

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف- المسيلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون اعمال

عقد بيع العقار على التصاميم على ضوء القانون  
رقم 11-04.

تحت اشراف الاستاذة:  
بوعكة الكاملة

من اعداد الطالبتين:  
حجولي نعيمة  
عربية فاطمة الزهراء

اعضاء لجنة المناقشة:

رئيسة	جامعة محمد بوضياف	استاذة	أ.د. يحيى مريم
مشرفة ومقررة	جامعة محمد بوضياف	استاذة	أ.د. بوعكة الكاملة
مناقشة	جامعة محمد بوضياف	استاذة	أ.د. غضبان سمية

السنة الجامعية: 2020/2019



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم :

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

## تصريح شرفي

### خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيدة (ة)

حجوة لول نعمت

طالبة

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم

147709

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:

الصادرة بتاريخ 29 / 10 / 2013 عن دائرة/ بلدية بوسعادة

المسجلة بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث ( مذكرة ماستر ، مذكرة ماجستير ، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

عقبة بيج عقار على النظامين على ضوء القانون رقم 11 - 04

أصرح بشرفي أنني ألتم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ 29 / 08 / 2020

امضاء المعني



## استمارة معلومات

المعلومات الشخصية:

اسم حامله الزملاء: **عبد عريفة**

سنة الميلاد: **2020**

اسم وليها: **سيد ولد حور**

تاريخ الميلاد: **30/07/1993** مكان الميلاد: **حمام الزملاء المسيلة**

رقم الهاتف: **05.58.62.60.92**

عنوان البريد الإلكتروني: **asemia982@gmail.com**

مكون تخصصي: **الاصحى القديم حمام الزملاء المسيلة**

البلد: **الجزائر**

سنة الحصول على شهادة البكالوريا: **2013** سنة: **10,53** نسبة التخصيص: **السيرو الإقتصاد**

تخصص:

تخصص ثانوي: **حقوق** النسخة سنة التخرج: **2018**

تخصص:

تخصص أولي: **قانون أعمال** النسخة سنة التخرج: **2020**

مكون الترخيص: **المعلم (معلم لغة)**

نوعية المهنة:

عاطل عن العمل

موظف

في حالة موظف:

قطاع خاص:  وظيفي:

اسم المؤسسة / الشركة:  مصلحة مستخدمة:

رتبة في العمل:

التصنيف:

نوع العقد:  موظف في إطار عقود:  موظف دائم:

امضاء الطالب



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: التصنيف

المرجع: لقرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للوائح المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافعتها

### تصريح شرفي

#### خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا المعضي أدناه،

السيدة (ة) عزة فاطمة الزهراء

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم طالبة المتنا الثانية ماستر

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 119930996007150008

الصادرة بتاريخ 2017/09/20 عن دائرة/ بلدية حمام الزهراء المسيلة

المسجلة (ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم: التصنيف

والمكلف بانجاز أعمال بحث ( مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ:

عقود بيع العقار على الزهراء جميع على صهوة

الفاخون رقم 04-11

أصرح بشرفي أنني التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ 2020/08/16

إمضاء المعني

استمارة معلومات



معلومات شخصية:

اللقب: هجولي  
الاسم: أم الخير  
الجنس: أنثى

تاريخ الميلاد: 03/06/79

الهاتف: 0698-55.36.68 - 0790492988

البريد الإلكتروني: Haidjeuli.naima@gmail.com

العنوان: منطقة 8 - حي 5 جويلية - دائرة بوسعادة

التعليم:

10,52 سنة تخصص علوم طبيعة وحياة - سنة الحصول على شهادة البكالوريا 1997

2001 علوم قانونية وإدارية - سنة التخرج

2020 قانون المحال - سنة التخرج

محاضر في محاضرات

في حالة موظف:

الدرجة الوظيفية:

الجهة:

الولاية:

المدينة:

المسمى الوظيفي:

نوع العقد:

امضاء الطالب

## كلمة شكر

الحمد لله الذي انار لي درب العلم والمعرفة واعانني ووفقني لهذا العمل المتواضع.

اتوجه بجزيل الشكر والامتنان الى كل من ساعدني من قريب او بعيد على انجاز هذا العمل من ادارة وعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية.

واخص بالشكر الاستاذة بوعكة كاملة التي لم تبخل عليا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوننا لي لأكمل هذا العمل.

ولا يفوتني ان اشكر اساتذة قسم الحقوق كافة الذين ساعدوني في انجاز هذا العمل سواء من خلال الدروس او التوضيحات او الملاحظات.

وفي الاخير اهدي هذا العمل الى ابنتي الوحيدة "فرح" التي كانت سندي ومحفزي في هذا العمل، اتمنى ان يصونها لي ربي ويعوضني فيها خيرا.

الطالبة: حجولي نعيمة

# إهداء

قال الله تعالى: " وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين احسانا".

صدق الله العظيم

اهدي ثمرة هذا البحث الى التي حملتني وهنا على وهن وغمرتني بحنانها ولم تنساني بدعائها ، الى مورد الحب الصادق ومنبع الحنان الدافق وسر ابتسامتي في الوجود... امي اطل الله في عمرها.

الى من علمني من اكون، وكيف اكون، ومتى اكون، الى من مسح عني دموع البراءة ايام طفولتي ومرفع جبيني، ومنبع اصالتي....

ابي رحمه الله.

الى من قاسموني رحم امي فكانوا نعم الاشقاء، اخوتي.

عبد الرزاق واولاده، نسيم، ميساء والياس، فريد وبناته، سلوان، اسيل ووصال،

عبد القادر واولاده، وسيم وتسليم، واخي الغالي عميروش، ومن سرقه القدر اخي حمزة.

الى اللواتي كنت استأنس بهن في عشنا الهادئ الجميل اخواتي: مليكة، وزوجها عمار وبناتها، سندرا، سارة، واختي سليمة وزوجها المبروك واولادها، سيف ، اسلام ووسام، واختي حنان وزوجها فاروق واولادها، محمد ، انس وسيرين.

الى كل من عرفت واحبيت.

الطالبة: عربية فاطمة الزهراء

# المقدمة

## مقدمة:

عانت الجزائر لوقت طويل من ازمة السكن بعد الفترة الاستعمارية و كذا العشرية السوداء، كما ساعد انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية وعدم اتباع المواصفات التقنية للمباني والتكفل بالجوانب النوعية والمعمارية والبيئية، مع الاخذ بعين الاعتبار نقص الرقابة من طرف الدولة الذي زاد من حدة هذه الازمة.

خلال هذه المرحلة عرفت الترقية العقارية ركودا بسبب تحكم المؤسسات المسؤولة عن هذا الميدان، فدواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) هما المؤسسات الوحيدتان اللتان كانتا تتمتعان بصفة المرقى العقاري آنذاك، حيث غلب عليهما الطابع الاداري وكان تمويل هذا القطاع يتم من قبل الخزينة العمومية للدولة او صندوق التوفير والاحتياط، اضعف الى ذلك احتكار الدولة لإنتاج واستراد مواد البناء واشرفها على توزيعها.

هذه الوضعية السابقة هي التي ادت بالمشرع الي السعي لإيجاد حلول مناسبة، حيث قام بإصدار قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 (1) المتعلق بالترقية العقارية (ملغى)، الذي كان اول مبادرة لإشراك الخواص في هذا المجال. لكنه كان مشمولاً ببعض الاجراءات الخاصة التي شكلت فيما بعد عقبات امام تطور الترقية العقارية ومنها عدم اعتراف هذا القانون بصفة المرقى العقاري للخواص والزام المكتب الراغب في انجاز برامج سكنية بدفع مساهمة بقيمة 50% من السعر المتوسط للعملية. هذا ما يحد من حرية التعاقد المعروفة حالياً، كما لزم المواطن الراغب في بيع عقار مملوك له للبلدية فقط، وكل معاملة خارجة عن هذا الاطار تعرض صاحبها للجزاء. ونتيجة لذلك جاء المشرع بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغى) (2)،

---

1- جريدة رسمية، عدد10 الصادرة في 05/03/1986.

2- جريدة رسمية، عدد14 الصادرة في 03/03/1993.

والذي الغى القانون رقم 86-07 سالف الذكر، منتهجا سياسة جديدة تتفق مع التعديلات الهيكلية في المنظومة العقارية، كقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 08/11/1990 المعدل والمتمم(1)، وقانون التهيئة والعمران رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم (2).

لقد تضمن هذا المرسوم اليات جديدة في مجال المعاملات العقارية تشجيعا للاستثمار في مجال الترقية العقارية موازاة مع الاصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الدولة بغرض جذب المستثمرين الاجانب و المواطنين في المجال العقاري، هذا من جهة، ومن جهة اخرى للتخفيف من ازمة السكن امام عجز القطاع العام عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة على السكن باعتباره مطلبا اساسيا خاصة عند ارتفاع سعر العقار. وجاء هذا المرسوم متضمنا النقاط التالية:

- تعريف النشاط العقاري.
- علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري وخاصة في اطار تقنية بيع العقار على التصاميم.
- علاقة مؤجر العقار المعد للسكن بالمستأجر.
- احكام خاصة بإدارة وتسيير الملكية المشتركة.
- احكام انتقالية و ختامية.

ثم صدر بعد هذا المرسوم التشريعي، المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية (3)، وكذلك فقد أصدر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد

- 
- 1 جريدة رسمية، عدد49 الصادرة في 18/11/1990.
  - 2 جريدة رسمية، عدد52 الصادرة في 02/12/1990.
  - 3 جريدة رسمية، عدد13 الصادرة في 09/03/1994.

البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها(1).

مع العلم ان طبيعة هذا البيع مستحدثة في القانون الجزائري للأسباب التي اشرنا اليها انفا، لحل ازمة السكن و تشجيع الاستثمار في المجال

العقاري، و هو صورة حديثة لاكتساب الخواص الملكية العقارية. لكن اتضح ان هذا المرسوم التشريعي ينطوي على عدة نقائص، منها:

- عدم التزام المرقين العقاريين بقواعد التهيئة والتعمير، الامر الذي اثر سلبا على الطابع العمراني و الحضري للمدن.

- انعدام روح المسؤولية لدى البعض منهم نتيجة سعيهم وراء تحقيق الربح دون الاكتراث لحقوق المشترين و محاولة ابتزازهم، وهذا كله نتيجة عدم تحديد المشرع لالتزاماتهم و الجزاءات المترتبة عند الاخلال بها.

ونتيجة للنقائص التي تضمنها المرسوم المذكور اعلاه، وخاصة تلك المتعلقة بتقنية البيع علة التصاميم، تم الغاؤه بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (2).

• اسباب اختيارنا لهذا الموضوع:

يعود السبب الرئيسي لاختيارنا لهذا الموضوع من اقتناعنا بالتحولات الجوهرية التي مست القواعد القانونية على مستوى نشاط الترقية العقارية وبالخصوص تقنية البيع على التصاميم التي تعتبر مستحدثة في المجال العقاري، والتي فتحت مجالا اوسع للاستثمار سواء للأجانب او للمرقين الوطنيين بهدف القضاء على ازمة السكن.

• الدراسات السابقة في الموضوع:

باعتبار ان تقنية البيع على التصاميم تعد مستحدثة من الناحية الزمنية بالنسبة لدارسي الحقوق الا ان هناك كم لا باس به من الابحاث في هذا المجال التي بإمكانها استجلاء الكثير من النقاط القانونية الغامضة، ومن هنا تكفي الاشارة الى

---

1- جريدة رسمية، عدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر سنة 2013.

2- جريدة رسمية، عدد 14 الصادرة في 2011/03/06.

بحثين اثنين:

\* عياشي شعبان - عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي - رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص - جامعة منتوري - قسنطينة - كلية الحقوق - سنة 2012/2011.

\* حمداني داني - النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري - مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية - جامعة اكلي محند اولحاج - البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/06/30.

وفي بحثنا الحالي حاولنا تسليط الضوء اكثر على النصوص القانونية الجزائرية التي نظمت هذا العقد، مع ابراز اهم النقاط التي عالجها المشرع الجزائري وذلك دون الخوض في المقارنة مع نظيره الفرنسي لكي لا يكون هناك تشعب وتوسع في الموضوع وحصرننا مجمل الدراسة على القانون رقم 11-04 السالف الذكر اعلاه.

• اشكالية البحث:

ومن اجل الخوض في المسألة التي اشرنا اليها انفا نطرح الاشكالية التالية:  
ما هو الاطار المفاهيمي والقواعد القانونية التي تحكم تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 ؟

• منهج البحث:

حتى تتحقق الغاية التي نسعى اليها من وراء هذا البحث يتطلب موضوع دراستنا الاعتماد على المنهج الوصفي اولا كوننا بصدد وصف فكرة موجودة سلفا، والمنهج التحليلي ثانيا وذلك من خلال تحليل واثبات وجود تحول في القواعد القانونية المنظمة لهذا النوع من العقود.

لغرض الاجابة على الاشكالية اعلاه قسمنا بحثنا هذا الى فصلين، تناولنا في الفصل الاول منه الاطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم وكيفية ابرامه، اما في الفصل الثاني فقد تعرضنا لاهم الاثار التي تنتج عن عقد البيع على التصاميم من خلال ابراز التزامات المرقى العقاري والتزامات المكتتب في هذا العقد.

# الفصل الأول

## الفصل الاول:

### الاطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم و ابرامه.

#### المبحث الاول: مفهوم عقد البيع على التصاميم.

من اهم الميزات التي يتسم بها عقد البيع عموما، انه ناقل لملكية المبيع الى المشتري بصورة واضحة ومباشرة. فالي جانب انصراف ارادة المتعاقدين الي ابرام العقد وتحديد المبيع والتمن واستيفاء الشكلية في التصرفات العقارية، فلقد افرد المشرع نصوصا خاصة لحالة بيع العقار الذي يتم بناؤه مستقبلا بعد الاتفاق على شكله الهندسي وهذا هو بيع العقار على التصاميم اي على المخطط. وسمي بهذا الاسم، لان المشتري يعاين العقد في مخطط يحدد كل مواصفاته قبل وجوده على ارض الواقع.

واول من اخذ بهذه التقنية هو المشرع الفرنسي، والذي اطلق عليه مصطلح (البيع تحت الانشاء) la vente de l'immeuble a construire، واعتبره من العقود المسماة بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 (1).

