيجاب يجب ذكر كفيات المراجعة" ويعتمد المرشع في صياغة المراجعة على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة باستثناء الظروف الاستثنائية التي تؤدي الى اختلال التوازن الاقتصادي للمشروع.

ومفاد ذلك انه يجوز المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم طلب الزيادة في الثمن لكن في الحدود التي اقرها المرشع، والتي لا يمكن ان تتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار. كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين وتكون هذه الزيادة راجعة الى سبب لا دخل للمرقي العقاري فيه.<sup>2</sup>

#### ثانيا: طرق الدفع الثمن:

يلتزم المكتتب - المشتري- في عقد البيع على التصاميم بدفع الثمن كما هو الحال في عقد البيع العادي الا ان الالتزام بدفع الثمن في هذا النوع من عقد البيع جعله المرشع مختلفا عن دفع الثمن في عقد البيع العادي وذلك لارتباطه بمعيار تقدم الاشغال والهدف من وراء العلاقة الترابطية ما بين دفع الثمن والمعيار تقدم اشغال الانجاز تكمن في المساعدة في تمويل مشروع البناء اضافة الى السعي الى حماية المكتتب من التعرض الى خطر عدم قدرة المرقي على اتمام الإنجاز.

وتجدر الإشارة الى ان المرشع ترك للمتعاقدين حرية الاتفاق على طريقة الدفع ولكنه وضع لها مجموعة من الاحكام والضوابط وذلك بمنعه عن الدفع الكلي اثناء التعاقد واشراط عليه طريقة الدفع بالتدرج حسب تقدم الاشغال الإنجاز كما انه حدد كيفية دفع الأقساط من طرف المكتتب بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 431.13<sup>3</sup> والتي تكون على الشكل التالي:<sup>4</sup>

- 20% من سعر البيع اثناء توقيع العقد.

<sup>1</sup> حياة اومحمد، مرجع سابق، ص 120

<sup>2</sup> شتوان حنان، مرجع سابق، ص 243

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 431.13 مؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق ل 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 66 المؤرخ في 25 ديسمبر 2013

<sup>4</sup> تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 431.13 على انه اثناء عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب تقدم اشغال البناء وهذا ما تضمنته المادة 1603/1 من القانون الفرنسي التي اكدت ان المشتري الزام بالوفاء بالثمن تبعا لتقدم الاشغال فالمشتري لا يدفع اذن الا مقابل ما تم فعلا تنفيذه من اعمال البناء

- 15% من سعر البيع المتفق عليه عند انتهاء من الاساسات.
- 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الاشغال الكبرى بما في ذلك المساحة والاسوار الخارجية والداخلية.
- 25% عند الانتهاء من كل الاشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة الى التهيئات الخارجية. ويتم دفع الرصيد المتبقي عند اعداد محضر الحيازة المقدر ب 05%.

ولكن حاليا أصبح يقوم بالتسديد المقسط لفائدة المرقى العقاري الصندوق الوطني للسكن الذي تم توسيع صلاحياته والذي أصبح يقوم بجمع كل مصادر التمويل وإبرام عدة اتفاقيات مع عدد من الفاعلين.<sup>1</sup> إضافة الى ان المشرع منع المرقى العقاري ان يطالب من المكتب بدفع تسبيقات مالية مسبقة قبل توقيع العقد وهذا ما جاءت به المادة 42 من قانون رقم 04.11 التي نصت على: " لا يمكن للمرقى العقاري ان يطالب ولا ان يقبل اي تسبيق او إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم او قبل تاريخ استحقاق الدين ". .

#### الفرع الثاني: الالتزام بتسليم العقار:

بعد انتهاء المرقى العقاري للأشغال البناء يلتزم المقتني بمقتضى عقد البيع بتسليم المبيع وهو التزام مقابل التزام البائع بالتسليم.

ويعتبر التسليم ذا اهمية بالغة في بيع العقار على التصاميم كون ان المشتري لا يستطيع التحقق من المبيع ما اذا كان مطابقا للمواصفات المتفق عليها اثناء التعاقد او غير مطابق الا وقت التسليم.<sup>2</sup> وتجدر الإشارة الى ان المشرع الجزائري لم يوضح مفهوم التسلم لا في القواعد العامة ولا في القانون. ولكنه تطرق الى التوضيح مفهوم الاستلام المؤقت. وذلك بموجب المادة من القانون 04.11 لكنه تطرق الى توضيح مفهوم الاستلام المؤقت وذلك بموجب المادة 03 من القانون رقم 04.11.

والتي عرفته على انه: " محضر يتم اعداده وتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الاشغال". غير انه في القانون رقم 04.11 أشار له بمصطلح الحيازة في نص 34 فقرة 02 التي نصت على: " يتم عقد البيع بناء على تصاميم المذكور في الفقرة سابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري

<sup>1</sup> راضية خشعي، خوادجية سميحة حنان، مراجعة الثمن في بيوع الترقية العقارية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 01، جامعة قسنطينة، سنة 2024، ص 215

<sup>2</sup> بلجراف سامية، مرجع سابق، ص 582

طبقا للالتزامات التعاقدية ولا يختلف تسلم المشتري للعقار محل البيع كما هو عليه في القواعد العامة بالاستيلاء الفعلي للمبيع ويتم التسلم في الزمن والمكان المتفق عليه بين المتعاقدين"

ويتضح لنا من هذه المادة ان المشرع الجزائري الزم المرقى العقاري بتسليم العقار المبيع وفقا للالتزامات التعاقدية وبموجب محضر ضروري لدى الموثق وذلك ليتمكن المشتري من معاينته بدقة، اضافة الى انه لم ينص بموجب هذا القانون على الآجال التي يتم فيها تسلم العقار المبيع انما ترك للمتعاقدين الحرية في تحديد المكان والزمان المناسبة لهما وذلك عملا بأحكام المادة 394 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

ويتضح ايضا من خلال استقراءنا للمادة 34 انها جاءت امرة.

#### أولا: شروط التسلم

يتضمن التسلم في عقد البيع على التصاميم مجموعة من الشروط الجوهرية التي تتمثل في:

- رضا المشتري والذي يتمثل في انجاز العقار المبيع في الآجال المحددة في العقد<sup>2</sup>.
- اضافة الى مطابقته للمواصفات المتفق عليها وكذا مطابقة العقار لشروط الصحة والامن<sup>3</sup>.
- تحرير محضر حضوري امام نفس مكتب الموثق الذي ابرم امامه عقد البيع على التصاميم وهو يكون بذلك وسيلة اثبات حيابة المشتري للعقار تسليم البائع للبنائة التي انجزها وفقا للالتزامات التعاقدية.<sup>4</sup>

#### ثانيا: اثار التسلم

يرتب التسلم في عقد البيع على التصاميم مجموعة من الاثار تتمثل فيما يلي:

- **استحقاق القسط الاخير من الثمن:** لا يصبح المشتري مالكا للعقار محل العقد الا بعد استحقاق القسط الاخير من الثمن او إذا اوفي بكامل الاقساط المستحقة وذلك لكي يتمكن من ممارسة حقه في التصرف والاستعمال والانتفاع.

<sup>1</sup> تنص المادة 394 من القانون المدني على انه: " اذا لم يعين الاتفاق والعرف مكانا او زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري ان يتسلمه في مكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وان يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم."

