

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



ميدان الحقوق والعلوم السياسية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

فرع : ماستر

قسم : الحقوق

تخصص: قانون اعمال

رقم:.....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

من إعداد الطالب (ة) - بوراس عزالدين

- قاسم رضا

عقد البيع على التصاميم

لجنة المناقشة

رئيسا

جامعة :

اسم ولقب الاستاذ(ة)

مشرفا و مقررا

جامعة :محمد بوضياف بالمسيلة

الأستاذ: ميرة وليد

مناقشا

جامعة :

اسم ولقب الاستاذ(ة)

السنة الجامعية 2021/2020



ملحق بالقرار رقم 10821 المؤرخ في 27 شباط 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف (السياسة) - كلية الحقوق والعلوم السياسية

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد (ة) قاسم رحمان، الصفة: طالب، أساتذة باحث، حاسن
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 848730، والصادرة بتاريخ: 2014 / 12 / 15
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق، قسم الحقوق
والمكفلة (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: عقد البيع على التصاميم

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

التاريخ: 20.21.06.2021



توقيع المعني (ة)

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتسوية سنة
الموظف: معز زور شهد





27 مارس 2020

* ملحق بالقرار رقم 10824 المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف المسيلة - كلية الحقوق والعلوم السياسية

نموذج التصريح الشرقي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المعضي أسفله،

السيد/ة: بور ايس عز الدين الصفة: طالب باحث. أستاذ. باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 107135871 والمصدرة بتاريخ: 2010/04/20
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: عقد البيع على القصاص

أصح بشرفي أنني أتزم بمرعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2020/03/27

توقيع المعني (ة)



﴿بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ﴾

شكر وتقدير

أولاً وقبل كل شيء، نشكر الله العليّ القدير ونحمده على توفيقه لنا في هذا العمل أما بعد

نتقدم بخالص الشكر والإمتنان لكل من ساعدنا في عملنا هذا

من قريب أو من بعيد

ونخص بالذكر الأستاذ المشرف **﴿ ميرة وليد ﴾**

الذي فتح لنا فكره الواسع ونمّرنا بتواضعه

ولم يبخل علينا بنصائحه

كما نتقدم بالشكر الى كافة الأساتذة بالكلية

قائمة المختصرات

ج جالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

ع عدد.

صرقم الصفحة .

إلخ..... الى آخره.

المقدمة

المقدمة

يعتبر السكن أحد أهم أولويات الفرد في المجتمع وأحد أهم مقومات التطور الاقتصادي والاجتماعي بالنسبة للدول، ولهذا تسعى الدول جاهدة إلى ضبط هذا القطاع الحساس والمكلف في نفس الوقت بالبحث عن حلول جديدة تكون أقل تكلفة وأكثر ضبطاً وأماناً.

والجزائر كغيرها من الدول التي سعت و تسعى جاهدة لضبط هذا القطاع الحساس من خلال تنظيمه بقوانين تكفل حق الافراد في سكن لائق موازاة مع زيادة الطلب على السكن وتقدم الحاصل في مجال البناء .

ومن أجل النهوض بهذا القطاع فقد لجأ المشرع الجزائري الى طريقة ليست بالجديدة في بعض الدول ، غير أنها تعتبر قفزة نوعية في قطاع السكن وهي البيع على التصاميم في اطار الترقيات العقارية ، حيث يتم فيه إشراك طالبي السكن بأموالهم الخاصة مع مراعاة تسديد الثمن و تسهيل القروض ومساعدات مالية من طرف الدولة لهم .

كما تم إشراك الخواص بشكل اساسي في عمليات التشييد ، وكان ذلك لأول مرة سنة 1986 بموجب القانون رقم 07/86¹ الذي فتح المجال أمام الخواص في تشييد البناءات لأول مرة بعدما كان حكرا على مؤسسات الدولة فقط، وهذا من أجل تخفيف العبء على هذه المؤسسات العمومية التي أصبحت عاجزة عن تلبية الطلبات المتزايدة في مجال السكن.

غير أن هذا القانون لم يتطرق صراحة إلى البيع على التصاميم بل أشار إليه فقط في بعض المواد بتسميته مرة بالبيع بناء على التصاميم و مرة بالبيع على المخططات. ونظرا للظروف التي أحاطت بهذا القانون بداية من قلة الموارد المالية للدولة في تلك الفترة و توجهها نحو الانفتاح الاقتصادي بتخليها عن النظام الاشتراكي، فقد تم الغاءه

¹ القانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة بتاريخ

المقدمة

بموجب المرسوم التشريعي 93-03¹ المتعلق بالنشاط العقاري والذي تطرق إلى صيغة عقد البيع بناء على التصاميم ، ليقوم بعد ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 94-58² المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية حيث جاء هذا المرسوم من أجل اعطاء توضيح أكثر في تطبيق هذا العقد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم.