يعد عقد البيع على التصاميم عقد حديث النشأة في المنظومة القانونية الجزائرية الى جانب عقد حفظ الحق . ولقد اشار اليه القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية غير ان معالجة هذا القانون للعقد المذكور غير دقيقة، اذ اطلق عليه تسميات مختلفة(البيع لأجل، عقد حفظ الحق(2)، البيع على التصاميم) وهذا يدل على الغموض الذي كان يكتنف معظم نصوصه(3).

---

1 -philippe MALINVAUD, philippe JESTAZ, Droit de la promotion immobiliere, 6eme edtion, DALLOZ 1995, p 248.

2- يقصد بعقد حفظ الحق، بانه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه او في طور البناء، لصاحب حفظ الحق ، فور انهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الاخير.( المادة27 من القانون 11-04)  
3- محمودي فاطمة الزهراء، (جامعة معسكر) و هواري ليلي (جامعة غليزان) ، عقد البيع على التصاميم، مجلة القانون التي يصدرها معهد العلوم القانونية و الادارية، بغليزان، عدد 02، جويلية 2010، ص 214.

غير انه بعد اكثر من ست سنوات تقريبا من تطبيقه، الغي بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 و الذي الغي بدوره بموجب القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

### **المطلب الاول: تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه.**

وردت عدة تعريفات لعقد البيع على التصاميم من الناحية الفقهية وكذا من الناحية القانونية التي تبرز اهم الخصائص التي يتمتع بها هذا العقد. التي سوف نتطرق لها في الفرعين الآتيين:

#### **الفرع الاول: تعريف عقد بيع العقار على التصاميم.**

هناك عدة تعريفات فقهية لهذا العقد، فقد عرف بيع العقار بناء على التصاميم بانه، عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى- البائع- بان يتم تشييده في الاجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة، وان ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بان يدفع للبائع اثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة اجال دفعها بالاتفاق(1).

وعرف بانه بيع لعقار لم يشيد بعد ، يلتزم البائع بتشبيده ونقل ملكيته الى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع (2).

كما عرف ايضا، بانه بيع لعقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا اي انه في طور الانجاز. يلتزم البائع اي المرقى العقاري بالبناء وفقا للمواصفات المطلوبة والآجال المحددة بالاتفاق وتقديم ضمانات تقنية و مالية وتحمله المسؤولية العشرية بعد التسليم النهائي للمشتري، وهذا الاخير يدفع الثمن وفق الآجال والطريقة المحددة في العقد ويتسلم العقار محل الانجاز(3).

---

1- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، سنة 1999، ص 49.

2- قاشي علال ، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم، مداخلة مقدمة ضمن اشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، المنعقد يومي 7 و8 فيفري 2006، ص2.

3- حسين منصور، المسؤولية المعمارية، منشاة المعارف، الاسكندرية 1984، ص27.

لم يعرف المشرع الجزائري، عقد البيع العقاري على التصاميم في ظل الرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى، لكنه استدرك هذا النقص في القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. إذ عرفه في المادة 28 منه كما يلي: (عقد البيع على التصاميم لبنانية او جزء من بنانية مقرر بناؤها او في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الارض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الاشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز) (1).

ومن خلال هذا النص نستخلص ان هذا العقد يتضمن العناصر الاساسية التالية:  
ا- اطراف عقد البيع على التصاميم هما ( المرقي العقاري اي البائع، و المكتتب اي المشتري).

ب- محل عقد البيع على التصاميم.

#### اولا- تعريف المرقي العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري المرقي في قانون رقم 07-86 المتعلق بالنشاط العقاري، بل اكتفى فقط بذكر الشروط الواجب توافرها فيه فسماه المكتتب للترقية العقارية.

لكن عرفه المشرع في المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 سالف الذكر، بانه (يدعى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية...)(2).

وعرفه المشرع ايضا في المادة 15/3 من القانون رقم 04-11، كما يلي (يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء

---

1- عرف المشرع الفرنسي عقد البيع على التصاميم في المادة 1/1601 قانون مدني، كما يلي (بيع عقار تحت الانشاء هو الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد).  
النص الاصلي باللغة الفرنسية:

(La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat)

2- زاهية حورية سي يوسف- دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضل قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له- دار هومة للنشر - الجزائر 2017- ص 13.

مشاريع جديدة او ترميم او اعادة تأهيل او تجديد او اعادة هيكلة او تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات او تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها او تأجيرها).  
اما المادة 18 من نفس القانون، فتعرفه، بأنه(يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق و الواجبات، مرقى الاوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/او التجديد العمراني قصد بيعها).

يتضح من خلال المادتين 3 و18، ان هناك تناقض بينهما فالأولى من هذا القانون، توسع من نشاط المرقى العقاري، في حين الثانية تضيق منه.

و بالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكفايات مسك الجدول الوطني للملاقين العقاريين(1) فهي تعرفه كما يلي(يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي او معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية) الذي تم تعديله سنة 2019 وحسب المادة 05 منه (فيسلم الوالي اعتماد المرقى العقاري بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين) (2).

وبالتالي يمكن تعريفه بأنه، كل شخص طبيعي او معنوي مالك للوعاء العقاري يتعامل في الترقية العقارية، مكلف بإنجاز مباني معدة للسكن او للممارسة نشاط حر او صناعي او تجاري سواء للبيع او الايجار، ولذا فهو يعرف بتسمية متعامل عقاري(3).

#### • شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

وقد اشترط المشرع في المرقى العقاري شروطا منها:

1/ ان يتمتع بصفة التاجر، وذلك حسب المادة 19 من القانون رقم 11-04، والتي تنص(يسمح لكل شخص طبيعي او معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...).

---

1- جريدة رسمية، عدد11، لسنة 2012.

2- جريدة رسمية، عدد55، الصادرة في 15/09/2019.

3- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق - ص14.

2/ تملكه للوعاء العقاري، ومعنى ذلك ان يكون مالكا للأرض التي سينجز عليها البناء.

3/ تمتعه بالحقوق المدنية وحسن السلوك، وقد اكد المشرع على ذلك في المادة 21 من القانون 04-11 السالف الذكر.

4/ ان يكون المرقى العقاري محترفا يملك مهارات كافية، اي يملك شهادة الكفاءة المهنية في مجال الترقية العقارية او حيازته لشهادات ذوي الخبرة في مجال الهندسة المعمارية و البناء او القانون او الاقتصاد او المالية او التجارة او اي مجال تقني اخر يسمح له القيام بالنشاط العقاري.

5/ ان يكون لديه موارد كافية لإنجاز المشاريع العقارية، وهذا طبقا للمادة 12 من القانون 04-11، التي تنص (يجب ان يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع او الايجار، محترفون يملكون المهارات في هذا المجال و القدرات المالية الكافية).

ويقصد بالموارد المالية، طبقا للمادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الموارد الخاصة للمرقى العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها المرقى العقاري و الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الاملاك العقارية في اطار عقد البيع على التصاميم.

اما المادة 36 من القانون 04-11 سالف الذكر، فتتص على ما يلي(لا يمكن ابرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 اعلاه عندما يلجا المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء) (1).

يفهم من خلال المادتين، ان الموارد المالية تكون مخصصة لتمويل جميع النشاطات الترقية العقارية التي يزاولها المرقى العقاري. وبالنسبة لعقد البيع على التصاميم، فلا يمكن تمويله الا بالموارد الخاصة للمرقى العقاري و الدفعات التي يقدمها المكتتبون في اطار هذا العقد اي تستثنى القروض السكنية من ذلك.

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص15 و 16.

6/ ضرورة حصوله على اعتماد (1).

تنص المادة 4 من القانون 04-11 سالف الذكر، على ما يلي (لا يمكن اي كان ان يدعي صفة المرقى العقاري او يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد...).

كما تنص ايضا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 سالف الذكر، على ما يلي (يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي او معنوي يحوز اعتماد....). لقد حددت المادة 06 من نفس المرسوم، الشروط الواجبة للحصول على الاعتماد والتي تختلف حسب طبيعة الشخص، كونه شخصا طبيعيا او معنويا. و في جميع الاحوال يجب ان يقدم طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة بوزارة السكن.

7/ تقديم ملف انتساب الي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة،

بعد الحصول على الاعتماد وتسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يجب على المرقى ان يقدم ملف الانتساب الى الصندوق وهذا طبقا للمادة 4 من المرسوم رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 متعلق بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة المعدل و المتمم(2)، و التي تنص على ما يلي(يجب على كل مرقى عقاري معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ان ينتسب الى الصندوق).

**ثانيا: تعريف المكتب(المقتني).**

فهو الطرف الثاني في عقد البيع على التصاميم ويدعى المستفيد من الملكية العقارية، اطلق عليه هذا المصطلح بموجب القانون رقم 04-11 بعد ما كان يطلق عليه مصطلح المترشح للملكية في ظل القانون رقم 86-07 سالف

---

1- فكل من يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد، يعاقب طبقا لأحكام المادة 243 من الامر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، و هذا ما نصت عليه المادة 77 من القانون 04-11 سالف الذكر.

2- مرسوم رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 متعلق بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة معدل و متمم بالمرسوم رقم 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة عدد37،الصادرة في 19 يونيو 2014.

الذكر (المواد 27، 34، 37) ومصطلح المشتري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري سالف الذكر (المواد 8، 9، 10) (1).

لم يعرف المشرع الجزائري المكتتب لا في القانون المدني ولا في قوانين الترقية العقارية المتعاقبة، لكن يستخلص منها ان المكتتب، هو من يلتزم في هذا العقد، ببعض الالتزامات الاساسية واخرى فرعية. اساسها الضمانات المقدمة من طرف المرقي العقاري وهو الطرف الثاني في العقد الذي يسعى المشرع الى حمايته باعتباره الحلقة الاضعف.

#### ب- محل عقد البيع على التصاميم:

هو عقار لم يثيد او في طور التشييد، يلتزم بموجبه المرقي العقاري بإنجاز المبنى محل البيع واتمامه بالمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير. وان تكون البناية محل البيع، مخصصة للسكن او لممارسة مهنة او لاستعمال حرفي، تجاري او صناعي، بالإضافة الى الشروط العامة، كان يكون قابلا للوجود في المستقبل، وان يكون معيناً او قابلاً للتعين ومشروعاً (2).

#### الفرع الثاني: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم.

ان عقد البيع على التصاميم، له خصائص تميزه عن باقي العقود، وهذه نستخلصها من القواعد العامة ومن القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

أ/ خصائصه وفقاً للقواعد العامة:

1- انه من العقود المسماة، لان المشرع ميزه عن غيره من العقود باسم خاص واحكام خاصة في قانون الترقية العقارية.

2- انه عقد تبادلي ملزم للجانبين، طبقاً لنص المادة 55 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي (يكون العقد ملزماً للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضاً).

اذ في هذا العقد يلتزم البائع (المرقي) بالالتزامات المنصوص عليها من المادة

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق-ص 19.

2- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق-ص 21.

42 إلى المادة 49 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، كما يلتزم المشتري (المكاتب) بالمقابل بالتزامات أخرى منصوص عليها من المادة 50 إلى المادة 53 من نفس القانون.

3- انه من العقود المحددة، لكون ان المتعاقدين على علم ودراية بمقدار ما يعطيانه وما يأخذانه عند التعاقد اي طلا المتعاقدين على علم بالحقوق و الالتزامات التي يرتبها هذا العقد(1).

4- انه من العقود الزمنية، أعتبر عقد بيع العقار على التصاميم عقد زمني وذلك بالإعتماد على طبيعة الإلتزام المميز فيه وهو الإلتزام بإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة وهو بطبيعته إلتزام ممتد في الزمن، وهكذا يؤدي العنصر المميز فيه إلى إزالة العوائق أمام تطبيق نظرية الظروف الطارئة على هذا العقد. ولأنه بقدر ما تكون مدة العقد طويلة، يكون احتمال تعرض المدين لتغيير الظروف الإقتصادية و النقدية أكبر(2).

5- يتسم بيع العقار على التصاميم بالشكلية والرسمية استنادا الى المادة 34 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر والتي تنص على ما يلي (يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ويخص في نفس الوقت، البناء والارضية التي شيد عليها البناء). ويستخلص من هذا النص ضرورة ا فراغ هذا العقد- من قبل الموثق- في نموذج خاص نص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفيات دفعها(3). اما الجزاء المترتب على مخالفة الرسمية او الشكلية، فهي البطلان المطلق لعقد البيع على التصاميم.

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 22.

2- عياشي شعبان، مجلة العلوم الانسانية، خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، عدد 48 ديسمبر 2017، المجلد ب، ص 159-169.

3- جريدة رسمية، عدد66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

ب/ خصائصه وفقا للقانون رقم 11-04، تتمثل فيما يلي:

- 1- ينقل ملكية العقار محل الانجاز فور التوقيع على العقد، كما تضمنته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994(1)، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، والتي خالفت القواعد العامة في نقل الملكية، حيث تنتقل ملكية العقار بعد شهره(2).
- 2- يستفيد المقتني(المكاتب) من الضمانات المعروفة في القواعد العامة، بالإضافة الى ضمانات خاصة المنصوص عليها في المواد 42، 45، 49 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، واهمها دفع مبلغ لدى صندوق الضمان العشري.
- 3- تدفع الاقساط فيه حسب تقدم اشغال الانجاز، على ان يسلم القسط الاخير وقت تسلم البناء(2).

---

1- جريدة رسمية، عدد13، الصادرة في 09 مارس 1994.

2- قداة خليل احمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003، ص 78.

3- دغيش احمد، عقد البيع على التصاميم في اطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق البلدية2، عدد 04، مارس 2017، ص 167.

## المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له.

يتميز هذا العقد بخصوصية قانونية مختلفة عن باقي عقود البيع في مجال الترقية العقارية.

### الفرع الاول: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم.

هل يعتبر عقد البيع على التصاميم عقدا تجاريا ام مدنيا؟

بالرجوع الى نص المادتين 3 و4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، ان عقد البيع على التصاميم عمل مختلط، فهو عمل تجاري بالنسبة للبائع اي المرقى العقاري وعمل مدني بالنسبة للمشتري الذي يحصل على بناء ايا كان الغرض المخصص له و يطبق عليه احكام القانون المدني(1).