<sup>2</sup> جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد التاسع، العدد الثاني، جامعة بوقرة - بومرداس، سنة 2018، ص 114

<sup>3</sup> خواثة سامية، مرجع سابق، ص 106

<sup>4</sup> مرجع نفسه، ص 107

- انتقال عبء تعبئة هلاك العقار المبيع الى مشتري: بعد تسليم العقار محل العقد المشتري تنتقل لهم تبعه هلاكه باستثناء عيوب البناء الظاهرة خلال سنة من التسليم المؤقت بموجب حسن الانجاز او العيوب الخفية خلال عشر سنوات من تحرير محضر التسليم بموجب الضمان العشري.<sup>1</sup>
- تسليم شهادة المطابقة: الزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بتسليم شهادة المطابقة قبل إتمام نقل ملكية العقار المبيع وهذا كحماية للمقتني حتى يتم التسليم وفقا للالتزامات التعاقدية وتسلم بعد اتمام اشغال البناء.<sup>2</sup>
- تبعه الحراسة: يعتبر المقتني في عقد البيع على التصاميم قبل تسلمه للبناء حارسا لها مما يرتب عليه المسؤولية في حالة تسببه للأضرار.<sup>3</sup>
- انتقال حق التصرف بالعين المبيعة: حيث يصبح للمقتني حق التصرف والتمتع في العقار. او للمالك الشيء في حق التصرف في شيء مثل البيع.<sup>4</sup>

### المبحث الثاني: جزاءات الاخلال بالالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم

حرص المشرع الجزائري على ضرورة سير عمليات الترقية العقارية بشكل منظم ودون احداث مشاكل عملية لذلك قام بوضع ضوابط أكثر صرامة ضد من يخل بالتزاماته التعاقدية المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم.

وبعد ان تطرقنا الى الالتزامات الاساسية التي فرضها التشريع على كل من المرقى العقاري والمكاتب بقي لنا ان نتعرف على الجزاءات التي يتلقاها أحدهما في حالة اخلاله بالالتزامات المفروضة عليه. وذلك فيما يلي:

#### المطلب الأول: جزاءات اخلال المرقى العقاري بالتزاماته

يتعرض المرقى العقاري (البائع) في حالة اخلاله بالالتزامات المفروضة عليه قانونا الى المسائلة المدنية وذلك عملا بأحكام القانون المدني ما لم يكن هناك نص خاص يقضي بخلاف ذلك ولأجل وضع ضوابط اكثر صرامة في مجال التزامات المرقيين العقاريين قام المشرع الجزائري بإقرار المسؤولية الجزائية أيضا الى الجانب المدنية لان الجزاء المدني لم يكن كافيا لفرض الحماية ومواجهة المرقى العقاري وهذا

<sup>1</sup> اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 130

<sup>2</sup> ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 56

<sup>3</sup> اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 130

<sup>4</sup> إنوجال، محاضرات في مادة المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان

ميرة - بجاية-، سنة 2019/2020، ص 19

مما عجل من فرض المسؤولية جزائية لردع المرقى العقاري من استغلال حاجة المكتب للعقار بالإضافة الى الجزاءات الادارية وهذا ما سنحاول توضيحه بالتفصيل فيما يلي:

### الفرع الأول: المسؤولية المدنية والجزائية

ستناول في هذا الفرع المسؤولية المدنية (أولا) ثم المسؤولية الجزائية (ثانية)

#### أولا: المسؤولية المدنية

##### 1- المسؤولية المدنية طبقا للقواعد العامة:

بمجرد انعقاد عقد البيع على التصاميم يصبح المرقى العقاري مسؤولا مدنيا اتجاه المكتب عن كل التزاماته التعاقدية المتفق عليها في العقد وامتناعه عن تنفيذ هذه الالتزامات او التقصير في تنفيذها يترتب مسؤولية مدنية، ويقصد بالمسؤولية المدنية هو تحمل شخص لإلتزام او لجزاء قانوني معين لفعله او تصرفه الذي يترتب عليه القانون اثار معينة.

كما انه في حالة قيام المرقى العقاري بعدم اتمام التشييد وعدم التسليم في الأجل المحددة او عدم المطابقة يمكن للمكتب ان يطالب بعد اذاره بالتنفيذ العيني للعقد او فسخه.<sup>1</sup>

#### أ- التنفيذ العيني:

يقصد بالتنفيذ العيني هو عين ما التزم به المدين<sup>2</sup>، في عقد البيع على تصاميم يستوجب على المرقى العقاري الوفاء بالتزامات، التي تم الاتفاق عليه اثناء التعاقد، وان امتنع عن ذلك فان كان للمكتب حق اجباره على ذلك، اما في حالة استحالة فانه لا يكون امام المكتب الا حق المطالبة بالتعويض،<sup>3</sup> وهذا عملا بأحكام المادة 119 من القانون المدني الجزائري.<sup>4</sup>

#### ب- فسخ العقد:

باعتبار ان عقد البيع تصاميم من العقود الملزمة لجانين حيث يترتب على كل طرف التزامات معينة، فإن الجزاء المترتب على اخلال أحد من الاطراف بهذه الالتزامات او عدم قيامه بتنفيذها هو اللجوء الى الفسخ وللقاضي السلطة التقديرية بخصوص تقرير اجراء فسخ العقد ما لم يتضمن هذا الأخير شرط الفسخ النهائي، ويجوز للمكتب ايضا في حالة اخلال المرقى العقاري بأحد التزاماته ان يقع هو الاخر عن تنفيذ

<sup>1</sup> جليل مونية ، مرجع سابق، ص 119

<sup>2</sup> بن احمد صليحة، اثار المسؤولية المدنية الناشئة عن اخلال المتفاوض بالتزاماته بالتفاوض بحسن نية، مجلة دفاتر

السياسة والقانون، العدد العاشر، جامعة قاصدي مرياح - ورقلة-، سنة 2014، ص 117

<sup>3</sup> جليل مونية ، مرجع سابق، ص 119

<sup>4</sup> تنص المادة 119 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني على انه : "في العقود الملزمة لجانين اذا لم يوف احد

المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد التعويض في الحالتين ان افضى الحال ذلك"

التزاماته حتى ينفذ البائع التزامه المقابل،<sup>1</sup> وهذا حسب نص المادة 123 من القانون المدني الجزائري التي تنص على انه: " اذا كانت التزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل المتعاقدين ان يتمتع عن تنفيذ التزاماته"

واضافة الى ذلك في حالة الفسخ يقوم المرقي العقاري بإعادة المبالغ والاقساط التي دفعها المكتتب خلال مدة محددة في العقد وتجدر الاشارة الى ان المشرع الجزائري نص على انه يجب ان يحرر عقد فسخ لدى الموثق في اطار القانون رقم 04.11 بحيث يتم الفسخ بالموافقة الطرفين.<sup>2</sup>

## 2/ المسؤولية المدنية طبقا للقانون 04.11:

تطبيقا لأحكام القانون رقم 04.11 نجد ان المشرع الجزائري قد نص على مجموعة من الجزاءات التي تترتب على المرقي العقاري في حالة اخلاله بالتزاماته وتتمثل هذه الجزاءات في:

### 1-جزء مخالفة الالتزام بالبناء:

ان التزام المرقي العقاري بإتمام تشييد العقار هو التزام فرضته الطبيعة الخاصة لعقد البيع على التصاميم والمتعلقة ببيع عقار غير موجود،<sup>3</sup> فالمرقي العقاري قد يتمتع مثلا عن البناء والتشييد او يتوقف عنه اولا يقوم بإنهائه في المدة المتفق عليها اثناء التعاقد، ففي مثل هذه الحالة يحق المكتتب ان يطالب بتنفيذ العقد بعد اعدار المرقي العقاري وحماية للمشتري، الذي قد يتعرض الى امتناع المرقي العقاري عن القيام بعملية الانجاز وتشييد او عدم اتمامها.