غير أن المرسوم التشريعي سالف الذكر قد تضمن أحكاما جاءت قاصرة في عدة مجالات منها تحديد مفهوم هذا البيع، طريقة تكوينه وإنعدام الضمانات المقررة للمشتري³، مما جعل المشرع يلغي هذا المرسوم التشريعي بعد سنوات عديدة من تطبيقه بإصداره للقانون 11-04⁴، الذي ربما جاء بتفاصيل أكثر حول عقد البيع على التصاميم بداية من تعريفه وتعريف بعض ما جاءت في نصوصه من مفردات كالبناء والمرقي العقاري ، كما تطرق القانون أيضا الى التزامات أطراف العقد، ليليه بعد ذلك عدة قوانين تدخل في صلب تنظيم عقد البيع على التصاميم لما له من مخاطر .

إن أهمية عقد البيع على التصاميم في الحياة العملية وتوجه عدد كبير لهذا النوع من العقود دون علم مسبق به جعلنا نأخذ على عاتقنا هذه الدراسة للبحث فيها ، كما أننا لاحظنا أن عقد البيع على التصاميم هو بيع عقار غير أنه ليس كبيع عقار عادي فمحلّه غير موجود لكن قابل للوجود و الثمن فيه لا يدفع مرة واحدة بل على دفعات ما يجعل الخطر قائما في كيفية انتقال الملكية للمشتري خاصة مع تذبذب الاسعار لمواد البناء اليد العاملة و عليه نطرح الاشكال التالي:

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993م، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ع 14 ، بتاريخ 06 مارس 1993.

² المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994م، يتعلق بعقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ع 13 ، بتاريخ 09/03/1994.

³ نعيمي عبد الرحمان ، البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 وتكييفه الشرعي "دراسة مقارنة، مجلة المداد، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016، ص 337.

⁴ القانون رقم 11 - 04 مؤرخ 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ع 14 الصادرة بتاريخ 06/03/2011 م.

الإشكالية :

الى أي مدى استطاع المشرع الجزائري أن يحقق التوازن بين طرفي عقد البيع على التصاميم بما يكفل حقوق والتزامات كل منهما لا سيما المشتري باعتباره الطرف الضعيف في العقد ؟

المنهج المستعمل :

لقد استعملنا المنهج التحليلي والاستدلالي وهذا لتحليل النصوص القانونية القانونية .

الدراسات السابقة

بالرغم من الأهمية الكبيرة لهذا الموضوع من الناحية العملية ، إلا أننا لاحظنا قلة المصادر فيما تعلق بالكتب التي نتحدث عن عقد البيع على التصاميم .

لكننا وجدنا غايتنا في عدة دراسات سابقة من أطروحات ودكتورا ومذكرات ماجستير وماستر ومدخلات وملتقيات حول هذا الموضوع ، ما جعلنا نعتمد عليها بشكل أساسي في بحثنا هذا.

الخطة

للإجابة على هذا الإشكال فقد لجأنا الى الخطة التثائية التالية:

في الفصل الأول سوف نتطرق إلى الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم، بتقسيم هذا الأخير إلى مبحثين حيث سنتناول في المبحث الأول ماهية عقد البيع على التصاميم وفي المبحث الثاني إبرام عقد البيع على التصاميم .

أما في الفصل الثاني فسوف نتطرق إلى الآثار القانونية المترتبة على هذا العقد ، وهذا بتقسيمه إلى مبحثين حيث نتناول في المبحث الاول التزامات كل من المرفي العقاري والمشتري و في المبحث الثاني الجزاءات التي رتبها المشرع في حالة الإخلال بهذه الالتزامات.

**الفصل الأول : الإطار
المفاهيمي لعقد البيع على
التصاميم**

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم أحد أهم العقود المستحدثة في الجزائر، والذي عمد المشرع الجزائري إلى تقنينه بموجب عدة قوانين أخرها القانون 11-104¹، ليليه بعد ذلك عدة مراسيم تدخل في تنظيم هذا العقد الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .

فالعقد البيع على التصاميم هو من عقود البيع المنصبة على العقار غير أنه يختلف عن بيع عقار عادي من حيث المبيع فهو عبارة عن بناية غير موجودة أو جزء منها غير موجود على الواقع بل على مخططات فقط، كما ان الثمن فيه يختلف في دفعه عن البيع العادي فهو يدفع على أقساط و بحسب تقدم الأشغال في البناء.

وعلى هذا الأساس ومن أجل إعطاء توضيح أكثر لعقد البيع على التصاميم سوف نحاول في هذا الفصل التطرق إلى :

- ماهية عقد البيع على التصاميم في المبحث الأول
- إنشاء عقد البيع على التصاميم في المبحث الثاني

المبحث الأول: ماهية عقد البيع على التصاميم

سنتطرق في هذا المبحث بتقسيمه الى مطلبين بحيث نتناول في المطلب الأول مفهوم عقد البيع على التصاميم وتكييفه القانوني و في المطلب الثاني خصائصه وتميزه عن غيره من العقود.