وبالرجوع ايضا الى القانون رقم 11-04 سالف الذكر، فهو عمل تجاري بالنسبة للمرقى العقاري، اذ يستخلص ذلك من المادة 3/فقرة 14 منه والتي تنص على ما يلي (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 هذه التدخلات، او تهيئة الشبكات قصد بيعها او تأجيرها).و بالتالي فان عقد البيع على التصاميم يعد عملا تجاريا بطبيعته.

اما في حالة وقوع نزاع، فيطرح التساؤل، ماهي المحكمة المختصة؟

طبقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية(2)، فالمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار او المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال.

اذ تنص المادة 1/40 منه على ما يلي(فضلا على ما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى امام الجهات القضائية المبينة ادناه دون سواها:

---

1- قاشي علال، التزامات المرقى العقاري و جزاء الاخلال بهافي عقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 280.

2- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، جريدة رسمية، عدد21، الصادرة في 23 افريل 2008.

في المواد العقارية او الاشغال المتعلقة بالعقار، او دعاوى الايجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، او المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال...)

**الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن باقي العقود المشابهة له.**

عقد البيع على التصاميم يختلف عن باقي البيوع و العقود كالتالي:  
اولا: عن عقد المقاولة الذي يهدف الى انجاز عمل وهو تشييد بناية فقط، في حين ان

عقد البيع على التصاميم يهدف بالإضافة الى الانجاز نقل الملكية للمستفيد على مراحل، و اول مرحلة هي انتقال ملكية الارض محل البناء مما يجعل المرقي العقاري منفذا لمشروع عقاري على ارض انتقلت ملكيتها الى الغير.

ثانيا: عن الوعد بالبيع الذي تحكمه المادة 71 من القانون المدني، كونه مجرد اتفاق على ابرام عقد معين في المستقبل على ان تتوافر فيه اركان العقد الاصلي ويبقى الواعد مالكا للشيء محل الوعد، في حين في عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية بمجرد التوقيع عليه.

ثالثا: عن البيع بالتقسيت الذي تحكمه المادة 363 من القانون المدني، فرغم ان كلا النوعين من البيع يعتمد على تقسيت الثمن، الا انهما يختلفان من حيث الاثار لان في البيع بالتقسيت لا تنتقل الملكية الا بعد سداد كافة الاقساط، عكس البيع على التصاميم الذي نصت عليه المادة 27 من القانون 11-04 سالف الذكر بحيث تنتقل الملكية مباشرة الى المكتتب الذي يصبح مالكا للجزء المنجز من البناية في كل مرحلة بمجرد تسديد الثمن المحدد لتلك المرحلة، مع عدم القدرة على الانتفاع الفعلي بالعقار الى ما بعد توقيع محضر الاستلام كون المبيع غير موجود بعد او غير مكتمل الوجود، في حين ان سداد الثمن في البيع بالتقسيت لا يرتب انتقال الملكية الا بعد اداء الثمن كاملا كما يمكن الانتفاع بالمبيع قبل السداد الكلي للثمن.

رابعا: عن البيع الابتدائي الذي تبقى اثاره موقوفة الى حين تحرير العقد النهائي و تكون التزامات طرفيه شخصية ويمكن تعديله خلافا لعقد البيع على التصاميم كونه

يخص بيع لشيء مستقبلي بالنسبة للبناء فقط، فالأرض تنتقل ملكيتها منذ تاريخ التوقيع على العقد لكونه يتضمن حماية خاصة للمشتري خلافا للمشتري العادي(1).  
خامسا: عن عقد حفظ الحق او ما يطلق عليه اسم البيع لاجل في القانون الفرنسي وهو اصل عقد البيع على التصاميم لانه كان الاسبق في الظهور من خلال القانون رقم 07/86 السالف الذكر و الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي اعتمد صورة عقد البيع على التصاميم، الا انه مع التطور التشريعي لنظام الترقية العقارية اخذ المشرع الجزائري بصورتي العقدين ونظمهما من خلال القانون رقم 11-04 السالف الذكر، لكنه خص عقد البيع على التصاميم ببعض الخصائص التي لا تتوفر في عقد حفظ الحق مثل:

عقد حفظ الحق عقد تمهيدي في حين عقد البيع على التصاميم نهائي ورسمي يتم فيه نقل الملكية فورا للمكاتب على عكس حفظ الحق الذي ينتظر الى حين انتهاء الاشغال في المشروع مع دفع التسبيقات للمرقي (2).

- 
- 1- طريباش مريم، محاضرة تحت عنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مجلس قضاء برج بوعرييج، بتاريخ 27/03/2018، ص 7 و 8.
  - 2- بوجنان سمية، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، جامعة ابو بكر بلقايد-تلمسان، كلية الحقوق، سنة 2008/2009، ص24

## المبحث الثاني: ابرام عقد البيع على التصاميم.

ينعقد البيع على التصاميم كغيره من العقود بتوافر الشروط الموضوعية العامة المتمثلة في التراضي والمحل والسبب الى جانب الشروط الموضوعية الخاصة و كذا الشروط الشكلية. وهذه كلها مستوحاة من المادتين 2/26 و 1/34 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر.

اذ تنص المادة 2/26 منه على ما يلي (.....وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع و سعر البيع المتفق عليه، يجب ان يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي...).

وتنص المادة 1/34 من نفس القانون، على ما يلي ( يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الاشهار،...).

كما تنص المادة 30 من القانون نفسه على ما يلي (يجب ان يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 اعلاه، اصل ملكية الارضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء).

ومن خلال ما سبق يمكننا تقسيم هذا المبحث الى مطلبين، نتناول في الاول الشروط الموضوعية العامة و الخاصة و في الثاني نتطرق الى الشروط الشكلية.

### المطلب الاول: الشروط الموضوعية.

وسنقسم هذا المطلب الى فرعين هما : الشروط الموضوعية العامة و الشروط الموضوعية الخاصة.

### الفرع الاول: الشروط الموضوعية العامة.

تتمثل في التراضي والمحل و السبب، سميت بالشروط العامة لكونها تتوافر في جميع العقود.

أ- **التراضي:** هو اساس العقد وقوامه، اذ ينعقد العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين طبقا للمادة 59 قانون مدني جزائري. ونفس الشيء لعقد البيع على التصاميم، ينعقد العقد بتطابق ارادة كل من البائع و المشتري على العناصر الجوهرية للعقد كالمبيع والتمن، وضرورة افراغ هذه الارادة في عقد رسمي يحرر من طرف موثق طبقا للمادة 1/324 قانون مدني جزائري(1). لكن المشكل الذي يثور في مثل هذا العقد، انه غالبا ما يتم التعاقد عن طريق الاعلانات التي يلجا اليها المتعاملون في الترقية العقارية في مختلف وسائل الاعلام مع توضيح مساحة العقار و ثمنه وكيفية التسديد. فهنا يمكن التساؤل عن طبيعة هذه الاعلانات، هل تعتبر حقا ايجابا ام لا؟

جانبا من الفقه لا يعتبر هذه الاعلانات بمثابة ايجاب، بل دعوة للتعاقد، في حين البعض الاخر يعتبرها ايجابا، اذا تضمنت تحديد كل عناصر عقد البيع على التصاميم من مبيع و ثمن وكيفيات دفعه (2).

ب- **المحل:** فهو الموضوع الذي يرد عليه العقد اي انجاز البناء وفق التصاميم و الثمن الذي يدفعه المكنتب.

- البناء، ويقصد به، ما يتم اقامته فوق الارض وما يبني تحتها، و يستوي في ذلك ان تكون هذه المباني مقامة لأغراض السكن او التجارة او الصناعة او اي غرض اخر(3). وهذا ما بينه المشرع في المادة 1/3 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، وفي جميع الحالات يجب تحديد و بدقة اوصافه لتجنب اي نزاع مستقبلي بشأن مطابقة البناء للأوصاف المتفق عليها.

- الثمن وكيفيات دفعه، يعد الثمن وكيفيات دفعه من العناصر الجوهرية التي يجب

---

1- تنص المادة 1/324 على ما يلي (زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او...في شكل رسمي...).

2- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات)، الجزء الاول، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر 2004، ص 110.

3- امجد ابراهيم الحياوي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء، دراسة مقارنة في القوانين الفرنسية و الاردني، مجلة الحقوق، الكويت، العدد 2009/04، ص 272.

ان يتفق عليها الطرفان في عقد البيع عموما. الا ان في البيع على التصاميم، فالمكاتب يلتزم بدفع الثمن على شكل اقساط دورية تتناسب مع تقدم عمليات اشغال الانجاز(1). لقد حدد المشرع نسب الاقساط من الثمن الواجب دفعها وذلك في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 سالف الذكر، على مراحل متتالية بنسب معينة تم تحديدها من خلال هذه المادة، وسوف نتطرق لهذا الجزء بالتفصيل في الفصل اللاحق.

ويلتزم المرقى العقاري ان يستخدم الثمن المدفوع من قبل المكاتب لغرض البناء و الا اعتبر مسؤولا(2).

**ج- سبب العقد:** هو ما يدفع الشخص الى التعاقد اي هو الدافع او الباعث على التعاقد و الذي يختلف من شخص الى اخر في العقد الواحد. فالسبب الحقيقي لإبرام المرقى العقاري العقد مع المكاتب هو جني الارباح من عملية البيع واستثمارها في مجالات اخرى وذلك باختلاف اهداف كل مرقى على حدة، اما بالنسبة للمكاتب فهي في الغالب اقتناء السكن ودفع ثمنه على اقساط. وتطبيقا للقواعد العامة، يشترط في هذا السبب ان يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام والقواعد العامة طبقا للمادة 97 قانون مدني جزائري.

### الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة.

الى جانب الشروط الموضوعية العامة، يجب ايضا، ان تتوافر الشروط الموضوعية الخاصة لانعقاد البيع على التصاميم والتي تتمثل في:

#### اولا- العناصر الثبوتية:

وهذه تتمثل في اصل الملكية، رقم السند العقاري، رخصة البناء، رخصة التجزئة وكذا شهادة التهيئة والشبكات، واشترط مثل هذه العناصر لم يكن موجودا في المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى سالف الذكر. مما خلق العديد من المشاكل خصوصا

---

1- وهذا ما ذهب اليه المشرع الفرنسي في المادة 3/1601 قانون مدني فرنسي، وهذا نصها الاصيلي:

(L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux...)

2- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 29.

تحويل ملكية الارض الى المكتتب، لذا كان لزاما على المشرع استدراك هذا القصور في المادة 30 المذكورة اعلاه من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

أ- اصل ملكية الارض: يجب على المرقي العقاري، ان يكون مالكا للأرض التي سيتم البناء فوقها بموجب عقد رسمي، وذلك قبل الشروع في انجاز اي بناية.

ب- رقم السند العقاري: يقصد به الوثيقة التي تطلب من المرقين العقاريين الذين يحوزون على عقود ملكية للأراضي التي يقام عليها البناء بموجب تحقيق عقاري طبقا للقانون رqn 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري(1).

ج- رخصة البناء: تعد رخصة البناء قيد على حرية الافراد في التصرف في ملكيتهم وهذا لضرورات الحفاظ على الطابع العمراني للمدن ومنع البناءات العشوائية. فالكل ملزم بالحصول عليها دون تفرقة بين الاشخاص الطبيعية و المعنوية. والجدير بالذكر ان المشرع نظم هذا الاجراء من خلال عدة نصوص قانونية نذكر منها:

- المادة 50 و 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 (2) والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 (3)، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الارض مهما كان المستفيد من هذا البناء(4).

- كما تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، محدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (5)، على ما يلي

---

1- جريدة رسمية، عدد 75، لسنة 2007.

2- جريدة رسمية، عدد 52، لسنة 1990.

3- جريدة رسمية، عدد 51، لسنة 2004.

4- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 2.

5- جريدة رسمية، عدد رقم 26، الصادرة في 01 يونيو 1991.

(تتطلب كل تشييد لبنانية او تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء...).

- وهذا ما تؤكدته المادة 5 من القانون رقم 08-13 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتام انجازها(1)، والتي تنص على ما يلي ( يمنع القيام بتشبيد اي بنائة مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا).

- وهذا ما ورد ايضا في المادة 11 من القانون 04-11 كما يلي (لا يمكن انجاز الا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود و الرخص المسبقة...).

وبناء على هذه النصوص، فانه يحظر على المرقي القيام بأعمال البناء أيا كانت طبيعتها الا بعد الحصول على رخصة تسلمها السلطة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي، واحيانا الوزير المكلف بالتعمير اذا تعلق الامر بمشاريع البناء الكبرى ذات المصلحة الوطنية او الجهوية(2).

وفي حالة المخالفة يتعرض المرقي لعقوبات مالية وزيادة على ذلك يمكن ان يتعرض بناؤه للهدم من طرف الادارة. كما تخضع رخصة البناء الى مدة صلاحية تحدد في قرار رخصة البناء حسب اهمية المشروع(3).

د- رخصة التجزئة: ويقصد بها تجزئة الارض غير المبنية التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل و ليس للبنائة الفردية وحدها، مع تغيير في حقوق البناء و الارتفاقات المفروضة عليها وتسلم طبقا للأشكال المنصوص عليها في القانون(4).

وهذا ما نصت عليه المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم سالف الذكر، على ما يلي (تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع

---

1- جريدة رسمية، عدد 44، الصادرة في 3 اوت 2008.

2- عزري الزين، المرجع السابق، ص 16.

3- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 34.

4- تختلف رخصة التجزئة *permi de lotir* عن شهادة التقسيم *certificat de morcellement* ويقصد بهذه الاخيرة، تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام دون تغيير في حقوق البناء او الارتفاقات المفروضة عليها.

من ملكية عقارية او عدة ملكيات مهما كان موقعها...).

و- **شهادة التهيئة والشبكات:** ويقهم من ذلك ضرورة استقادة كل عقار مقرر بناؤه او في طور البناء من مصدر للمياه الصالحة للشرب. كما يجب ان يتوفر على جهاز لصرف المياه القذرة يحول دون تدفقها فوق سطح الارض. وهذا ما نصت عليه المادة 7 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم سالف الذكر، كما يلي (يجب ان يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، يجب زيادة على ذلك، ان يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الارض).