وضع المشرع ضمانا لإتمام انجاز عملية البناء بحيث يقع هذا الضمان على عاتق صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك بهدف المحافظة على استقرار المعاملات العقدية واستمراريتها.<sup>4</sup> وهكذا يلتزم الصندوق بضمان اتمام انجاز البناء او جزء من البناء التي كانت موضوع عقد البيع على التصاميم، اضافة الى انه يحل محل المقتنين في المطالبة بحقوقهم.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع عقار قبل الإنجاز -دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين

الجزائري والفرنسي، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البلدة، ص 91

<sup>2</sup> جليل مونية ، مرجع سابق، ص 119

<sup>3</sup> مصعور فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 108

<sup>4</sup> سامية بولحية، مرجع سابق، ص 175

<sup>5</sup> بوراس نجية، مرجع سابق، ص 72



وعرف المشرع ضمان اتمام الانجاز بموجب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي. 14-186 حيث تنص على انه: " يقصد بضمان اتمام الإنجاز التزام الصندوق بالإتمام الجديد للأشغال انجاز البناءات او الاجزاء منها التي كانت موضوع عقود بيع على تصاميم على حساب المرقي العقاري المخل بالتزاماته بدلا عنه وفي حدود التسديدات التي دفعها المقتنون"<sup>1</sup>

## 2- جزاء مخالفة الالتزام بالتسليم المطابق للمواصفات:

يعتبر التسليم ذا اهمية خاصة في عقد البيع على التصاميم كون ان المكتتب لا يمكنه التحقق من مواصفات المبيع بدقة الا في وقت التسليم، ولقد نصت المادة 367 من القانون المدني الجزائري على انه: " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولولم يتسلمه تسلم ما ديا ما دام البائع قد اخبره بذلك...". وتجدر الإشارة الى ان القانون رقم 04.11 لم ينص على هذا الالتزام صراحة وانما اكتفى بالإشارة اليه في المادة 43 منه الا انه نص على الجزاء الذي يترتب على المرقي العقاري في حالة الامتناعه عن التسليم او سلم المبيع دون ملحقاته او سلمه للمكتتب غير مطابقا للمواصفات المتفق عليها، اولم يسلمه في اجل المتفق عليه، اضافة الى ذلك يجب اثبات التسليم بمحضر موقع من الطرفين يحرر لدى نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.<sup>2</sup> هذا عملا بأحكام المادة 34 في فقرة 2 من القانون رقم 04.11 والتي نصت على انه: " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس المكتب التوثيق. قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسلم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية".

ويتمثل جزاء مخالفة الالتزام بالتسليم المطابق للمواصفات في جزاء مالي تحدد قيمته واجال دفعه عن طريق التنظيم. وهذا تطبيقا لأحكام المادة 43 من القانون رقم 04.11 التي تنص على انه: " كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم يؤدي الى عقوبات مالية يتحملها المرقي". وتطبق كذلك القواعد العامة في حالة الاخلال بالالتزام التسليم او تسليم غير مطابق للعقار فيكفل القانون المقتني الحق اجبار المرقي العقاري على تسليم العقار او تسليمه مطابقا للمواصفات المتفق عليها تحت

<sup>1</sup> 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، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخ في 19 يونيو 2014.

<sup>2</sup> سامية بولحية، مرجع سابق، ص 176 .

طائلة الغرامة التهديدية.<sup>1</sup> وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 174 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup> كما للمكتب الحق فسخ العقد وطلب التعويض.

### 3- جزاء ضمان الانتهاء الكامل اشغال انجاز

يعتبر ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز ضماناً موضوعياً لا يستند الى فكرة الخطأ كباقي ضمانات تقليدية.<sup>3</sup> ولقد الزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بضمان الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز وذلك بموجب نص المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون 04.11 التي نصت على انه: " غير ان الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان... ولا من ضمان انهاء كامل للأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة" وحدد المشرع مدة ضمان الانتهاء الكامل للأشغال الانجاز بسنة واحدة قابل للتمديد بناء على اتفاق بين الطرفين وتبدأ من تاريخ الحياة المثبت بموجب محضر محرر حضورياً لدى الموثق ويلحق بعقد البيع على التصاميم، حيث يكون على عاتق المشتري تحديد العيوب التي توجد بالعقار وفي حالة معاينة العيوب اثناء الاستلام محرر محضر بذلك قصد اصلاح عيوب البناء في اجل يعينه الاطراف من تاريخ تبليغه من طرف المكتب.<sup>4</sup>

اما في حالة تأخر اكتشاف هذه العيوب ولكن قبل انقضاء سنة من تسلم الاعمال. فانه يتم اخطار المرقى العقاري بها فور وظهورها وعلى هذا الاخير ان يتخذ كافة التدابير والإجراءات التي من شأنها إزالة عدم المطابقة واصلاح العيوب الظاهرة.<sup>5</sup>

ويحدد كل من المرقى العقاري والمكتب في عقد البيع على التصاميم المدة اللازمة لإصلاح العيوب بعدما يقوم المكتب بإخطار المرقى العقاري بالعيوب التي ظهرت خلال السنة المحددة للضمان وعليه يلتزم المرقى العقاري بإصلاح العيوب ابتداء من يوم اخطاره من طرف المكتب في المدة المتفق عليها، اما في حالة عدم الاتفاق تكون عملية الاصلاح في اجل المعقولة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04.1، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2013/2014، ص 177

<sup>2</sup> انظر المادة 174 من القانون المدني سالف الذكر.

<sup>3</sup> خواثة سامية، مرجع سابق، ص 209.

<sup>4</sup> ريجان حسينة، التزام المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق ص 956

<sup>5</sup> سعاد بلمختار، ضمان الانتهاء الكامل للأشغال الإنجاز في القانون الجزائري، دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مجلة

الدراسات والبحوث القانونية، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، تلمسان، سنة 2016،

ص 187

<sup>6</sup> بولحية سامية، مرجع سابق، ص 177، 178

وفي حالة امتناع المرقى العقاري عن تنفيذ اشغال الاصلاح خلال الاجل محددة يقوم المكنتب بإنذاره. طبقا للقواعد العامة بإثبات حالة عدم الامتناع ومطالبته بإصلاح العيوب. كما يمكن للمكنتب في حالة امتناع المرقى العقاري عن تنفيذ استكمال الاصلاح القيام بعملية الاصلاح بالاستعانة بمقاول اخر. بعد اذار المرقى العقاري على ان يتحمل هذا الاخير نفقات الاصلاح.<sup>1</sup>

يعتبر الضمان العشري ضمان ذو طبيعة استثنائية وامرة، يقوم افتراضا ولا يحتاج الى اثبات الخطأ فهو والتزام بتحقيق نتيجة.<sup>2</sup>

فبعد ان يشيد المرقى العقاري البناء وينتهي من عملية الإنجاز ويسلمه للمكنتب الذي يتقبل تسلمه منه، فانه يبقى ضامنا لعيوب البناء وفقا لقواعد الضمان العشري، فاذا تهدم البناء ككل او جزء منه نتيجة عيب في تنفيذ التزام البناء او وجود عيب في الارض خلال عشر سنوات التالية لتسليم البناء يقوم الضمان في مواجهة المرقى العقاري في هذه الحالة يحق لمكنتب المطابقة بإعادة البناء واصلاح العيوب بعد الحصول على اذن من المحكمة.<sup>3</sup>

وفي حالة امتناع المرقى العقاري عن إصلاح الضرر او كان التنفيذ العيني مرهقا للمدين جاز للمحكمة تحكم في التعويض النقدي.<sup>4</sup>

#### الفرع الثاني: العقوبات الإدارية:

نظم المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04.11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما حدد بموجبه العقوبات الادارية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري في حالة اخلاله بالالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد البيع على التصاميم وتتمثل هذه العقوبات في سحب الاعتماد وتعدت حالات سحب الاعتماد في سحب الاعتماد المؤقت وسحب الاعتماد التلقائي وأخيرا سحب الاعتماد النهائي والذي يعتبر أخطر عقوبة يمكن ان يتعرض لها المرقى العقاري.

<sup>1</sup> فؤاد كامل، التزام المرقى العقاري بضمان كامل الإنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الثالث، سنة 2015، ص 218

<sup>2</sup> قلاوا فاطمة الزهراء، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، سنة 2022، ص 554

<sup>3</sup> سمية بولحية، مرجع سابق، ص 177

<sup>4</sup> ياخويا دريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري، مجلة القانون، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة ادرا، سنة 2017، ص 72

أولاً: السحب المؤقت للاعتماد

حدد المشرع الجزائري ضمن احكام المادة 64 من القانون رقم 04.11 السالف الذكر الحالات التي قد يتعرض فيها المرقي العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد وذلك لمدة لا تتجاوز 6 اشهر تتمثل هذه الحالات في:

- تقصير المرقي العقاري بالتنفيذ الجزئي والغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.<sup>1</sup>
- عدم احترام المرقي العقاري للقواعد واخلاقيات المهنة:

طبقا لنص المادة 47 من القانون 04.11 فانه يجب على المرقي العقاري ان يساهم بصفة فعالة في الاثراء الدائم للأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها ولهذا يقع على عاتقه مجموعة من المهام نذكرها كالتالي:<sup>2</sup>

- الوفاء بالتزاماته.
- عدم قبول اي دفع او تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة.
- عدم اللجوء للإشهار الكاذب او استغلال حسن نية المكتب.
- السهر على صحة البيانات الواردة في العقود المقدمة اضافة الى اعلام المكتب بكل بيان او التفاصيل.
- تقصير المرقي العقاري في التزاماته المحددة بموجب احكام القانون رقم 04.11 ونصوصها التطبيقية.<sup>3</sup>

ويقصد بالتزامات تلك التي فرضها المشرع الجزائري المرقي العقاري بموجب القانون 4.11 في اطار تنظيم ممارسة مهنة المرقي العقاري.

الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ولهذا يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوالي بجميع الوثائق بحيث يترتب على عدم مراعاة هذه الشكليات السحب المؤقت للاعتماد.<sup>4</sup> إضافة الى الانتساب الى صندوق ضمان والكفالة

<sup>1</sup> جليل مونية، مرجع سابق، ص 120

<sup>2</sup> تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون 04.11، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، سنة 2016، ص 582

<sup>3</sup> تواتي سهيلة، مرجع سابق، ص 582، 583

<sup>4</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84.12 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 243.19 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019.

المتبادلة في الترقية العقارية.<sup>1</sup> ودفع الاشتراكات المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 59 من القانون 04.11.

### ثانياً: السحب التلقائي للاعتماد

نص المشرع الجزائري على حالات خاصة يتم فيها سحب الاعتماد تلقائياً. وحددها القانون رقم 04.11 بموجب المادة 64 منه في فقرتها الحادية عشر وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

#### 1- حالة وفاة المرقى العقاري:

تعتبر حالة وفاة المرقى العقاري حالة مادية غير ارادية، يترتب على مجرد حدوثها السحب التلقائي للاعتماد بحيث لا يمكن ان ينتقل هذا النشاط الى ورثته، ويحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنشأ بموجب المرسوم التشريعي 93 01.<sup>2</sup>

#### 2- اصابة المرقى العقاري بعجز جسماني او عقلي:

إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني او عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، فالعجز العقلي مثل العته والجنون، اما العجز الجسماني فهناك عوارض تصيب المرقى في جسمه فيتعذر عليه التعبير عن ارادته، كالعاهة المزدوجة للشخص الاصم الابكم او الاعمى الاصم او الاعمى الابكم الذي تفقده تماماً مزاولته نشاطاته.<sup>3</sup>

#### 3- صدور حكم جزائي ضد المرقى العقاري موضوعه الغش الضريبي:

يقصد بالغش الضريبي تلك الحركات المادية والعمليات القانونية والمحاسبية في كل الوسائل والترتيبات يلجأ اليها المكلف بالضريبة للتخلص من دفع الضريبة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 55 من القانون رقم 04.11 السالف الذكر

<sup>2</sup> بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقاً للقانون 04.11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، منعقد يومي 17 و18 فيفري، سنة 2013، ص 240.

<sup>3</sup> وطواط محمد، حشود نسمة، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون 04.11، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة لونيبي على، البلدة 2 - الجزائر-، سنة 2017، ص 135

<sup>4</sup> بن الشيخ نور الدين، دراجي شهرزاد، جريمة الغش الضريبي في التشريع الجزائري، مجلة معارف للعلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 02، العدد 03، المركز الجامعي سي الحواس بريكة - باتنة-، سنة 2021، ص 20

فلقد اكدت احصائيات انه توجد هناك هيئات ادارية وولائية متواطئة في عمليات احتيال. ومنح صفقات لمقربين عقاريين ليس لهم قدرات مالية لإنجاز مشاريع. اضافة الى عدم تقديم تصريحات ضريبية لمصلحة الضرائب وبالتالي إنقاص الواردات العمومية.<sup>1</sup>

#### 4- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية:

فمثلا في حالة افلاس المرقى العقاري لعدم قدرة المرقى على تسديد ديونه، اي انه إذا كان المرقى محل تصفية هنا اقر عليه المشرع الجزائري عقوبة السحب التلقائي للاعتماد.

#### ثالثا: السحب النهائي للاعتماد

يعد السحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة يتعرض لها المرقى بحيث تنتهي معها صفته كمرقى عقاري وتكون في الحياة التالية:<sup>2</sup>

- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي تمكنه من الحصول للاعتماد.
- حالة عدم توقيع المرقى العقاري على النظام الداخلي او عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الاجبارية الاخرى المستحقة لفائدة صندوق الضمان والكفالة.
- حالة عدم انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

#### ثانيا: الجزاءات الجزائية / المسؤولية الجزائية

يتحمل المرقى العقاري المسؤولية الجزائية في حالة اخلاله بالالتزامات المفروضة عليه بموجب القانون رقم 04.11 كإدانته بفعل او امتناعه عن اداء فعل من شأنه ان يعرقل نشاط الترقية العقارية ولهذا اقر المشرع الجزائري حماية قانونية اوسع للمكاتب في عقد البيع على التصاميم. وذلك بترتيب مسؤولية جزائية مع المرقى العقاري والتي تتمثل فيما يلي:

أشرنا سابقا ان المرقى العقاري يباشر ممارسة مهنته بموجب ترخيص اداري مسبق ففي حالة شروعه في ممارسة مهنته دون الحصول على ترخيص اداري مسبق يعاقب المرقى العقاري بغرامة مالية قدرها من مائتي ألف دينار (200.000 الف) الى مليوني دينار (20.000.000) وهذا تطبيقا لأحكام المادة من القانون رقم 04.11.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> زكري راضية، مرجع سابق، ص 241.

<sup>2</sup> بن بوعيشة شهيناز، العقوبات الإدارية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، سنة 2018، ص 41، 42

<sup>3</sup> وطواط محمد، حشود نسيم، مرجع سابق، ص 140.

اما في حالة ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد، فان المشرع نص على ان يعاقب كل شخص مارس مهنة المرقى العقاري دون الاعتماد يتعرض لعقوبة الحبس من 3 اشهر الى سنتين وغرامة مالية من 500 الى 5000 دينار جزائري او بإحدى هاتين العقوبتين.<sup>1</sup>

كل عرض لبيع املاك عقارية منجزة مخالفة لأحكام المواد 27، 28، 29 من القانون رقم 04.11 يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) الى سنتين (2) وغرامة 200.000 دينار جزائري الى 2000.000 دينار جزائري.<sup>2</sup>

يتعرض كل مرقى عقاري يطالب او يقبل تسبيقا او ايدعا او اكتتابا او سندا تجاريا قبل توقيع العقد البيع على تصاميم لعقوبة الحبس من شهرين الى سنتين. وغرامة مالية من 200.000 دينار جزائري الى 2000.000 دينار جزائري.<sup>3</sup>

في حالة عدم تبليغ المرقى العقاري لنظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في احكام المادة 61 من القانون 04.11 للمقتني فانه يتعرض لغرامة مالية من 200.000 دينار جزائري الى 2000.000 دينار جزائري.<sup>4</sup>

في حالة عدم احترام المرقى العقاري لأجال تحويل الملكية المنصوص عليها في المادة 33 من هذا القانون يتعرض لغرامة مالية من 200.000 دينار جزائري الى 2000.000 دينار جزائري.<sup>5</sup>

يعاقب كل مرقى عقاري غير مكاتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في احكام المادة 55 من القانون 04.11 بالحبس من شهرين الى سنتين وغرامة من 200000 الى 2000000 دينار جزائري.<sup>6</sup>

في حالة ادلاء المرقى العقاري بمعلومات خاطئة او غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات يعاقب بالحبس من شهر الى خمس سنوات وغرامة من 20000 الى 2000.000 دينار جزائري او بإحدى هاتين العقوبتين.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> سمية بولحية، مرجع سابق، ص 178.

<sup>2</sup> المادة 70 من القانون رقم 04.11.