المطلب الأول : مفهوم عقد البيع على التصاميم

لتحديد مفهوم عقد البيع على التصاميم سوف نتطرق الى تعريفه الفقهي والتشريعي في الفرع الأول، اما في الفرع الثاني فسوف نتطرق الى تحديد طبيعته القانونية.

الفرع الأول : تعريف عقد البيع على التصاميم

¹ القانون رقم 11 - 04 مؤرخ 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ع 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06 م.

لتعريف عقد البيع على التصاميم لابد بالرجوع الى الفقه أولا لنتطرق بعدها الى تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم من خلال القانون المنظم له في التشريع الجزائري.

أولا : التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم

تعددت التعاريف الفقهية حول عقد البيع على التصاميم فنجد على سبيل ذلك:

تعريف الاستاذ Baraton Hdeffiger بأنه ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يتم تشييده بعد ، يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري ، هذه الطريقة تسمح للمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعده في تجميع رأسمال المشروع ، وذلك ببيع العقار قبل واثاء مراحل الإنجاز¹.

كما نجد تعريف الأستاذة بوسنة إيمان على أنه : "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد ، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة ، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع اثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة واجال دفعها بالاتفاق"²

وعرف أيضا على أنه عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقى العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب محددة وفي أجال محددة أيضا ، حيث تحدد مواصفات المبيع قبل وجوده على أرض الواقع ، ويعاين من طرف المشتري في المخطط ، لذا سمي بعقد البيع على التصاميم³.

¹ كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في اطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوا، نوقشت بتاريخ المناقشة 2013/10/06، ص 33.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2014 / 2015 ، ص 147.

³ دغيش احمد، عقد البيع بناء على التصاميم في اطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر

كما عرف أنه حق عيني يتم بموجبه عقد توثيقي يسجل ويشهر لدى المحافظة العقارية ويصبح قابلا للتصرف فيه عن طريق البيع والرهن بمجرد اشهاره ، والفرق بينه وبين بيع عقار عادي هو أن الحيازة والإستغلال لا تتم إلا بعد أجل محدد.¹

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم

سنحاول في هذا العنصر التطرق الى تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم من خلال القوانين التي صدرت لتنظيم هذا العقد، كما سنتطرق الى الإنتقادات التي تعرض إليها في ذلك.

بالنظر إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع على التصاميم ، إلا أنه نظم أحكامه وشروطه بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية².

إلا انه تدارك الامر بإصداره للقانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-03 بإستثناء الماد 27 منه عرفه في المادة 28 منه على انه " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الارض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري ولقائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال"³ ، غير أن هذا التدارك الذي ربما كان يهدف الى تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود جعل المشرع الجزائري يتعرض لعدة إنتقادات.

حيث يتضح من تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم أن الالتزام الجوهرى والأساسي في هذا العقد هو إلزام تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لقائدة

¹ بوجنان نسيمه ديدان، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2009، ص12.

² بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، منشورات دار الهدى ، 2021 ، ص73، ص74.

³ انظر المادة 28 من القانون 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 م، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14، الصادرة بتاريخ 06/03/2011م.

المشتري والالتزام الرئيسي الذي وضعه على المشتري هو الوفاء بالثمن ، أي أن المشرع ركز على عنصرين يتميز بهما عقد بيع العادي¹.

و يلاحظ على التعريف كذلك ما يلي :

- عبارة البيع على التصاميم عبارة عامة تشمل العقار والمنقول، حيث كان الأفضل تسميته ببيع عقار على التصاميم .
 - ركز التعريف على نقل الملكية ودفع الثمن دون العناصر الأساسية وهي التزام البائع بالبناء في المدة المحددة.
 - دفع الثمن يكون بالموازاة مع تقدم الأشغال وبأقساط حسب هذا التقدم وليس مع إنتقال الملكية ، والواضح هنا ان المشرع وقع سهوا في هذا الغلط.²
- وهذا ما يجعل التعاريف الفقهية لمفهوم عقد البيع على التصاميم أكثر وضوحا كون الأخيرة ترد على عقار مبني لم يتم إنجازه بعد على خلاف عقد البيع العقار العادي الذي يرد على عقار غير مبني أو على عقار مبني إكتملت أشغاله، إذ أن الإختلاف هنا يتمثل في عنصر جوهرى هو التزام البائع بتشييد البناء خلال أجل محدد وبمواصفات خاصة ، وحال توفر هذا الالتزام نكون أمام عقد بيع على التصاميم يخضع للقانون 04-11 وإذا إنعدم نكون أمام بيع عادي لعقار الأصل فيه إنتقال الملكية إلى المشتري بأثر فوري ومباشر³.