**ثانيا: تحديد مدة الانجاز.**

تحدد مدة الانجاز في العقد باتفاق بين الطرفين المتعاقدين. لأنها تشكل ضمانا للمكاتب كما تعتبر في نفس الوقت ركنا مهما، اذ يترتب على عدم تحديد المدة بطلان العقد.

وتعد اهمية تحديد مدة الانجاز في عدة عناصر نذكرها كالتالي:

- يعتبر المرقى العقاري قد اوفى بالتزامه بمواصلة البناء، و عند الانتهاء منه يصبح مستحقا لباقي دفعات الثمن المتفق عليه مع المكاتب.

- بتمام الانجاز يبدأ حساب مدة التزام المرقى العقاري بالضمان (1). ويحل التزام بتسليم المبيع للمكاتب، والتسليم هنا يثبت في محضر يحضر حضوريا حسب الكيفيات التي اتفق عليها الاطراف.

- ان عدم الانجاز او التأخر فيه يؤدي الى التأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، يعرض المرقى العقاري للعقوبات التأخيرية حسب المادة 43 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر(2).

---

1- الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، بن عكنون، عدد 02، 2000، ص 61-62.  
2- نظم المشرع الجزائري عقوبة التأخير في المواد 4 و 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 سالف الذكر، وفرضها على المرقى العقاري اذا لم يسلم البناية او جزء منها في الاجل المحدد، وذلك بعد معاينة التأخير المسجل وعند انقضاء الاجل بمحضر قضائي.

ثالثا: وجوب الضمان القانوني اي الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

يجب ان يتضمن عقد البيع على التصاميم- بالإضافة الى الشروط الاخرى- شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

لم يعرف المشرع هذا الصندوق لا في المرسوم التشريعي ولا في القانون رقم 11-04، وانما اكتفى الى ضرورة انتساب المرقي لدى هذا الصندوق في المادة 54 من هذا الاخير.

والسؤال المطروح، ما اهمية انتساب المرقي لهذا الصندوق؟

يمكن تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على انه هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران. له طابع تعاوني لا يسعى الى تحقيق الربح(1).

تم انشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، الا ان انطلاقته الفعلية كانت سنة 2000. ويتكون طبقا للمادتين 8 و9 من نفس المرسوم على ما يلي:

- **مجلس ادارة:** تتمثل مهامه في تحديد برنامج نشاط الصندوق، تحديد الشروط و الكيفيات العامة لاكتتاب تامين لدى الصندوق، المصادقة على القواعد العامة لاستعمال الاموال الجائز التصرف فيها وتوظيف الاموال الاحتياطية، تشكيل لجنة الضمان وقواعد عملها، قبول الهبات والوصايا.

- **المدير العام:** يسهر على تحقيق اهداف الصندوق وتنفيذ قرارات مجلس الادارة. يمثل الصندوق امام العدالة وفي كل اعمال الحياة المدنية، كما له صلاحيات واسعة بالنسبة لإبرام عقود القروض والاتفاقات مع المنخرطين وكذا صرف النفقات. يقدم في اخر كل سنة مالية تقريرا عن نشاط الصندوق مرفقا بالحصيلة وحسابات النتائج ويرسله الى السلطة الوصية للمنخرطين(2).

---

1- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2005-2006، ص 67.

2- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 38.

- لجنة الضمان: تتمتع هذه اللجنة بحرية تحديد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق وكيفية تنفيذها وتحقيقها. كما لها حق اتخاذ قرار منح ضمان الصندوق بعد دراسة الوثائق.

- الجمعية العامة: تحدد شروط اهلية انتخاب ممثليها في مجلس ادارة الصندوق وتقوم بانتخابهم. تطلع على التقرير السنوي لنشاطات الصندوق الذي يعده مديره العام وتقدم لهذا الاخير ملاحظاتها. ابداء الراي او اقتراح من شأنه ان يشجع تنمية الترقية العقارية، ويحسن قواعد تسيير الصندوق وادارته، ويحافظ على سمعة المهنة وتقوم بتعيين محافظ الحسابات.

بالنسبة لموارد الصندوق حددتها المادة 26 من نفس المرسوم الاخير، ويتحصل عليها من حقوق الانخراط و الاشتراكات التي يدفعها المتعاملون العقاريين، الحقوق التي تدفع بعنوان الضمان، التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء والفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة وكذا الهبات والوصايا...الخ.

اما بالنسبة للنفقات، فلقد حددتها المادة 27 من نفس المرسوم اعلاه وتتمثل في اعباء سير الصندوق والخدمات المنجزة لحسابه، وكل نفقة اخرى اطار غرضه.

في حين مهام الصندوق نصت عليها المادة 54 من القانون رقم 11-04 كما يلي (... يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل انهاءه اكتتاب ضمان الترقية العقاري قصد ضمان ما ياتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات،

- اتمام الاشغال،

- تغطية اوسع للالتزامات المهنية والتقنية).

وبناء على هذا النص، يسعى صندوق الضمان الى تحقيق هدف مزدوج حيث يضمن للمكتتب حق استرداد الثمن ، واستكمال المشروع الى اخر مرحلة(1).

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 38 و39.

بالإضافة الى ما سبق، يحل الصندوق محل المقتنين عند افلاس المرقى العقاري، يكون للمكتتبين حق امتياز على ما اكتتبه هذا الاخير لدى صندوق الضمان والذي يحل محله في حدود ما دفعوه في اتمام اشغال البناء او التقدم في استيفاء التسديدات التي دفعوها للمرقى العقاري، وهذا طبقا للمادة 1/58 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر.

ان اهمية هذا الضمان تختلف حسب صفة المرقى العقاري عما اذا كان شخصا طبيعيا او معنويا.

1/ فاذا كان المرقى العقاري شخصا طبيعيا، فان هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم اتمام الانجاز من قبل الورثة. وكذا في حالة فقدانه بموجب حكم او قرار قضائي، او في حالة اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

2/ اما اذا كان المرقى العقاري شخص معنويا، فان الصندوق سيضمن افلاسه، او تصفيته او في حالة اثبات المخالفة في دفع القروض او اكتشاف احتياله من قبل السلطة القضائية.

### **المطلب الثاني: الشروط الشكلية.**

نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم فقد اخضعه المشرع الى شكلية محددة، تقاديا للمنازعات التي قد تنشأ بسبب تخلفها. وهذا ما نصت عليه المادة 1/34 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، التي تنص على ما يلي ( يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار،...). وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرارها (1)، يجب تحرير عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي، ويجب تسجيله وشهره.

### **الفرع الاول: تحرير عقد البيع على التصاميم.**

لقد اوجب المشرع الجزائري ا فراغ عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي على يد

---

1 - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2012، ص 363.

موثق يتلقى ايجاب المرقى العقارى وقبول المكتب بشأن البناية والتمن وذلك طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه والرسمية تعتبر وسيلة لترقية المعاملات العقارية وضمانة قوية لاستقرارها(1).

ونلاحظ ان المشرع لم يصدر نموذج خاص بعقد البيع على التصاميم من خلال القانون 04-11 بل اكتفى بذكره في المادة 2/28، وتم استدراك هذا النقص في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم(2). وبما ان الرسمية ركن اساسي في هذا العقد الى جانب التراضي فان تخلفها يؤدي الى بطلان العقد بطلان مطلق وهذا طبقا للمادة 1/324 قانون مدني جزائري، المشار اليها سابقا، وما اكدته ايضا المحكمة العليا في احد قراراتها التي جاء فيها ما يلي ( يحرر عقد البيع على التصاميم وجوبا في الشكل ارسمي، تحت طائلة البطلان). (3)

وخلاصة القول انه اذا لم يفرغ العقد في الشكل الرسمي ولم يرفق بشهادة ضمان الترقية العقارية، يقع على عاتق المحافظ العقاري التزام بعدم اخضاع هذا التصرف الى الاشهار العقارى على مستواه (4).

#### الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع على التصاميم.

بعد ان يحرر الموثق عقد البيع على التصاميم، عليه ان يقوم بتسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة اقليميا(5). ويجب على الموثق ان يقوم بعملية التسجيل خلال شهر من تاريخ تحرير العقد، وهذا طبقا للمادة 1/58 من قانون التسجيل رقم 76-105 سالف الذكر، التي تنص على ما يلي ( يجب ان تسجل عقود الموثقين

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 41.

2- جريدة رسمية، عدد 66، الصادرة في 25/12/2013.

3- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 19/11/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2008، ص 193.

4- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقارى الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 100.

5- تنص المادة 1/75 من الامر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل على ما يلي ( لا يستطيع الموثقون ان يسجلوا عقودهم الا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكاتبهم). جريدة رسمية، عدد 81، الصادرة في 18/12/1977.

في اجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 ادناه.

وفي حالة عدم التسجيل في الأجل المحددة، تطبق على الموثق العقوبات التأديبية دون المساس بتطبيق العقوبات الاخرى المنصوص عليها في القوانين). وما تنص عليه المادة 61 من نفس القانون، كما يلي (يجب ان تسجل العقود التي تتضمن نقل الملكية او حق الانتفاع للأموال المنقولة في اجل شهر ابتداء من تاريخها).

والهدف من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين ادارة الضرائب من مراقبة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عنها. ان رسم التسجيل وفق نص المادة 252 من الامر رقم 76-105 سالف الذكر، يقدر ب 5% من ثمن البيع الصافي، وتحسب بالطريقة التالية (الثمن التقديري + ثمن المراجعة + مستحقات الموثق + مصاريف كتابة العقد) X 5%.

#### **الفرع الثالث: شهر عقد البيع على التصاميم.**

بعد ان يجر عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي ويسجل لدى مصلحة التسجيل، يجب ان يشهر هذا العقد لدى المحافظة العقارية وذلك اعمالا بنص المادتين 90 و 99 من المرسوم رقم 67-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (1)، حتى ينتج هذا العقد اثره العيني وهو انتقال ملكية العقار من المرقي الى المكتب، وكذا الاحتجاج به طبقا لمقتضيات المادة 793 قانون مدني جزائري وكذا طبقا للمادتين 15 و 16 من الامر رقم 75-74 المتضمن تأسيس السجل العقاري واعداد مسح الارضي العام(2).

ويترتب على ذلك انه عند تمام عملية الشهر تنتقل ملكية الارض التي سيشيد عليها المبنى، وهي موجودة عند العقد، وملكية البناء من المرقي الى المكتب. غير ان هذا الاخير تنتقل اليه ملكية الرقبة دون حق الانتفاع والتصرف وهذا بمجرد التوقيع على

---

1- جريدة رسمية، عدد 30، لسنة 1976.

2- جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.

العقد وشهره قبل الانجاز، اما بعد الانجاز فتستكمل له الملكية اي تضاف اليه ملكية الانتفاع والتصرف(1).

ويلاحظ ان المشرع الجزائري خرج في هذا العقد عن القواعد العامة، حين اوجب شهر العقد رغم عدم وجود البناء وقت التعاقد وهذا يبرره انه اعتبر البناءة محققة لوجود الضمانات القانونية المخولة في هذا العقد من جهة، ومن جهة اخرى بغرض تشجيع المكننين على اقتناء مساكن بناء على التصاميم لتخفيف العبء على الدولة بسبب كثرة الطلبات على المساكن الاجتماعية والتساهمية(2).

كما يمكن للمكتب ايضا الحصول على قروض من البنك برهن العقار محل البيع على التصاميم والذي لن يكون الا بانتقال ملكيته من يوم اشهاره في المحافظة العقارية شانه شان عقد بيع العقار العادي.

اما بالنسبة لنفقات التسجيل والطابع والتوثيق والشهر وغيرها يتحملها المكتب ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك، طبقا للمادة 393 قانون مدني جزائري(3). الا انه يمكن ان يتحمل هذه الرسوم المتعاقدان بالتضامن(4).

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 44.

2- مسكر سهام، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري و الفلاحي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، تاريخ المناقشة 2006، ص 56.

3- تنص المادة 393 قانون مدني جزائري على ما يلي ( ان نفقات التسجيل، الطابع ورسوم الاعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك).

4- تنص المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26/05/1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 على ما يلي ( تعدل وتتم المادة 91 من قانون التسجيل كما يلي ( يتحمل الرسوم المفروضة على العقود المدنية والقضائية التي تتضمن نقل الملكية او حق الانتفاع بالمنقولات او العقارات كما هي محددة بموجب هذا القانون، بالتضامن بين اطراف العقد التي يتعين عليها اجراء توزيع عادل ومنصف).

## خاتمة الفصل الاول:

من خلال ما سبق نستخلص ان عقد البيع على التصاميم له خصائص تميزه عن باقي العقود، كما يمتاز بالسرعة في التنفيذ من ناحية التوثيق والتسجيل والاشهار. وبالتالي يمكننا القول بان هذا النوع من العقود قد بدا يعرف توسعا كبيرا في مجال الترقية العقارية في الجزائر في الآونة الاخيرة.

والسؤال المطروح دائما، هل تمكن المشرع الجزائري من تغطية جميع الالتزامات والحقوق التي تخص المرقي العقاري والمكاتب على حد سواء، ام ترك معالجة هذه الاشكالات الى واقع الحال وحسب ظروف كل من الطرفين؟

من خلال الفصل الثاني سوف نحاول الرد على هذه التساؤلات من خلال مبحثين حيث سوف نناقش في الاول التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفي المبحث الثاني نناقش التزامات المكاتب في عقد البيع على التصاميم.

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم.

ان الالتزامات التعاقدية والضمانات القانونية تعتبر وجهي الحماية القانونية التي اقرها المشرع الجزائري لطرفي عقد البيع على التصاميم بحكم ان هذا النوع من العقود تم تنظيمه بموجب نصوص تشريعية وقانونية خاصة. وهذا ما تم تجسيد من خلال نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-58 اضافة الى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتمم بموجب الامر رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن قانون التهيئة العقارية وكذا القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. فما مدى كفاية وسائل الحماية المقررة من طرف المشرع؟

نلمس من خلال الكم من النصوص القانونية والتشريعية ارادة المشرع من جهة في استحداث منظومة قانونية خاصة بالمعاملات العقارية- نشاط الترقية العقارية- تتقلص من خلالها حرية الاطراف المتعاقدة في انشاء التزامات تعاقدية عن طريق التقيد بنموذج موجه للعقود على غرار نموذجي عقدي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، ومن جهة اخرى حماية مصلحة المشتري الذي يعتبر الحلقة الضعيفة في العلاقة التعاقدية من الضرر الذي قد يلحق به نتيجة اخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية او تعسفه في استعمال حقه (1).