<sup>3</sup> انظر المادة 71، مرجع نفسه.

<sup>4</sup> انظر المادة 72، مرجع نفسه.

<sup>5</sup> تنظر المادة 73، مرجع نفسه.

<sup>6</sup> انظر المادة 74، مرجع نفسه

<sup>7</sup> المادة 75، مرجع نفسه

في حالة عدم اعلام المکتتب او المقتني بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 04.11 فانه يتعرض لعقوبة تتمثل في غرامة مالية من 20000 الى 2000000 دينار جزائري.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: جزاء اخلال المکتتب التزاماته التعاقدية.

ان عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الملزمة لجانبين يرتب التزامات في ذمة كل من طرفيه واهم الالتزامات التي يترتبها في ذمة المکتتب هي دفع ثمن والالتزام بالتسليم واذا لم يتم المکتتب بتنفيذ التزامين المترتبان على عاتقه فانه يكون بذلك مخالف للقانون ومخلا بالتزاماته. وبالتالي يتعرض الى مجموعة من الجزاءات سنتناول تفصيلها في هذا المطلب.

### الفرع الأول: جزاء إخلال المکتتب بدفع الثمن

يلتزم المکتتب في عقد البيع على التصاميم او عقد بيع مباني طور انجاز بدفع الثمن الذي على عاتقه في الآجال المتفق عليها في العقد. وذلك مقابل انتقال ملكية العقار المبيع الى المکتتب في حالة عدم قيام مکتتب بتسديد الاقساط التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها. اثناء مرحلة التشييد او رفض دفع القسط الاخير عند التسليم.<sup>2</sup>

يكون في هذه الحالة مخلا بالتزاماته المتفق عليها وعليه يجوز للبائع مطالبته بالتنفيذ العيني والتعويض ان اقتضى الامر ذلك.<sup>3</sup>

وبالرجوع لأحكام المادة 53 من القانون رقم 04.11 يحق للمرقي العقاري توقيع عقوبة التأخير على مبلغ المستحق والتي يتم تحديدها ضمن العقد، بالإضافة الى انه يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين من طرف المکتتب فسخ العقد. بحكم القانون بعد اعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهم<sup>4</sup> ويتضح لنا من خلال هذه المادة ان المشرع منح للمرقي العقاري الحق في الفسخ العقد وطلب التعويض المحدد سلفا في العقد، فإذا حكم القاضي بالفسخ فلا بد ان يحكم بدفع التعويض الذي تحدد قيمته في العقد.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر 76، من القانون 04.11 ، السالف الذكر

<sup>2</sup> نسيمة بوجنان، مرجع سابق، ص 106

<sup>3</sup> خواثره سامية، التزامات المکتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04.11، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد

السادس، سنة 2018، ص 115

<sup>4</sup> انظر المادة 53 فقرة 2 من القانون 04.11، مرجع سابق

<sup>5</sup> بوجنان نسيمة، مرجع سابق، ص 106



والبائع ملزم برد المبالغ المدفوعة الى المشتري في حالة فسخ عقد بيع العقار على التصاميم، كما نص المرسوم 58/94 على وجوب تحديد عقد الفسخ مهما كانت اسبابه لدى الموثق. وهذا ان تم فسخ بالاتفاق، اما في حالة تم الفسخ بحكم قضائي فلا بد ان يودع هذا الحكم لدى الموثق ويخضع لشكليات الاشهار العقاري.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: جزاء إخلال المكتب بالتزام التسلم:

يعتبر الالتزام بتسليم العقار في عقد البيع على التصاميم التزاما جوهريا يجب على المكتب التزام به وتنفيذه في الأجال المتفق عليه في عقد المبرم بينه وبين المرقي العقاري، ففي حالة امتناع المكتب عن تسلم العقار يعد مخلا بالتزاماته، رغم هذا يجب التفرقة بين تعاطله عن تسلم العقار وامتناعه عن ذلك لسبب مشروع.<sup>2</sup> وجدير بالذكر ان المشرع لم يتطرق بموجب القانون 04.11 الى جزاء الاخلال بهذا الالتزام وعليه يتم الرجوع الى القواعد العامة.<sup>3</sup>

#### أولا: التماطل عن تسلم العقار المبيع

في حالة ما إذا لم يتم المكتب في عقد البيع على التصاميم بتسليم العقار المبيع في الأجال المتفق عليها في العقد المبرم بينه وبين البائع العقار. بالرغم من اعداره من طرف المرقي العقاري وكان تماطله بهدف ارهاق البائع بالحفاظ على المبيع وحراسته او بسبب اهماله. لميعاد التسلم في هذه الحالة يعتبر قد تسلم العقار قانونا ولولم يتسلم فعلا.<sup>4</sup> مما يمنح للبائع الحق في فسخ العقد والمطالبة بالتعويض وهذا تطبيقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتضمن نموذج البيع على التصاميم.<sup>5</sup>

#### ثانيا: الامتناع عن تسلم العقار المبيع لسبب مشروع

إذا امتنع المكتب عن تسلم العقار المبيع لسبب مشروع كوجود عيوب ظاهرة او عدم المطابقة البنائية للمواصفات العقدية ففي هذه الحالة لا مسؤولية عليه. وله الحق في ان لا يتسلم العقار المبيع الى غاية اصلاح العيوب وضمن الانتهاء الكامل للأشغال وحسن انجاز البنائية.<sup>6</sup>

<sup>11</sup> ويس فتحي، مرجع سابق، ص 102

<sup>2</sup> جليل مونية، مرجع سابق، ص 122

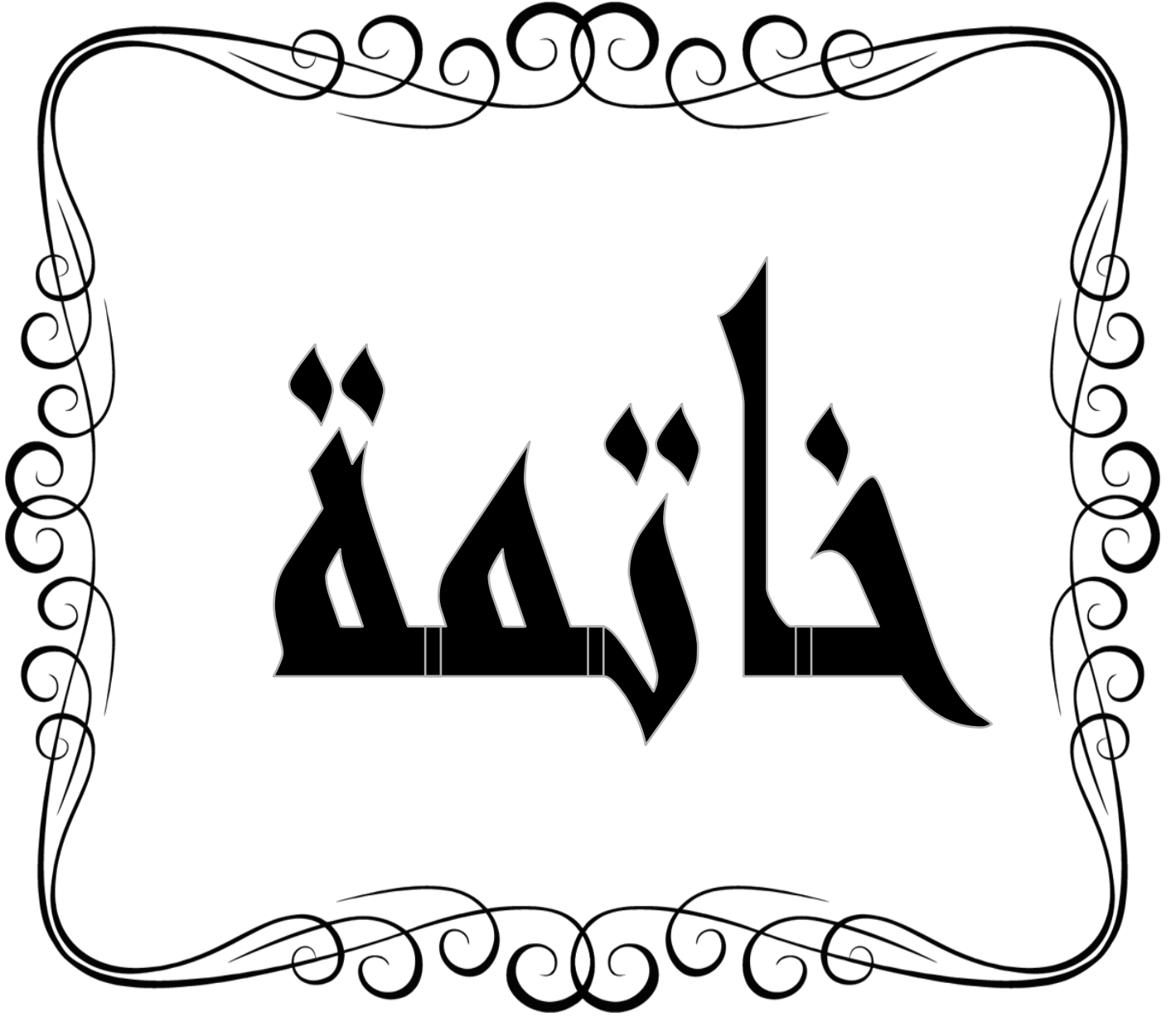
<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 123