و للتطرق لهذا الفصل ارتأينا تقسيمه الى مبحثين اساسيين حيث سوف نتعرض في المبحث الاول التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفي المبحث الثاني نناقش التزامات المكنتب في عقد البيع على التصاميم.

---

1- محمد امين دبار- الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم- الحوار المتوسطي- العدد 13- 14- ديسمبر 2016- ص 374-391.

## المبحث الاول: التزامات المرقى العقاري.

خلال هذا المبحث سنتطرق الى اهم الالتزامات العادية و المستحدثة التي نص عليها المشرع الجزائري وفرضها على المرقين العقاريين بهدف حماية المکتتب، التي قررها المشرع الجزائري من خلال مواد القانون 11-04 السالف الذكر.

### المطلب الاول: التزام المرقى العقاري بإقامة البناء وتسليمه.

من اهم الالتزامات المفروضة على المرقى العقاري هو تشييد البناء المتفق عليه مع المکتتب او تجديده او اعادة تهيئته وذلك وفقا لشروط معينة واجال متفق عليها مسبقا، وعند انتهاء الاشغال يكون لزاما على المرقى العقاري تسليم البناء للمکتتب وفقا للضوابط القانونية المنصوص عليها في العقد.

### الفرع الاول: التزامه بإقامه البناء ونقل الملكية(1).

نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم باعتباره انه عبارة عن بيع لعقار غير موجود وقت ابرام العقد، ولا يوجد منه في الواقع سوى تصميم البناء والقطعة الارضية التي سينجز عليها البناء. فهذه الخصوصية، فرضت ان يكون انتقال الملكية ذات طابع خاص، فملكية القطعة الارضية وملكية العقار المبيع تنتقلان الى المکتتب بمجرد شهر العقد وهذا استنادا الى المادة 1/34 من القانون رقم 11-04، اي انه يمر بإجراءات معينة بدءا بتحريره في ورقة رسمية، ثم اخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر ويخص في نفس الوقت البناء والارض. وهذا يعتبر ضمانا قانونية تحمي المکتتب وتشجعه على استخدام تقنية البيع على التصاميم (2) وضمناة اخرى للمکتتب تتمثل في ان عقد البيع التصاميم يتم بحضور يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، فطبقا للفقرة الثانية من المادة 34 من قانون 11-04 يعد

---

1- تعرفها المادة 674 قانون مدني جزائري كما يلي: (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة).

2- ايمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص.85

خطأ، فالمحضر يعد بعد انجاز المبنى امام الموثق لإثبات الحيابة الفعلية فقط  
فملكية العقار تنتقل الى المكتتب من يوم الشهر قبل انجاز البناء، وليس من يوم  
التوقيع كما ورد في المادة 1/2 من العقد النموذجي المحرر طبقا للمرسوم التنفيذي  
58/94 سالف الذكر. والقول ان الملكية تنتقل في العقارات بالتوقيع يتعارض مع  
مبادئ الشهر المعروفة في قوانين شهر العقارات.

لكن ماهي الملكية التي تنتقل الى المكتتب؟

ان الملكية التي تنتقل هي ملكية الرقبة وهذا قبل اتمام انجاز البناء. اما اذا تم  
الانجاز، فتكون للمكتتب ملكية اخرى وهي ملكية الانتفاع. وهذا بصريح المادة 34  
من قانون 04-11 سالف الذكر والتي تنص على ما يلي: (يتم عقد البيع على  
التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل  
والاشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والارضية التي شيد عليها البناء.

ويتم عقد البيع على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في  
نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية  
المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية )

وما يفهم من هذه المادة، جعل المشرع الجزائري انتقال الملكية في عقد البيع على  
التصاميم يتم في مرحلتين :

- **المرحلة الاولى**، هي مرحلة يتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط باستكمال كل اجراءات  
التوثيق والشهر.

- **المرحلة الثانية**، هي مرحلة التسليم اي الحيابة المادية والتي تكتمل فيها الملكية  
للمكتتب بنقل حق الانتفاع اليه وتتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق  
الذي حرر العقد(1) .

وفي هذه المرحلة يشترط شهادة المطابقة للمواصفات يقدمها المرقي العقاري الى  
المكتتب ليثبت له انه تم تنفيذ كل ما تم الاتفاق عليه في العقد، واذا ثبت العكس اي  
حالة من حالات عدم المطابقة في عقد البيع على التصاميم فللمكتتب حق فسخ

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 51 و52.

العقد (جزئي أو كلي) والتنفيذ العيني مع التعويض وهو نفس الجزء في حالة عدم انجاز البناء(1).

#### الفرع الثاني: الالتزام باستكمال البناء والاسترداد.

كما ان المشرع في عقد البيع على التصاميم ضمن حق المكتتب في اكمال البناء الذي قام بدفع جزء من ثمنه ضد خطر افلاس المرقى العقاري او سحب الاعتماد منه قبل استكمال اشغال البناء في العقار المتفق عليه، و هو ضمان جديد استحدثه المشرع بالقانون رقم 04-11 لسنة 2011 السالف الذكر، اما ضمان الاسترداد فهو حق قرره المشرع بالمرسوم التشريعي رقم 03-93 السالف الذكر. وفي كلا الضمانين سواء ضمان اتمام البناء و ضمان الاسترداد ينشان بمقتضى عقد كفالة يبرم بين الكفيل، الغير الضامن ( وهو هنا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة) والمدين (البائع وهو المرقى العقاري) و الدائن (المشتري وهو المكتتب الذي تعقد الكفالة لمصلحته) (2).

#### الفرع الثالث: التزام المرقى العقاري بتسليم العقار.

هذا الضمان المرتبط بتسليم العقار منصوص عليه في الاحكام العامة للالتزامات المتعلقة بالبيع ومعناه القانوني الاجراء الذي يمكن للمكتتب من مباشرة سلطاته والانتفاع والتصرف بالشيء المبيع دون اي عائق ولقد نصت عليه المادة 367 من القانون المدني "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلم ما ديا مادام البائع قد اخبره بانه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع" وبما ان التسليم المادي في عقد البيع بناء على التصاميم مستحيل نظرا لطبيعته القانونية فانه يأخذ شكل قيام البائع بتسليم البناية المنجزة والمطابقة للتصاميم والمواصفات المحددة بالاتفاق في العقد لذى ألزم المشرع المتعامل في

---

1- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي- مرجع سابق، ص181.

2- عياشي شعبان، مرجع سابق، ص 187.

الترقية العقارية من تسليم شهادة المطابقة قبل اتمام حيازة الملكية من طرف المكتب وهذا قصد ضمان تطابق الاعمال المنجزة مع ما اتفق عليه في العقد ويحرر محضر يثبت حيازة الملكية من المكتب وتسليم البناية التي انجزها المرقي العقاري وفق الالتزامات التعاقدية بحضور طرفي العقد امام الموثق لإبرام عقد البيع بناء على التصاميم و يشترط لتسليم عقد البيع بناء على التصاميم (1):

- 1- اتمام الانجاز خلال الاجل المحدد في العقد.
  - 2- مطابقة الانجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة.
  - 3- وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المعماري والمرقي العقاري.
  - 4- اثبات التسليم بمحضر يحرر لدى نفس الموثق الذي اكتب العقد.
- ان التسليم يشكل ضمان والتزام يقع على عاتق البائع (المتعامل في الترقية العقارية) كون ان المكتب في عقد البيع بناء على التصاميم يصبح منذ اتمام عملية التسليم قادرا على الانتفاع الكامل بالمسكن ومنه تحقيق غاية المستفيد من شراء المسكن في اطار الترقية العقارية.
- ويلتزم المرقي العقاري بتسليم العقار المنجز الى المقتني في الاجل المحدد في العقد، هو الالتزام بتحقيق نتيجة، اذ يجب على المرقي العقاري ان يسلم العقار المنجز في الفترة المحددة وبالمواصفات المتفق عليها في العقد. فالإخلال بذلك يعرضه الى عقوبة التأخير والمحددة في المادة السادسة من المرسوم رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات تسديدها (2).

---

1- محمد امين دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، الحوار المتوسطي، مرجع سابق، ص 377 و 378.

2- جريدة رسمية، عدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

والتي يجب ان لا تتجاوز عشرة بالمائة 10 من سعر البيع المتفق عليه. اذ تنص المادة 43 من القانون 04-11 سالف الذكر على ما يلي: (يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى .....). في حين المشرع الفرنسي، جعل العقوبة المترتبة عن التأخر في التسليم خلال الاجل المتفق عليه هي عدم السماح للمرقى بمراجعة السعر المتفق عليه ما لم يكن التأخر راجعا الى رب العمل او قوة القاهرة (1).

### **المطلب الثاني: الالتزامات المستحدثة بموجب القانون رقم 04-11.**

وهي التزامات منها ما هو منصوص عليها سابقا وتم تحديثها واخرى مستحدثة بموجب القانون رقم 04-11 لتتماشى مع التطورات الاقتصادية والتجارية الحالية والتي تكتسي خصوصية معينة من خلال عقد البيع على التصاميم.

#### **الفرع الاول: التزامات المرقى العقاري السابقة.**

اضافة الى التزام المرقى العقاري بضمان العيوب الخفية في المبنى. يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق. فباعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية، يلتزم المرقى بضمان نقل هذه الملكية بصورة هادئة اي حتى يتمكن المشتري من الانتفاع بها انتفاعا هادئا ومستمرًا.

#### **وضمان التعرض نوعان:**

ضمان التعرض الشخصي وضمان التعرض الصادر من الغير. اذ تنص المادة 371 قانون مدني على ما يلي: (يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله او بعضه سواء كان التعرض من فعله او من فعل الغير.....).

يتضح من مضمون المادة، التزام المرقى العقاري البائع بضمان التعرض الصادر منه ومن الغير. اي عليه الامتناع عن التعرض للمشتري وعليه دفع التعرض الصادر من الغير حتى يضمن للمشتري الانتفاع الهادئ بالمبيع وتعويضه عن

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 52.

الضرر في حالة التعرض وفي هذه الحالة اذا استحق الغير العقار(1)، التزم بالتعويض وتقرر مثل هذا الالتزام في القواعد العامة لمنع كل التجاوزات التي قد يرتكبها المرقي العقاري كالتعامل في ملك الغير والذي من شأنه الاخلال بالانتفاع الهادئ بالبيع.

#### الفرع الثاني: الالتزامات المستحدثة بموجب القانون رقم 11-04.

##### 1- الالتزام بالحصول على الرخص الادارية:

طبقا للمادة 4 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر، لا يمكن للمرقي العقاري المبادرة باي نشاط من الانشطة العقارية الا بعد الحصول على ترخيص اداري، سواء كانت رخصة البناء او رخصة التجزئة - وقد سبقت الاشارة الى ذلك عند دراسة الشروط الموضوعية لانعقاد عقد البيع على التصاميم. و ضرورة احترام مخططات التهيئة والعمران طبقا للمواد 5 و8 و9 و10 و11 من نفس القانون المذكور اعلاه، التي تهدف كلها الى الحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني لكل المشاريع العقارية على حد سواء.

##### 2- الاستعانة بخدمات مقاول:

طبقا للمادة 16 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر، التي تنص على ما يلي:(كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع او الايجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب اهمية المشروع العقاري....)

يعد هذا الاجراء من بين الالتزامات التي استحدثها المشرع للمرقي العقاري بوجوب الاستعانة بمقاول - على عكس ما كان في ظل المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر، الذي كان فيه المرقي يقوم بتشبيد البناء بنفسه دون الاستعانة بمقاولين.. (2)

---

1- زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون رقم 11-04، مداخلة في الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، منعقد في كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013 ، منشور في مجلة الحقوق و الحريات، بسكرة، عدد تجريبي 2013، ص90.

2- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 55.

فكان الهدف الذي توخاه المشرع هو تحديد مهام المرقى العقاري وحصرها في التسيير وإدارة المشاريع العقارية، والزمه بالقيام بإبرام عقد مقاوله بينه وبين المقاول المختار.

### 3- الالتزام بالمسؤولية المدنية عن كل الاخطار (الضمان العشري):

التي يمكن ان تتسبب فيها انشطته العقارية وذلك لفائدة زبائنه، وهذا ما اوجبه المادة 49 قانون 04-11 السالف الذكر.

اذ يلتزم المرقى العقاري بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه باكتتاب عقود تامين ضد كل الاضرار التي يتسببون فيها للغير. ويعتبر نوعا من التامين ضد الاخطار المهنية أي ما يسمى بالتامين عن المسؤولية المدنية.

وهذا ما نصت عليه المادة 56 من الامر رقم 95-07 مؤرخ في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات (1)، المعدل والمتمم كما يلي: (يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له بسبب الاضرار اللاحقة بالغير).

ونصت ايضا المادة 175 من نفس الامر على ما يلي: (على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني واي متدخل شخصا طبيعيا كان او معنويا، ان يكتتب تامينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي يتعرض لها بسبب اشغال البناء وتجديد البنايات او ترميمها.....).

يغطي هذا التامين المسؤولية المدنية للمهنيين كالمقاول والمهندس وبموجبه تقوم الشركة بالتامين ضد الاخطاء التي تنشأ عنها الاصابات الجسدية او الوفاة او تلف الممتلكات التي يتعرض لها الغير بسبب الاخطاء المهنية سواء من قبل المؤمن له او احد مساعديه ويدوم هذا التامين لمدة عشر سنوات من تاريخ التسليم وهو اهم التزام ضمان قرره المشرع الجزائري .

### 4- التزامه بالإعلام عن مشروعه العقاري:

باعتبار المرقى العقاري تاجرا، يجب عليه ان يضيفي الشفافية والنزاهة على الممارسات التجارية التي يقوم بها، ومنها بيع المشاريع العقارية، لذا الزمه المشرع

---

1- جريدة رسمية، عدد 13، الصادرة في 08/03/1995.

بإعلام المقتنين بكل الاسعار وشروط البيع قبل عرض انشطته في السوق في الاماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة اقليميا وهذا طبقا للمادتين 14 و47 من قانون 04-11 سالف الذكر، وهذا بهدف حماية لإرادة مقتني العقار على التصاميم. وليس هذا فقط، بل يجب ان يلتزم المرقي العقاري بصحة ما ينشره من المعلومات حول المشروع العقاري، أي يجب ان يكون الاعلام صادقا ونزيها غير مظللا (1). وهذا طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، سالف الذكر. والتي تنص على ما يلي : (يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع او تسويق لكل او لجزء من مشروعه ضمان اشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الاعلام ولا سيما عن طريق الاعلان، المرئي والواضح على مستوى مقره وفي موقع المشروع العقاري وفي الاماكن المخصصة للإشهار على مستوى اقليم بلدية موقع الانشاء وزيادة على الاشتراكات المستحقة بعنوان انتسابه الى الصندوق، يتعين على المرقي العقاري تسديد الدفعات الاجبارية الاخرى بعنوان اکتتاب ضمان الترقية العقارية.....).

ويتضح من النصوص المذكورة، الزامية اکتتاب المرقي العقاري في هذا الصندوق عند شروعه في انجاز المشاريع، اضافة الى تسديد الاشتراكات بمجرد انتسابه الى الصندوق وذلك بعد اشتراط حصوله على اعتماد من طرف وزارة السكن والعمران وذلك بموجب القانون رقم 04-11 سالف الذكر (2). ويترتب على عدم انتسابه الى الصندوق في اجل 6 اشهر بعد تاريخ حصوله على اعتماده الى الوقف المؤقت له، كما قد يتحول هذا الوقف الى السحب النهائي في حالة عدم تسوية الوضع في اجل اضافي مدته ثلاثة اشهر (المادة 4 من المرسوم رقم 14-182 المذكورة اعلاه).

---

1- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 105.

2- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 60.

## 5- الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة:

نصت المادة 61 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر على ما يلي: (يتعين على كل مرقي عقاري اعداد نظام الملكية المشتركة.....).

كما نصت المادة 29 من المرسوم رقم 85-02 سالف الذكر على ما يلي: ( يتعين على المرقي العقاري بان يعد ويسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية والتقنية...).

يستخلص من النصوص المذكورة اعلاه ان المشرع يحرص على ضرورة حصول كل مقتني على نظام الملكية المشتركة وتظهر اهمية ذلك في الحد من الفوضى التي كانت تسود الاحياء السكنية الجماعية، هذا من جهة. ومن جهة اخرى ضمان حسن وادارة العمارات الجماعية، ومنع استئثار احدهم بالملكية التي يشترك فيها الجميع. اذ كل مالك له جزء خاص في العمارة يستأثر به دون الاجزاء المشتركة. تعرف المادة 743 من القانون المدني، الملكية المشتركة بانها: ( الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الاجزاء المشتركة).

من خلال ما سبق، يلتزم المرقي العقاري بتحديد الاجزاء الخاصة التي يتمتع بها كل مكتب، مثل الطلاء الداخلي للجدران، قضبان النوافذ، الانابيب الداخلية و الادوات الصحية للحمامات التي يمكن ان توجد في كل حصة خاصة (1).

كما يلتزم بتحديد الاجزاء المشتركة التي لا يستأثر بها اي مكتب مثل الجدران المشتركة الفاصلة بين العمارات المجاورة والجدران الاساسية الحاملة للبناية، الانابيب الواصلة للمياه والكهرباء والهاتف والغاز وقنوات الصرف الصحي.

ويقصد بالأجزاء المشتركة حسب المادة 1/745 قانون مدني، بانها اجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة الملاكين المشتركين ومعدة

---

1- عمار دروازي، اليات ادارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، بدون تاريخ، ص29.

لاستعمال الجماعي ولمنفعتهم، كمرات الدخول والدرج والمصاعد مثلا. لكن بالرجوع الى المرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية(1)، في المواد 6 و 7 و 8 نجد انه يصنف الاجزاء المشتركة الى ثلاثة اصناف فمثلا بالنسبة للصنف الاول، نجد قنوات صرف المياه وانابيب الغاز و الكهرياء المؤدية الى جميع مباني العمارة. وامثلة عن الصنف الثاني، ممرات دخول العمارات، صناديق القمامة، انابيب تهوية المطابخ.

اما بالنسبة للصنف الثالث، فهي تتمثل في المصاعد خاصة وآلاتها واقفاص المصاعد الموجودة بالعمارات. اما بالنسبة للأعباء او التكاليف التي يتحملها المقتنون، فهي لم ترد في القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بل وردت في المادة 750 قانون مدني وهي تنقسم الى نوعين:

نوع منها يتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الخاصة بها. نوع ثاني من التكاليف يتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته، وكذا امن الشركاء في الملكية.

#### 6- التزامه بضمان حسن الانجاز:

اذا كان يجب ان ينجز العقار محل العقد حسب الشروط المتفق عليها وطبقا للمواصفات التقنية التي ينص عليها قانون التعمير، فهذا لن يكون الا لضمان تحقيق الغاية المرجوة من العقار قصد الانتفاع منه. فهنا يتوجب على المشتري ان يتأكد عند محضر التسليم بان العقار الذي تسلمه صالحا للاستعمال حسب طبيعته، سكنيا، تجاريا، مهنيا واذا لاحظ اية مخالفة، فيجب عليه ان يدون كل التحفظات في محضر التسليم حتى يلزم المرقى بإجراء الاصلاحات والترميمات اللازمة.

---

1- جريدة رسمية، عدد 47، الصادرة في 15/11/1983.

وهذا هو ضمان الانتهاء الكامل للإشغال وحسن انجاز البناية. وهذا الضمان حديث النشأة لا وجود له في القانون المدني الجزائري، وقد اكد عليه المشرع في القانون رقم 04-11 سالف الذكر.

اذ نص في المادة 3/26 منه، كما يلي: (...غير ان الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض اليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة) (1). فهذا النص جاء مطابقا للمادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03\_93 سالف الذكر (الملغى). لكن الفرق الوحيد ان المادة 26 من القانون 04-11 تتحدث عن ضمان انهاء الاشغال رغم ان النص باللغة الفرنسية جاء بصياغة (ضمان حسن الانجاز)، وهذا يعني ان المشرع قصد ضمان حسن الانجاز كما جاء في قانون 03-93 (الملغى).

ان الهدف من هذا الضمان، هو اصلاح كل خلل يطرا على العقار المشيد، سواء ظهر الخلل عند التسليم او بعده، حتى يتحقق للمشتري الانتفاع المثالي بالعقار (2). ويتضح من النص المذكورة اعلاه، ان المشرع الجزائري النزم المرقى العقاري دون غيره من التدخلين الاخرين- لكونه هو المتعامل المباشر مع المقتنين- بضمان حسن الانجاز اي اصلاح العيوب مثلا في انابيب الغاز والمياه، وقنوات الصرف او اتمام بعض الاشغال كتكملة طلاء بعض الجدران او تركيب البلاط، وذلك في اجل سنة واحدة من يوم التسليم بعد اخطاره، اي عليه التنفيذ العيني لالتزامه بالضمان. وفي حالة امتناعه عن الاصلاح، فللمقتني ان يقوم- وفقا للقواعد العامة- بأعمال الاصلاح على نفقة المرقى وبدلا منه بموجب المادة 170 قانون مدني جزائري التي تنص على ما يلي: (في الالتزام بعمل، اذا لم يقيم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن ان يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين اذا كان هذا ممكنا).

---

1- كما نص عليه المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى، في المادة 14 منه كما يلي: (...غير انه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة اثر اعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن الانجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال اجل سنة واحدة).

2- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 63.

وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في سنة 1998(1). اما اذا استحال ذلك يحق للمقنتي فسخ العقد او المطالبة بالتعويض اذا اقتضى الامر ذلك.

#### 7- التزامه بضمان سير عناصر التجهيز:

بالإضافة الى الضمانات الاخرى التي رتبها المشرع الجزائري على عاتق المرقى العقاري، هناك ضمان اخر يتمثل في ضمان حسن سير عناصر تجهيز البناية. وقد اشار اليه في المادة 44 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، والتي احالتنا الى المادة 26 فيما يخص الآجال والتي هي سنة واحدة، لكنه لم يحدد وقت بدء سريان مدة السنة، ولا الآجال التي ترفع خلالها دعوى هذا الضمان.

أ/ **النطاق الشخصي لضمان سير عناصر التجهيز:** ان المسؤول عن هذا الضمان هو المرقى العقاري وفقا للقانون رقم 04-11 سالف الذكر، وليس المقاول ولا المهندس المعماري لكن يبقى الحق للمرقى في الرجوع على المسؤول الحقيقي طبقا لأحكام المسؤولية العقدية.

اما المستفيد من هذا الضمان، فهو المقنتي او المكتب وخلفه العام والخاص وكل من تؤول اليه ملكية العقار.

ب/ **النطاق الموضوعي لضمان سير عناصر التجهيز:** فيتمثل في الاجهزة التي تقبل الانفصال والانفكاك عن البناية دون تلف مثل الابواب، الشبابيك، والعداد الكهربائي وكذلك الاجهزة الميكانيكية والكهربائية التي يركبها المقاول على الحالة التي سلمت عليها دون ادخال اية تعديلات (2).

يتضح مما سبق ان المرقى العقاري هو المسؤول الوحيد في مواجهة المستفيدين، اذ لا تضامن بينه وبين المقاول والمهندس المعماري كما هو في الضمان العشري. كما ان هذا الضمان يتعلق فقط بالعناصر الموجودة بالبناء عكس ما هو عليه الحال في الضمان العشري وضمان حسن الانجاز، اذ يتعلقان بالبناء ذاته.

---

1- قرار المحكمة العليا رقم 152934 الصادر بتاريخ 1998/03/11، مجلة قضائية، عدد 01/1998، ص 109.

2- طيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، مرجع سابق، ص 64.

اما اذا امتنع المرقي عن تنفيذ التزام ضمان حسن سير عناصر التجهيز، يحق للمقتني اللجوء الى الفسخ او المطالبة بالتعويض بعد ان يثبت امتناع المرقي في محضر يحزر من طرف المحضر القضائي، كما يحق له القيام بنفسه وعلى نفقة المرقي بعملية الاصلاح وهذا طبقا للمادة 170 قانون مدني جزائري.

#### 8- التزامه بتسليم للمقتني شهادة المطابقة.

تنص المادة 39 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، على ما يلي: ( في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية او جزء من بناية من طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة...).

ويستخلص من هذا النص، التزام المرقي العقاري ان يسلم للمقتني شهادة المطابقة عند التسليم، وهذه تفيد ان البناية انجزت وفقا للمواصفات.

تعرف شهادة المطابقة، بانها الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها او لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير.

وهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، تثبت انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود واحكام رخصة البناء بعد تحقيق تجريه مديرية التهيئة والتعمير.

وهي ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبناية المنجزة. وللحصول عليها، يتم ايداع الطلب المتضمن التصريح بانتهاء الاشغال في نسختين (1)، على مستوى مقر

البلدية مقابل وصل ايداع ويتم تحويل الملف الى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في ظرف 8 ايام. وهذه تقوم بدراسته بالتشاور مع مصالح القطاعات الاخرى المعنية.

وبعد ذلك تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والذي قام بتسليم رخصة البناء او من قبل الوالي المؤهل اقليميا بالنسبة للحالات الاخرى.

لكن قد لا تسلم شهادة المطابقة للمرقي العقاري اذا تبين بان البناء غير مطابق لرخصة البناء، اي انه لم تحترم القواعد والاصول التقنية والفنية في عملية البناء والتعمير، اذ تتقدم هنا المطابقة القانونية.

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 66.

لكن بصدور القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وانهاؤها، سمح بتسوية بعض البنائيات التي اكتمل انجازها في هذا التاريخ دون رخصة البناء او التي لم يكتمل انجازها بعد ولم تحصل على رخصة البناء.

لكن حتى ولو تمكن المرقى العقاري من الحصول على شهادة المطابقة التي تجسد تحقيق المطابقة القانونية، فهو لم ينفذ التزامه بالكامل اذا لم يسلم للمقتني عقار مبني وفقا لما اتفق عليه في العقد، اي لم ينفذ المطابقة الاتفاقية مثلا، كان يتفق المقتني مع المرقى العقاري على ان تكون النوافذ مصنوعة من الخشب، لكن المرقى قام بإعدادها من حديد.

فلمقتني في حالة عدم تحققها- طبقا للقواعد العامة- ان يطالب بالتنفيذ العيني الذي يتمثل في الاصلاح، كما يكون له الحق في فسخ العقد اذا استحال الاصلاح او المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء الاخلال بالمطابقة.

ونخلص الى القول، ان المقصود بالمطابقة هو مطابقة البناء للتصاميم المعمارية وللرخص الادارية وكذا مطابقة البناء للشروط المتفق عليها في العقد (1).

واخيرا يمكن القول ان هذه الضمانات المذكورة تعد التزامات شبه تقليدية واقعة على عاتق المرقى العقاري بالإضافة الى التزامات اخرى استحدثها المشرع، كالتزامه بضمان الاعلام عن مشروع العقاري وعدم قبوله اي تسبيق او قبوله سندات تجارية قبل توقيع العقد او قبل تاريخ استحقاق الدين، وضمان ادارة العقار وغيرها من الضمانات المذكورة اعلاه، فالإخلال بها يرتب المسؤولية.

وان كل القواعد المتعلقة بهذه الضمانات والمسؤولية، تعد قواعد أمرية. فكل شرط يهدف الى اقصاء او حصر المسؤولية او الضمانات المنصوص عليها يكون باطلا وغير مكتوبا، وهذا طبقا للمادة 45 من قانون رقم 11-04 سالف الذكر).

ففي جميع الاحوال، ان هدف المشرع من الزام المرقى بمثل هذه الالتزامات المذكورة اعلاه والتي تعد في الاصل ضمانات قوية للمكاتب- هو دفع تهاونه في تنفيذ

---

1- زاهية حورية سي يوسف- المرجع السابق- ص 68.