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 58/94، المؤرخ في 1994/03/7 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 13، الصادرة في 1994/03/9

<sup>5</sup> او محمد حياة، مرجع سابق، ص 131

<sup>6</sup> سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 34

خاتمة



## خاتمة:

نستخلص من دراستنا لموضوع عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ان هذا النوع من عقود البيع يعتبر من اهم الاليات القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في مجال نشاط الترقية العقارية من اجل تخفيف العبء على المؤسسات العمومية في تلبية حاجيات المواطنين وطلبهم المتزايد للسكنات وفتح المجال امام المتعاملين الخواص للمساهمة في توفير السكنات، وكذا ايجاد حل لتزايد اسعار العقارات بالإضافة الى مسايرة المجال الاقتصادي لكل مواطن من اجل اقتناء مسكن حسب قدرته المالية. ولقد حقق المشرع الجزائري نقلة نوعية في تنظيمه لهذا النوع من البيوع ضمن احكام القانون 04.11 نظرا لما حققه من تسهيلات في عملية اقتناء السكنات سواء للاستعمال السكني او المهني، حيث تدارك العديد من النقائص والثغرات التي أغفل عنها في ظل المرسوم التشريعي 03.93 حيث اعاد النظر في عقد البيع على التصاميم بصورة ادق مما كان عليه الحال في السابق.

ولقد حاولنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع معرفة ما اذا كان عقد البيع على التصاميم خصوصية معينة تميزه عن سائر البيوع الاخرى المعروفة في القواعد العامة والى اي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم وهل الضمانات التي اقرها لتحقيق هذا التوازن كفيلة لحماية حقوق المكتتب باعتباره الحلقة الأضعف في هذه العلاقة التعاقدية، وذلك لمواجهة التسليط الاقتصادي للمرقي العقاري، وهل الجزاءات التي فرضها على كل من المرقي العقاري والمكتتب كانت كافية للحد منه.

ومن خلال دراستنا المفصلة لعقد البيع على التصاميم توصلنا الى جملة من النتائج والاقتراحات والتي تتجلى فيما يلي:

## أولاً: النتائج:

- ✓ عقد البيع على التصاميم يرد محله على عقار لم يتم انجازه وغير موجود الا انه قابل للوجود في مستقبل.
- ✓ يعتبر عقد البيع على التصاميم من عقود الزمنية بحيث ان عنصر الزمن يلعب دورا مهما في تنفيذ المتعاقدين لالتزاماتهم، فمثلا المرقي العقاري يلتزم بنقل ملكية تدريجيا، خلافا لما هو معروف في القواعد العامة في مقابل ذلك يلتزم المقتني بدفع الثمن في شكل اقساط حسب تقدم اشغال الانجاز.
- ✓ يعتبر الثمن في عقد البيع على التصاميم ثمن تقديري قابل للمراجعة وحدد نسبة المراجعة ب20% كحد اقصى من السعر المتفق عليه اثناء التعاقد، كما يجب ان تكون هذه المراجعة مبررة.

- ✓ الزم المشرع كل من المرقي العقاري والمكاتب بتحرير العقد في الشكل الرسمي وفقا للنموذج المحدد قانونا ويكون محرر من طرف موثق او ضابط عمومي اضافة الى ضرورة اخضاعه لعملية التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية.
  - ✓ الزم المشرع المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المنجز بمجرد التوقيع على محضر الاستلام بعد تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية وتسليمه للمكاتب وفقا للمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد.
  - ✓ وتتجلى خصوصية عقد البيع على التصاميم في مسألة انتقال الملكية باعتبار ان العقد غير موجود وقت التعاقد فالملكية فيه تنتقل في المرحلة الاولى الى المقتني ابتداء من تاريخ توقيعه على العقد دون ان يكون له الحق في التصرف فيه بحيث تنتقل اليه ملكية الرقبة فقط وفي المرحلة الثانية ينتقل له حق التمتع والتصرف في العقار بعد التوقيع على محضر التسليم وتتجلى خصوصيته ايضا في كيفية تسديد الثمن الذي يكون عبر اقساط تقدم حسب تقدم اشغال الإنجاز.
  - ✓ نظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري وقيدها بمجموعة من الشروط بحيث لم تعد متاحة لجميع الأشخاص كما كان في ظل المرسوم التشريعي 03.93 الملغى.
  - ✓ اقر المشرع في عقد البيع على التصاميم على كل من المرقي العقاري والمكاتب مجموعة من الجزاءات في حالة اخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم والمتفق عليها اثناء التعاقد.
  - ✓ عقد البيع على التصاميم ذو طبيعة خاصة تميزه عن عقد البيع العادي المنصوص عليه في القواعد العامة من حيث خضوعه لأحكام خاصة به، وذلك لأنه يرد على عقار مستقبلي لا يكون موجودا وقت التعاقد الا ان يمكن موجود مستقبلا.
- وعلى الرغم من ان المشرع حاول جاهدا لتدارك النقائص التي اغفل عنها المرسوم التشريعي 03.93 وذلك بموجب القانون 04.11 الا ان هذا الاخير ايضا توجد فيه بعض الثغرات لذلك نقترح ما يلي:

#### ثانيا: الاقتراحات:

- ✓ ضرورة توحيد تسمية المكاتب كون ان المشرع يطلق عليه المقتني احيانا واحيانا اخرى يطلق عليه مصطلح المشتري، فمن الاصح ان يطلق عليه تسمية المشتري كون هذه التسمية هي المتداولة في عقود البيع الاخرى.
- ✓ بالرغم ان المشرع الجزائري حقق قفزة نوعية بتنظيمه القانون رقم 04.11 الا انه يحتاج الى تفعيل اليات جديدة على ارض الواقع مع الاخذ بعين الاعتبار الوضع الاقتصادي للدولة والمشاكل التي تعاني منها مع عدم تكرار نفس الثغرات القانونية لقوانين الترقية العقارية السابقة.

## خاتمة

---

- ✓ منح امتيازات للمرقين العقاريين الخواص باعتبارهم مستثمرين اضافة الى توفير وعاء عقاري مناسب للسكنات ذات الاستعمال المهني.
- ✓ ضرورة تحديد النسب الواجب الاكتاب بها من طرف المرقى العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك للحصول على السيولة الكافية مع امكانية تعويض المكتتبين المتضررين من عقود البيع على التصاميم.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

1. باللغة العربية:

أولاً: النصوص القانونية:

1. القانون رقم 07.86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 05 مارس 1986 (الملغى )
2. قانون رقم 25.90 مؤرخ في 18.11.1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18.11.1990
3. القانون رقم 04.11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القاعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14، صادرة في 16 مارس 2011

ثانياً: الأوامر:

1. الامر 58.75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر في 30.09.1975 .

ثالثاً: المراسيم:

1. المرسوم التشريعي رقم 03.93 المؤرخ في 01 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخ 03 مارس 1993
2. المرسوم التنفيذي رقم 148.91 المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29/5/1991
3. المرسوم التنفيذي رقم 58/94، المؤرخ في 7/03/1994 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 13، الصادرة في 9/03/1994
4. المرسوم التنفيذي 84.12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية ن العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.
5. المرسوم التنفيذي 85.12 المؤرخ في 20 ربيع الأول عام 1433، الموافق 20 فبراير 2012 المتضمن تعثر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 16

## قائمة المصادر و المراجع

6. المرسوم التنفيذي 431.13 مؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق ل 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 66 المؤرخ في 25 ديسمبر 2013
7. المرسوم التنفيذي 181،14 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، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخ في 19 يونيو 2014
8. المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 26/10/2014، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 148/96 المؤرخ في 12/5/1991 والمتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 63 الصادرة بتاريخ 22/10/2014
9. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التمجير وتسليمها، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.
10. المرسوم التنفيذي رقم 06.18 المؤرخ في 20.01.2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10/235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي اوبناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة
11. المرسوم التنفيذي رقم 235/18 المؤرخ في 20.01.2018 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي اوبناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة
12. المرسوم التنفيذي 243.19 مؤرخ في 8 سبتمبر 2019 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 84.12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمقربين العقاريين.

### رابعاً: الكتب

1. سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني تحت الإنشاء " دراسة مقارنة "، دار وائل للنشر عمان، الطبعة الأولى، 2014 .
2. عبد الرزاق السنموري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 2000



3. علي فيلالي، النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013 .
4. ليلي هوارى، فاطمة الزهراء محمودي، عقد البيع بآء على التصاميم، مجلة القانون، العدد الثاني، سنة 2010.
5. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الاول، دار الهدى، الطبعة الثانية، سنة 2004 .

#### خامسا: الاطروحات و المذكرات الجامعية:

##### أ-الاطروحات الدكتوراه:

1. بوسطة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016/2017.
2. حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية طور الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2016.
3. شتوان حنان، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في تشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020 .
4. شعبان عياشي، عقد البيع على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة.

##### ب-رسائل الماجستير:

1. اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04.11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015 .
2. بوجنان نسيمة، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، سنة 2009.
3. بوسطة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009.

4. تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والايجار- طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري /، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار - عنابة-، سنة 2011/2010.
5. ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع - دراسة مقارنة-، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس فلسطين، 2007.
6. ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04.1، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2013.
7. كتولامية، عقد البيع على التصاميم في اطار القانون رقم 04.11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013 .
8. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة، لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية.
9. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع عقار قبل الإنجاز -دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة.

#### ج-مذكرات الماستر:

1. حسام الدين بوستة، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2016-2017.

سادسا : الدوريات

1. بعجي محمد، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبناية على التصاميم ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة الجزائر 1، سنة 2017
2. احمد النوعي، نظاما الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها، مجلة الفكر القانوني والسياسي، مجلد 6، العدد 2، سنة 2022.
3. إسحاق العشعاش، تقييم اداء برنامج المحلات المهنية الموجهة للشباب البطالة، دراسة تطبيقية في بلدية "اولاد يعيش" البليدة، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021.
4. إسماعيل فريجات نظام الولاية في القانون الإداري الجزائري، مجلة طينة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد الثالث، المركز الجامعي الشهيد سي الحواس - بركة -، سنة 2019.
5. اعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الفكر، العدد 15، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2020.
6. إقصاصي عبد القادر، مضمون التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي - دراسة تحليلية في ضوء القانون المدني، مجلة الحقيقة، العدد 11، جامعة ادرار، سنة 2012.
7. إلهام بخوش، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، سنة 2017.
8. بختي سهام، محمد احميداتو، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على اقتناء السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، جامعة الجزائر 01، سنة 2020.
9. بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، العدد 15 سنة 2015.
10. بعشاش كريمة، علاوة هوام، خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، جامعة باتنة، ، سنة 2020
11. بعجب محمد، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبناية على التصاميم ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة الجزائر 1، سنة 2017.
12. بن احمد صليحة، اثار المسؤولية المدنية الناشئة عن اخلال المتفاوض بالتزاماته بالتفاوض بحسن نية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد العاشر، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة-، سنة 2014.

13. بن الشيخ نور الدين، دراجي شهرزاد، جريمة الغش الضريبي في التشريع الجزائري، مجلة معارف للعلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 02، العدد 03، المركز الجامعي سي الحواس بريكه - باتنة-، سنة 2021.
14. بن بوعيشة شهيناز، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، سنة 2018.
15. بن ديدة هجيرة، صور الالتزام بالتسليم المطابق - عقد بيع عقار نموذجاً، مجلة بحوث، جامعة الجزائر 1، الجزء الأول، العدد 1، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1، سنة 2022.
16. بن رقية بن يوسف، ايجار السكنات التابعة للدواوين الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، العدد 02، سنة 1999.
17. بن ناصر وهيبة، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، مجلة القانون العقاري، العدد السادس، سنة 2017.
18. بوراس نجية، " التزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2017.
19. بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، سنة 2018.
20. بوعتبة فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء احدث التعديلات، مجلة المعيار، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2015.
21. بومعروف العربي، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04.11، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، مجلد 05، العدد 02، جامعة باتنة، سنة 2020.
22. تركي وليد، التزام المرقي العقاري بالإعلام كألية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة باجي مختار - عنابة-، سنة 2018.
23. تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون 04.11، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، سنة 2016.
24. جبار رقية، اثار عقد البيع على التصاميم بين النظري والتطبيق، حوليات جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2016.

## قائمة المصادر و المراجع

25. جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد التاسع، العدد الثاني، جامعة بوقرة - بومرداس، سنة 2018.
26. حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2010،
27. حلوأبولو، السجل التجاري في القانون التجاري الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 01، السنة 1991.
28. خواثره سامية، الاحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 04.11، مجلة بحوث جامعة الجزائر 1، العدد 14، جامعة بومرداس، سنة 2020.
29. خواثره سامية، التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04.11، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، سنة 2018.
30. دغيش احمد، عقد البيع بناء على التصاميم غي اطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2017
31. دهلوك زوبيدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19.15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سنة 2017.
32. رابح غرور، موقف الفقه الاسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الاسلامية، المجلد 11، العدد 05، جامعة قسنطينة، سنة 2019.
33. راضية خشعي، خوادجية سميحة حنان، مراجعة الثمن في بيوع الترقية العقارية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 11، العدد 01، جامعة قسنطينة، سنة 2024.
34. ريجان حسينة، التزام المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 1 ن الجزائر، سنة 2024.
35. ريم مراحي، الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، سنة 2018.
36. زبدة نور الدين، دفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 18، جامعة الشلف، الجزائر، سنة 2017.
37. زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، جامعة الجلفة، 2017.