لالتزاماته وكذا منع استغلال المكتتب من دفع اقساط وهمية دون وجه حق، والحث على انجاز سكنات تتطابق والمواصفات التقنية والعمرانية الضرورية للقضاء على البناءات الفوضوية والتي حتما انها تشوه النسيج العمراني للمدن.

### **المبحث الثاني: التزامات المكتتب.**

من خلال هذا المبحث سنتطرق الى اهم الالتزامات التي نص عليها المشرع الجزائري للمكتتب ليتمكن من تملك العقار والتي أقرها المشرع الجزائري في مواد القانون 04-11 .

#### **المطلب الاول: الالتزام بدفع الثمن.**

يعد دفع الثمن من الالتزامات الاساسية للمكتتب ليتمكن من تملك العقار طور الانشاء في الاخير، وعليه ايضا الالتزام بكل الشروط الواردة في نص العقد مثله مثل المرقى العقاري والا يتعرض الى الجزاءات او يلجا المرقى الى فسخ العقد وبالتالي يخسر المكتتب العقار. غير ان هذا الالتزام ينفرد باحكام خاصة لم نعهدها في البيع العادي.

#### **الفرع الاول: تحديد ثمن البيع.**

يجب على الاطراف تحديد ثمن البيع واجال دفعه في عقد البيع على التصاميم، اذ يعد من البيانات الالزامية التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 37 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر، ويعد هذا الثمن تقديري وليس نهائي لأنه يمكن ان يخضع للمراجعة في حالات معينة ذكرها المشرع في المادة 3/38 من القانون 04-11، التي تنص على مايلي: ( يجب ان تركز صيغة مراجعة الاسعار على عناصر تغيرات التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي يمكن تجنبها و الاستثنائية التي من شأنها ان تؤدي الى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع ولا يمكن ان يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمئة (20) كحد اقصى من السعر المتفق عليه في البداية(1).

---

1- حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة اقلي محند اولحاج- البويرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013/06/30، ص 56 و57.

## الفرع الثاني: طريقة دفع الثمن.

لقد منع المشرع المكتتب من دفع ثمن العقار الكلي بشكل مسبق ودفعة واحدة، ومنع المرقى العقاري ان يطالب المكتتب بتسبيق مالي قبل توقيع العقد، وهذا ما يتضح من نص المادة 42 من القانون 11-04 السالف الذكر، وانما اشترط ان يتم دفع التسبيق الاولي عند توقيع العقد، بينما بقية الثمن يدفعها على دفعات مجزأة، تحدد باتفاق الاطراف حسب كل مرحلة من مراحل الانجاز. وهذا ما تؤكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 السالف الذكر.

وطبقا للمادة 53 من القانون 11-04 السالف الذكر، اذا اخل المكتتب بالتزامه المتمثل في دفع الثمن، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، سواء امتنع عن تسديد الدفعات المجزأة اثناء عملية التشييد، او دفع القسط الاخير، وقد يصل الحد الى ابعاد من ذلك، حيث يمكن للمرقى فسخ العقد بعد عدم دفع المكتتب قسطين متتاليين واعذارين من طرف المرقى مدة كل واحد 15 يوما، عن طريق محضر قضائي. وفي هذه الحالة لا يسترد المكتتب الا اصل المبلغ المدفوع. اما اجراءات الفسخ فنصت عليها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 94-58 (1).

## المطلب الثاني: الالتزام بتسلم البناء.

يعتب التسلم في عقد البيع على التصاميم، كما هو الحال في عقد المقاول، يختلف عن التسلم في البيع العادي كونه يتضمن عنصرين:

احدهما مادي، يتمثل في وضع اليد و الاستيلاء على العقار، والعنصر الثاني ارادي يتمثل في تقبل العمل واقراره بعد فحصه، ويعد العنصر الثاني الاله لان كل الاثار تنتج عنه وليس على مجرد الاستيلاء المادي. ويعتبر التسلم هو نقطة البداية لحساب السنوات العشر التي يضمن خلالها المهندس والمقاول والمرقى العقاري عدم تهدم البناء (2).

1- حمداني داني، مرجع سابق، ص 59.

2- بوسنة ايمان، مرجع سابق، ص 107.

### الفرع الاول: الشروط الموضوعية للتسلم.

وتتمثل في انجاز العمل محل التعاقد ومطابقة العقار لما هو منصوص عليه في العقد، وللمواصفات المتفق عليها من خلا المقاييس الوصفية والكمية ومن خلال التصاميم، وكذا مطابقة العقار لشروط الصحة والامن والسكينة طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر.

### الفرع الثاني: الشروط الشكلية للتسلم.

نص المشرع في المادة 2/34 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 94-58 على ضرورة افرغ عمليتي التسليم والتسلم في محضر يحرر بحضور كل من المرقي والمكاتب وفي نفس مكتب الموثق الذي عهد اليه تحرير عقد البيع العقار على التصاميم، وذلك من اجل معاينة الحيازة فعليا من طرف المكاتب(1).

وكاثر حتمية لعملية التسلم يصبح لزاما على المكاتب الاعباء التالية:

1/ استحقاق الباقي من الثمن.

2/ انتقال تبعة هلاك العقار الى المكاتب.

3/ بدء سريان مدد الضمان المختلفة.

---

1-حمداني داني، مرجع سابق، ص 62.

الخاتمة

## الخاتمة:

يعد عقد بيع العقار على التصاميم اهم تقنية من التقنيات القانونية في مجال الترقية العقارية تعرف انتشارا واسعا في الجزائر، نظرا لما تحققه من مصالح للأطراف المتعاقدة، ادرج المشرع الجزائري النصوص المنظمة لها في القانون رقم 11-04، وقد سعينا الى معرفة ان كان لهذا البيع خصوصية تميزه عن البيوع المعروفة في القواعد العامة، كما تساءلنا عن مدى توفيق المشرع الجزائري في تنظيمه لعقد بيع العقار على التصاميم.

اتضح لنا من الدراسة المتواضعة لهذا الموضوع ان عقد بيع العقار على التصاميم، يتميز عن البيع العادي المنصب على عقار، كونه يشترط في البائع صفة المرقى العقاري، ويرد محله على عقار لم يتم انجازه بعد.

كما ينفرد هذا العقد عن البيع العادي بخصوصية من حيث الالتزامات التي تقع على الاطراف المتعاقدة، فمن ناحية المرقى العقاري، فان الخصوصية تتجلى من حيث التزامه بنقل ملكية العقار حتى قبل اتمام الانجاز، والتي تقع على البناية والقطعة الارضية التي تشيد فوقها البناية، وكذلك يشترط في تنفيذ التزامه بتسليم شهادة مطابقة البناية طبقا للمواصفات المتفق عليها في العقد بالإضافة الى ضمان المسؤولية المدنية التي يتحملها المرقى والمهندس والمقاول وكل التقنيين المساهمين في المشروع العقاري، اضافة الى ذلك يلتزم المرقى العقاري بضمانات غير تلك المقررة في القواعد العامة، قصد حماية المكتب من جهة، ونظرا لما تتطوي عليه عملية البناء والتشييد من خطورة من جهة ثانية، اما عن خصوصية التزام المكتب فإنها تتمثل في دفع الثمن الذي يتم في شكل دفعات مجزأة اثناء عملية التشييد وكذا التقيد بالتزام تسلم المبنى وفق اجراءات خاصة قررها المشرع.

تبين لنا ايضا من خلال دراستنا لعقد بيع العقار على التصاميم، ان المشرع الجزائري خطى خطوة جوهريّة في مسار التشريع العقاري، بتنظيمه الجديد لهذا العقد من خلال القانون رقم 11-04 الامر الذي جعله يتميز عن عقد البيع على التصاميم الذي طبق في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى من عدة نواحي، يمكن ان نحصرها في الاتي:

عرف القانون رقم 04-11 لأول مرة عقد بيع العقار على التصاميم في نص المادة (28) منه في حين اكتفى المرسوم التشريعي رقم 03-93 فقط بالإشارة اليه في نص المادة (09) منه .

نظم مهنة المرقى العقاري الذي يعد طرفا في عقد البيع على التصاميم، بحيث لم تعد مهنة مفتوحة لكل الاشخاص كما كان عليه الامر في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93، وفرض شروط خاصة لممارسة هذه المهنة.

حدد نسبة مراجعة سعر العقار ب20 بالمائة كحد اقصى من السعر المتفق عليه في البداية، بينما كانت تخضع هذه النسبة في مراجعتها لإدارة المرقى العقاري.

الزام القانون رقم 04-11 كل مرقى عقاري بالانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك حماية للمكتب، حيث كانت مهام هذا صندوق في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 تقتصر على التعويض فقط، بينما في القانون رقم 04-11 وسع مهامه الى اتمام المشروع والاسترداد في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري او افلاسه.

نلاحظ رغم ذلك ان الاحكام الجديدة التي اتى بها المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11، لسد الثغرات التي كانت موجودة منذ سنة 1993، تعترتها الكثير من النقائص منها :

اغفل المشرع الجزائري عند تعريفه لعقد بيع العقار على التصاميم تضمينه لعنصر جوهرى يتمثل في التزام المرقى العقاري بإقامة البناء.

بقاء بعض الضمانات، كضمان حسن سير عناصر التجهيز وضمان حسن الانجاز على الحال التي كانت عليها في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93.

لم يحدد المشرع النسبة التي يدفعها المكتب في كل مرحلة من مراحل الانجاز في القانون رقم 04-11 السالف الذكر وهو اساس دراستنا الحالية. لكنه حددها لاحقا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر.

نقص الرقابة الدائمة والمتابعة للمشاريع العقارية خلال فترة التشييد والانجاز مما يفتح الباب امام المرقيين العقاريين للتحايل وعدم احترام الاجراءات التقنية ومواصفات البناء والتعمير.

لذا نقترح في الاخير بما يلي:

توضيح المشرع الجزائري للالتزامات الملقاة على المرقي العقاري في عقد بيع العقار على التصاميم بشكل دقيق وصريح خاصة التزامه بإقامة البناء، وذلك بإعادة صياغة نص المادة (28) من القانون رقم 11-04.

ضرورة تفصيل المشرع الجزائري في احكام الضمانات الخاصة، لاسيما حسن الانجاز وحسن سير عناصر التجهيز، لان المشرع اكتفى بذكر اسم الضمانين فقط في القانون رقم 11-04.

رغم ان المشرع قد ادرج في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر، نموذجا لعقد البيع على التصاميم وضمنه كل الشروط والالتزامات المطبقة على طرفي العقد (المرقي العقاري والمكاتب)، الا اننا نلاحظ بان مجال قانون الترقية العقارية لا يزال يحتاج الى ضبط وتحديث من حيث المتابعة والرقابة خلال عملية التشييد والانجاز. لذا نقترح تنصيب لجان مختصة في المجال العقاري تهتم بالمتابعة والمراقبة خلال فترة التشييد والانجاز وصولا الى مرحلة التسليم، وذلك حماية للمكاتب لكي لا يقع ضحية في يد المرقي العقاري هذا الاخير الذي لا يزال يتمتع بحرية كبيرة في تنفيذ المشاريع العقارية.

المحقق

## الملحق:

نموذج عقد البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ

الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها..

السنة ..... واليوم .....

أمام الأستاذ، .... موثق بـ .....

حضر،

(1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي) (.....)

شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف بصفة  
(.....) باختصار..... الواقع مقره بـ (العنوان .....): (حاصل على اعتماد

رقم ..... بتاريخ ..... المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم:

..... بتاريخ: ..... المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم.....:

السجل التجاري رقم .....: التعريف الجبائي رقم.....:

والذي يدعى في صلب النص " البائع "، من جهة،

(2) المقتني ( شخص طبيعي أو شخص معنوي (التعريف الدقيق للمقتني ،

طبقا لأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976

والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، اللقب ..... الاسم

.....: تاريخ الميلاد .....: بطاقة التعريف رقم.....: المسلمة من

طرف .....: باختصار .....: والواقع مقره بـ .....: الساكن بـ

.....:

والذي يدعى في صلب النص " المكتتب "، من جهة أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق

الذي تم بينها وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود، بعرض ما يأتي:

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويصرح كذلك بأن:

- تُعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،
- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه:

- قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها،
- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناية أو جزء من البناية.

النصوص التي تسيّر العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير

سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم .

#### الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ .....

- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري ، بتاريخ ... الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل ... بتاريخ .....حجم .... الفهرس ... ( - عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم ... المؤرخة في .. والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف ...

- رخصة البناء رقم ... المؤرخة في... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف .....

- الوصف الدقيق للبناءية أو لجزء من البناءية التي تم بيعها.  
- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به .

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ ..... تحت رقم ..... و يرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

#### التعيين

القوام .....: تحديد الموقع .....

كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الترقية، التنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

التحديد الدقيق للموقع:

إعطاء التحديد الدقيق للبناءة أو لجزء من البناءة، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة ولاية: ..... بلدية: .... المكان المدعو، الحي: ..... عمارة رقم: ..... الطابق: ..... رقم البناءة أو جزء من البناءة: .....

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم ..... من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ ..... بتاريخ: ....

القسم -مجموعة الأملاك -القطعة تحديد البلدية التي أجري بها المسح العناصر المكون للأجزاء الخاصة: (وصف دقيق للبناءة أو لجزء من البناءة من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).

- مساحة صافية بدون أشغال.....- مساحة قابلة للسكن أو نافعة .....- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد .....

قوام الملك:

عدد الغرف: ..... الطابق: ..... الحمام: ..... المراض: ..... الأسطح والشرفات:..... الأروقة والبهو: .....

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية .....- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة .....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناءة التي تمثل ..... الحصص النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال تمت الموافقة وقبول البيع بسعر ..... دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم ( ..... دينار جزائري /باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفيات مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة. (في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع، يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون).

#### كيفية الدفع

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

#### أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى.... مراحل، محددة على النحو الآتي:

الآجال القصوى..... شهراً..... شهراً..... شهراً

المراحل مراحل الأشغال: 1- 2- 3- 4.

#### إتمام الأساسات

إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية- إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية.

#### الإتمام

إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، لا يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع مصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم  
يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها طبقا للتنظيم  
المعمول به.

#### كفيات الحيازة

تجر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن  
تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا  
للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع  
على التصاميم. في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة  
في العقد، يمكن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا  
للتنظيم المعمول به.

#### فسخ عقد البيع على التصاميم

تجر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم  
04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011  
والمذكور أعلاه، لاسيما المادة 53 منه.

#### فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكفيات التوافقية لهذا الفسخ: .....  
الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك  
المباع يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف  
بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية  
المعنية.

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك  
المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 04-11 المؤرخ  
في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد  
التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقنتي وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به. ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقنتي لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقنتين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التأمين العشري:

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقنتي والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ:

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

إن هذا الضمان صالح لمدة ..... سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

تتشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية لـ

.....

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية:

- ( 113 معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة، (1996 114 و ) 133 معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 134، ( 1981 و ) 257 معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة (1994 من قانون التسجيل، - 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، - 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البناءات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 19-83 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البناءات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله، زيادة على ذلك، أن هذا العقد، حسب علمه، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله.

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

اولا: النصوص القانونية.

### 1- النصوص التشريعية:

- الامر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
- الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- الامر 75-74 المتضمن تأسيس السجل العقاري واعداد مسح الاراضي العام، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.
- الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية ، عدد 81، الصادرة في 18/12/1977.
- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 يتضمن الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 10، الصادرة في 05/03/1986 (ملغى).
- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 49، الصادرة في 18/11/1990.
- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والعمران المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 52 الصادرة في 02/12/1990.
- مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، جريدة رسمية، عدد 14، الصادرة في 03/03/1993 (ملغى).
- مرسوم تشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26/05/1994، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994.
- الامر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 13، الصادرة في 08/03/1995.
- قانون رقم 04-08 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الانشطة التجارية والسجل التجاري للمركبي العقاري، جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة في 18

اوت 2004، المعدل والمتمم بقانون رقم 06-13 المؤرخ في 23 يوليو 2013،  
جريدة رسمية، عدد 39، الصادرة في 31 يوليو 2013.

قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس اجراء معاينة حق  
الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد  
75 لسنة 2007.

- قانون رقم 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن الاجراءات المدنية  
والادارية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة في 23 ابريل 2008.

- قانون رقم 13-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات  
وتمام انجازها، جريدة رسمية، عدد 44، الصادرة في 03/08/2008.

- قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط  
الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، الصادرة في 06/03/2011.

## 2- النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي رقم 63-666 المؤرخ في 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة  
بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، جريدة رسمية، عدد 47، الصادرة في  
15/11/1983.

- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل  
العقاري، جريدة رسمية، عدد 30، لسنة 1976.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، محدد لكيفيات  
تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة  
المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة في 01  
يونيو 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994، المتعلق بنموذج بيع  
العقار على التصاميم، جريدة رسمية، عدد 13، الصادرة في 09/03/1994  
(ملغى).

- مرسوم تنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73، الصادرة في 05/11/1997.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، لسنة 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26/02/2013، جريدة رسمية، عدد 13، الصادرة في 06/03/2013.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية، عدد 11 الصادرة في 26/02/2012.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 06/12/2012 يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، جريدة رسمية، عدد 02 لسنة 2013.

- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18/12/2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكفايات دفعها، جريدة رسمية، عدد 66 الصادرة في 25/12/2013.

- مرسوم تنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 5 يونيو 2014 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3/11/1997 والمتضمن احداث صندوق للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة في 19 يونيو 2014.

- مرسوم تنفيذي رقم 14-182 مؤرخ في 5 يونيو 2014، حدد شروط وكفايات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الاخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 37 الصادرة في 19 يونيو 2014.

### 3- الاجتهاد القضائي:

- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 11/03/1998، مجلة قضائية، عدد 01، 1998.
  - قرار المحكمة العليا مؤرخ في 19/11/2008، مجلة قضائية، عدد 02، 2008.
  - قرار المحكمة العليا مؤرخ في 14/07/2011، مجلة قضائية، عدد 02، 2012.
- ثانيا: الكتب.

- حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار المعارف، الاسكندرية 1984.
- قداة خليل احمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2004
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات)، الجزء الاول، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر 2004.
- ايمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية ( دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر 2011.
- زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضل قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له- دار هومة للنشر - الجزائر 2017.

- philippe MALINVAUD, philippe JESTAZ, Droit de la promotion immobiliere, 6eme edtion, DALLOZ 1995.

### ثالثا: الرسائل والمذكرات.

- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي- رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق، 2012/2011.
- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري الترتبة على بيع السكنات الترقوية، اطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة قسنطينة، 2016/06/26.

- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، سنة 1999.
- بوجنان سمية، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، جامعة ابو بكر بلقايد-تلمسان، كلية الحقوق، سنة 2009/2008.
- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2005-2006.
- عمار دروازي، اليات ادارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، بدون تاريخ.
- حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة اكلي محند اولحاج- البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/06/30.
- رابعا: المقالات.**
- الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، بن عكنون، عدد 02، 2000.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، جوان 2005.
- امجد ابراهيم الحياي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء، دراسة مقارنة في القوانين الفرنسية و الاردني، مجلة الحقوق، الكويت، العدد 04/2009.
- محمودي فاطمة الزهراء، (جامعة معسكر) و هواري ليلي (جامعة غليزان) ، عقد البيع على التصاميم، مجلة القانون التي يصدرها معهد العلوم القانونية و الادارية، بغليزان، عدد 02، جويلية 2010.
- محمد امين دبار - الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم- الحوار المتوسطي- العدد 13-14- ديسمبر 2016.

- عياشي شعبان، مجلة العلوم الانسانية، خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، عدد 48 ديسمبر 2017، المجلد ب.

- دغيش احمد، عقد البيع على التصاميم في اطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق البلدية2، عدد 04، مارس 2017.

#### خامسا: الملتقيات والمحاضرات.

- قاشي علال، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم، مداخلة مقدمة ضمن اشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المنعقد يومي 7 و8 فيفري 2006.

- زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون رقم 04-11، مداخلة في الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، منعقد في كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013 ، منشور في مجلة الحقوق و الحريات، بسكرة، عدد تجريبي 2013.

- طريباش مريم، محاضرة تحت عنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11، مجلس قضاء برج بوعرييج، بتاريخ 2018/03/27.

# الفهرس

## الفهرس:

الصفحة	الموضوع
4-1	المقدمة
5	الفصل الاول: الاطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم و ابرامه.
5	المبحث الاول: مفهوم عقد البيع على التصاميم.
6	المطلب الاول: تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه.
6	الفرع الاول: تعريف عقد بيع العقار على التصاميم.
7	أ- اطراف عقد البيع على التصاميم.
7	اولا- تعريف المرقى العقاري.
8	شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري
10	ثانيا: تعريف المكتب(المقنتي).
11	ب- محل عقد البيع على التصاميم.
11	الفرع الثاني: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم.
11	أ/ خصائصه وفقا للقواعد العامة.
13	ب/ خصائصه وفقا للقانون رقم 04-11.
14	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له.
14	الفرع الاول: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم.
15	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن باقي العقود المشابهة له.
17	المبحث الثاني: ابرام عقد البيع على التصاميم.
17	المطلب الاول: الشروط الموضوعية.
17	الفرع الاول: الشروط الموضوعية العامة.
18	أ- التراضي.
18	ب- المحل.
19	ج- سبب العقد.
19	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة.
19	اولا- العناصر الثبوتية.
22	ثانيا: تحديد مدة الانجاز.
23	ثالثا: وجوب الضمان القانوني اي الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.
25	المطلب الثاني: الشروط الشكلية.
25	الفرع الاول: تحرير عقد البيع على التصاميم.
26	الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع على التصاميم.

27	الفرع الثالث: شهر عقد البيع على التصاميم.
29	خاتمة الفصل الاول.
30	الفصل الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم.
31	المبحث الاول: التزامات المرقى العقاري
31	المطلب الاول: التزام المرقى العقاري بإقامة البناء وتسليمه.
31	الفرع الاول: التزامه بإقامه البناء ونقل الملكية.
33	الفرع الثاني: الالتزام باستكمال البناء والاسترداد.
33	الفرع الثالث: التزام المرقى العقاري بتسليم العقار.
35	المطلب الثاني: الالتزام المستحدثة بموجب القانون رقم 04-11.
35	الفرع الاول: التزامات المرقى العقاري السابقة.
36	الفرع الثاني: الالتزامات المستحدثة بموجب القانون رقم 04-11.
36	1- الالتزام بالحصول على الرخص الادارية.
36	2- الاستعانة بخدمات مقاول.
37	3- الالتزام بالمسؤولية المدنية عن كل الاخطار ( الضمان العشري).
37	4- التزامه بالإعلام عن مشروعه العقاري.
39	5- الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة.
40	6- التزامه بضمان حسن الانجاز.
42	7- التزامه بضمان سير عناصر التجهيز.
43	8- التزامه بتسليم للمقتني شهادة المطابقة.
45	المبحث الثاني: التزامات المكتتب.
45	المطلب الاول: الالتزام بدفع الثمن.
45	الفرع الاول: تحديد ثمن البيع.
46	الفرع الثاني: طريقة دفع الثمن.
46	المطلب الثاني: الالتزام بتسلم البناء.
47	الفرع الاول: الشروط الموضوعية للتسلم.
47	الفرع الثاني: الشروط الشكلية للتسلم.
50-48	الخاتمة.
58-51	الملحق: نموذج عقد البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 431-13 .
64-59	قائمة المراجع.
66-65	الفهرس.

## الملخص :

يعد عقد بيع العقار على التصاميم اهم تقنية من التقنيات القانونية في مجال الترقية العقارية و التي تعرف انتشارا واسعا في الجزائر . نظرا لما تحققه من مصالح للأطراف المتعاقدة . وادرج المشرع الجزائري النصوص المنظمة لها في القانون رقم 04\_11 .

و يتميز عقد بيع العقار على التصاميم عن البيع العادي المنصب على العقار كونه يشترط في البائع صفة المرقى العقاري، وينفرد هذا العقد عن البيع العادي بخصوصية من حيث التزامات التي تقع على الاطراف المتعاقدة، فمن ناحية المرقى العقاري فخصوصيته تتجلى في التزامه بنقل ملكية العقار حتى قبل اتمام الانجاز. كما يشترط في تنفيذ الالتزام بتسليم شهادة مطابقة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها في العقد بالإضافة الى ضمان المسؤولية المدنية التي يتحملها المرقى و المهندس وكل التقنيين ، اما خصوصية التزام المكتب فإنها تتمثل في دفع الثمن الذي يتم في شكل دفعات مجزأة اثناء عملية التشييد وكذا التقيد بالالتزام بتسليم المبنى وفق اجراءات خاصة قررها المشرع .

المشرع الجزائري خطى خطوة جوهريّة في مسار التشريع العقاري بتنظيمه الجديد لهذا العقد من خلال قانون رقم 04\_11 الامر الذي جعله يتميز عن عقد البيع على التصاميم الذي طبق في ظل المرسوم التشريعي رقم 03\_93 الملغى من عدة نواحي وهي تنظيم مهنة المرقى العقاري الذي يعد طرفا في عقد البيع عن التصاميم . حدد نسبة مراجعة سعر العقار ب 20 بالمئة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، الزام القانون رقم 04-11 كل مرقى عقاري بالانضمام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لحماية المكتب .

و رغم الأحكام الجديدة التي جاء بها المشرع في القانون رقم 04\_11 لسد الثغرات التي كانت موجودة من قبل تعثرها الكثير من النقائص مثل إغفال المشرع

الجزائري عند تعريفه لعقد البيع على التصاميم تضمنه لعنصر جوهري يتمثل في التزام المرقى العقاري بإقامة البناء، كما ابقى على بعض الضمانات كضمان حسن سير عناصر التجهيز وضمان حسن انجازه . كما لم يحدد المشرع النسبة التي يدفعها المكتب في كل مرحلة من مراحل الانجاز.

وأیضا نقص الرقابة الدائمة و المتابعة للمشاريع العقارية خلال فترة التشييد و الانجاز مما يفتح الباب امام المرقين العقاريين للتحايل وعدم احترام الإجراءات التقنية و مواصفات البناء و التعمير .

**الكلمات المفتاحية :** عقد بيع العقار على التصاميم ، المكتب ، المرقى العقاري ، الترقية العقارية .

## **Abstract**

The real estate contract on designs is the most important legal technology in the field of real estate promotion, which is widely spread in Algeria. In view of the interests achieved by the contracting parties, and the Algerian legislator's inclusion of the texts organizing them in Law No. 11\_04.

The real estate sale contract on designs is distinguished from the normal sale that is placed on the real estate as it requires the seller to have the status of real estate promoted, and this contract is unique from the normal sale in terms of privacy in terms of the obligations of the contracting parties. Completion of achievement. It is also required to implement the obligation to deliver the building conformity certificate according to the specifications agreed upon in the contract in addition to ensuring civil liability borne by the promoter, engineer and all technicians. As for the specificity of the written commitment, it is the payment of the price that is made in the form of partial payments during the construction process, as well as compliance. Committed to receiving the building according to special procedures decided by the legislator. The Algerian legislator took a fundamental step in the path of real estate legislation.

By his new organization of this contract through Law No. 11\_04, which made it distinct from the contract of sale of designs that was applied under Legislative Decree No. 93\_03 canceled in several respects, namely, the organization of the profession of real estate promoter who is a party to the contract of sale for designs. The rate of revision of the real estate price was set at 20 percent as a maximum of the price agreed upon in the beginning. Law No. 11\_04 obligated every real estate promoter to join the Guarantee Fund and the mutual guarantee to protect the subscriber.

Despite the new provisions that the legislator came up with in Law No. 11\_04 to fill the gaps that existed before with many shortcomings, such as the Algerian legislator's neglect of his definition of the contract of sale on designs that it includes an essential element represented in the commitment of the real estate promoter to establish the building,

It also preserved some guarantees, such as ensuring the proper components and a guarantee of good functioning of the equipment clearance. The legislator also did not specify the percentage to be paid by .the subscriber at each stage of completion

up of real estate -And also the lack of permanent control and follow construction and completion, which opens projects during the period of con the door for promoters to circumvent and disrespect technical procedures .and construction and reconstruction specifications

**Key words:** Real estate sale contract based on designs, underwriter, real estate promoter, real estate promotion.