38. زهرة بن عبد القادر، محمد رضا التميمي، دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، سنة 2018.
39. سعاد بلمختار، ضمان الانهاء الكامل للأشغال الإنجاز في القانون الجزائري، دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، تلمسان، سنة 2016.
40. سمية بولحية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، العدد 08، جامعة قسنطينة، سنة 2017.
41. سيقن سميرة، حمليل نواره، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04.11، المجلة النقدية للقانون والعلوم سياسية، المجلد 16، العدد 03، سنة 2026.
42. شيخ نسيمة، الضمان العشري للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 8، العدد 02، جامعة بلحاج بوشعيب - عين تيموشنت - الجزائر، سنة 2022.
43. ضحى محمد السعيد عبد الله النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، "دراسة مقارنة"، مجلة الشريعة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الامارات العربية المتحدة، العدد التاسع والأربعين، السنة السادسة والعشرون، يناير 2012.
44. طيب عائشة، الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية، السياسة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 4، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2015.
45. عبد الحق فيدمة، ماهية الجماعات المحلية والتنمية المحلية المستدامة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد الأول، سنة 2012.
46. عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم سياسية، العدد 4، سنة 2016.
47. عواطف زرارة، إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سنة 2017.
48. عياشي شعبان، اشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 02، جامعة الجزائر، سنة 2001

## قائمة المصادر و المراجع

49. غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 10، جامعة الجزائر 03، سنة 2018.
50. فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد، احكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، سنة 2015.
51. فؤاد كامل، التزام المرقي العقاري بضمان كامل الإنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الثالث، سنة 2015.
52. قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 02، سنة 2018.
53. قلواز فاطمة الزهراء، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، سنة 2022.
54. كريمة بركات، حماية المستهلك من الشروط التعسفية الواردة في عقد بيع عقار على التصاميم في القانون الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 26، عدد 64، كلية الحقوق وعلوم السياسية، جامعة البويرة، سنة 2016.
55. لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 2، العدد 01، سنة 2022.
56. لعبيدي خيرة، التوازن العقدي اثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، العدد السابع، سنة 2016.
57. لعين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات والأبحاث - المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 11، عدد 02، جامعة يحي فاري - المدية-، سنة 2019.
58. محمد بن السايح، التراضي كميكون أساسي للعقد بين الفقه الإسلامي وبعض القوانين المدنية، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد 6، جامعة الاغواط، سنة 2016.
59. مزيان محمد امين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة مستغانم - الجزائر - سنة 2014.
60. مصعور فاطمة الزهراء، " التزامات المرقي العقاري في البيع على التصاميم بين الازمة والإصلاح، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، العدد الثالث، جامعة باتنة، سنة 2017.

## قائمة المصادر و المراجع

61. مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 4، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون مستغانم، سنة 2015.
62. ميمونة سعاد، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، سنة 2020.
63. ناجية بن عودة، نضرة قماري، الإجراءات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل اخر التعديلات، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد التاسع، العدد 03، جامعة مستغانم، سنة 2018.
64. نجيب بولنوار، أسماء سعيدان، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البيانية في عقد البيع على التصاميم، مجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد 06، العدد 01، السنة 2016.
65. نعيمة عبد الرحمان، البيع على التصاميم في ظل القانون 04.11 طبيعته القانونية وتكييفه الشرعي "دراسة مقارنة"، مجلة العداد، العدد 07، سنة 2016.
66. نوالي رفيق، معمر خالد، التزام المرقي العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 2، سنة 2022.
67. وطواط محمد، حشود نسمة، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون 04.11، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة لونيبي على، البليدة 2 - الجزائر -، سنة 2017.
68. ياخويا دريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري، مجلة القانون، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة ادرار، سنة 2017.
69. يوسف محمد، السكن الترقوي المدعم في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2024.

### سابعا: الملتقيات والمحاضرات

#### أ- الملتقيات:

1. بلجراف سامية، ضمانات المشتري لعقد البيع بناء على التصاميم ، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، منعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013



2. بن زكرية راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04.11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، منعقد يومي 17 و18 فيفري، سنة 2013.
3. زاهية حورية سي يوسف، انشاء عقد البيع والضماناته، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، منعقد يومي 17 و18 فيفري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
4. زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04.11، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، منعقد يومي 17-18 فيفري، 2013.
5. عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي ( عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، منعقد يومي 17-18 فيفري، 2013.
6. قني سعدية، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية منعقد يومي 17 و18 فيفري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013.

### ب- المحاضرات:

1. دريس كمال فتحي، محاضرات في مادة العقود الخاصة - عقد البيع، عقد الكفالة، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2022.
2. بن شرطيوة سناء، محاضرات في مقياس أصناف الملكية العقارية، قسم قانون عام، قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة-، سنة 2015.
3. فردي كريمة، نظرية الالتزام محاضرات في مقياس القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016.

### II. باللغة الأجنبية

1. Mallinvaud Phillipe ,Jestaz Phillipe "Droit dr la prommtion immobiliere",6 ème, Édition ,Édition Dalloz,paris,France,1998

## المخلص:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود المستحدثة في الجزائر، وهو ذو طبيعة خاصة بحيث تكمن خصوصيته في كونه يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد لكنه قابل للوجود مستقبلا، ويعتبر من العقود الزمنية كون الزمن يلعب دورا جوهريا في تنفيذ الإلتزامات المترتبة على عاتق كل من المرقي العقاري والمكاتب، وإنتقال الملكية فيه تكون عبر مراحل موازاة مع تقدم أشغال الإنجاز، كما ان دفع الثمن فيه يكون على شكل أقساط هي الأخرى تدفع موازاة لتقدم الإنجاز، اما من ناحية تكوينه فإنه يخضع للشروط الشكلية المتمثلة في الرسمية والتسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية، كما يخضع للشروط الموضوعية العامة المعروفة في القواعد العامة والتي تتمثل في التراضي والمحل والسبب، إضافة لخضوعه إلى اركان موضوعية خاصة تتجلى في العناصر الثبوتية وتحديد مدة الإنجاز، كما قام المشرع الجزائري في هذا العقد بفرض جملة من الإلتزامات على عاتق أطراف هذا العقد، إضافة إلى فرضه لمجموعة من الجزاءات في حالة إخلالهم لهذه الإلتزامات وذلك من أجل تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري والمكاتب وتحقيق التوازن العقدي في هذا العقد، كما أنه وفر ضمانات خاصة لحماية المكاتب كونه الحلقة الأضعف في هذا العقد.

**الكلمات المفتاحية:** عقد البيع على التصاميم، المرقي العقاري، مكاتب، بناية في طور الإنجاز.

**Abstract:**

The sale contract on designs is a newly introduced contract in Algeria. It has a unique nature in that it pertains to real estate that does not exist at the time of contracting but is expected to exist in the future. This contract is considered temporal as time plays a crucial role in fulfilling the obligations of both the real estate developer and the subscriber. The transfer of ownership occurs in stages parallel to the progress of construction works. Similarly, the payment of the price is made in installments, which are also paid parallel to the progress of the construction.

In terms of its formation, the contract adheres to formal requirements, including official documentation, registration, and publication with the real estate registry. It also complies with the general substantive conditions known in the general rules, which include consent, subject matter, and cause. Additionally, it is subject to specific substantive elements, such as proof of elements and the determination of the completion period.

The Algerian legislator has imposed a set of obligations on the parties to this contract. Moreover, a range of penalties is imposed in case of breach of these obligations to regulate the contractual relationship between the real estate developer and the subscriber and to achieve contractual balance. Furthermore, special guarantees are provided to protect the subscriber, who is considered the weaker party in this contract.

**Keywords:** sales contract based on designs, real estate promoter, underwriter, building under construction.

## **SOMMAIRE:**

Le contrat de vente de dessins est un contrat nouvellement introduit en Algérie. Il a une nature unique dans la mesure où il concerne des biens immobiliers qui n'existent pas au moment de la passation du contrat mais qui devraient exister dans le futur. Ce contrat est considéré comme temporel car le temps joue un rôle crucial dans l'accomplissement des obligations tant du promoteur immobilier que du souscripteur. Le transfert de propriété s'effectue par étapes parallèlement à l'avancement des travaux de construction. De même, le paiement du prix s'effectue en plusieurs versements, qui sont également payés .parallèlement à l'avancement de la construction

En termes de formation, le contrat respecte les exigences formelles, notamment la documentation officielle, l'enregistrement et la publication au registre immobilier. Il respecte également les conditions générales de fond connues dans les règles générales, qui incluent le consentement, l'objet et la cause. En outre, elle est soumise à des éléments de fond spécifiques, tels que la preuve des éléments et la détermination .du délai d'exécution

Le législateur algérien a imposé un ensemble d'obligations aux parties à ce contrat. Par ailleurs, une série de sanctions est prévue en cas de manquement à ces obligations afin de réguler la relation contractuelle entre le promoteur immobilier et le souscripteur et de parvenir à l'équilibre contractuel. De plus, des garanties particulières sont prévues pour protéger l'abonné, qui est considéré comme la partie la plus faible dans ce contrat

**Mots clés** : contrat de vente sur plans, promoteur immobilier, souscripteur, immeuble en construction.