ومن التعريفات الفقهية التي نرجحها لتعريف عقد البيع بناء على التصاميم نجد "عقد يتملك بموجبه المشتري عقارا لم يبدأ البائع ببنائه بعد او لم يكتمل بناءه حين التعاقد وفيه

¹ فغور رابح ، موقف الفقه الاسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الاسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، ، المجلد 11، العدد5السداسي الثاني، 2019، ص167، ص168

² نعيمة عبد الرحمان ، البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11 وتكيفه الشرعي "دراسة مقارنة، مجلة المداد، جامعة زيان عاشور، 2016، ص337

³ زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد بناء على التصاميم وفقا للقانون 04/11، الملتقى الوطني حول : اشكالات العقار الحضري واثرها في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عباس لغرو، خنشلة ، ص88

يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال مدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع اقساط الثمن في مواعيدها".¹

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته أولاً ثم طبيعته إذا ما كان عقداً مدنياً أو تجارياً

أولاً : طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته

إن تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته تقتضي منا تحديده إذا ما كان عقد مقاوله أم عقد بيع عادي:

1- البيع على التصاميم في التشريع الجزائري عقد بيع عادي

يرى جانب من الفقه أن عقد البيع على التصاميم هو بيع عادي فيه يلتزم المرفق العقاري بنقل الملكية مقابل دفع الثمن ويعاب على هذا الرأي أن عقد البيع على التصاميم يبرم قبل إتمام البناء عكس البيع العادي الذي يبرم بعد إكمال البناء أو يقوم المشتري فيه بإكمال البناء بنفسه.²

أما القول الأقرب لتكييف هذا العقد فيما إذا كان بيعاً عادياً أو بيعاً على التصاميم فهو العقد نفسه المحرر بين الطرفين ، فإذا تضمن التزام البائع بالبناء والتشييد عد ذلك العقد بيعاً على التصاميم، أما بخلاف ذلك فيعد بيعاً عادياً.³

2- عقد البيع على التصاميم عقد مقاوله:

يرى بعض الفقهاء أن عقد المقاوله يمكن أن يختلط مع عقد البيع على التصاميم وذلك إذا كان يرتب نقل ملكية المبيع ، أو في حالة كان البائع هو نفسه المقاول ،

¹ عز الدين زوبة ، خصوصية عقد بيع عقار على التصاميم على عقد البيع العادي، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي،

قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص46

² كتو لامية، مرجع سابق، ص52

³ نعيبي عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 340

وحسب رأي نفس الفقهاء ان هذا الامر يبقى مطروحا كون مقاولي البناء هم أنفسهم الذين يمارسون حاليا نشاط الترقية العقارية , ما يجعل عقد البيع على التصاميم عقدا مختلطا , غير ان المشرع الجزائري قد وضع حد لهذا الراي لأن نقل الملكية في الترقية العقارية لا يكون إلا من طرف مرقي عقاري حصرا ولا يمكن ان يسند هذا الامر للمقاول وهذا ما نصت عليه المادة 16 من القانون 04-11 بإسناد عملية البناء الى مقاول من طرف المرقي العقاري.¹

كما ان عقد البيع على التصاميم يلتزم البائع بنقل الملكية، اما في المقولة فيلتزم بتقديم عمل فقط وعلى هذا الأساس فمن غير الممكن اعتبار البيع على التصاميم مقولة².

ثانيا: الطبيعة المدنية ام التجارية لعقد البيع على التصاميم

تكتسي الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم أهمية بالغة ، فمن خلالها يعرف ما إذا كان هذا العقد تجاري أم مدني ، و يتبين الإختصاص القضائي في حالة وجود نزاع ، كما لها أهمية بالغة في مجال الإثبات.³

غير أن ما يميز عقد البيع على التصاميم هو إزدواجية الصفة ، مما يثير إشكالا من ناحية النظام الواجب التطبيق فهو بالنسبة للبائع (المرقي العقاري) ذو طبيعة تجارية والمشتري عملا مدنيا.⁴

فبصدور القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية أصبح الحصول على الإعتماد شرطا لممارسة نشاطات الترقية العقارية لإكتساب صفة المرقي العقاري ، والإعتماد يلزم صاحبه بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة للقيود في السجل التجاري وبالتالي تصبح له صفة التاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، إذن المرقي العقاري عندما يقوم

¹ كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 53

² نعيبي عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 341

³ لعور ريم رفيعة ، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي ، اطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2018/2019، ص 13، 14.

⁴ نعيبي عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 341، ص 342

بييع بنايات بناء على التصاميم يعتبر عملا تجاريا ، إذن له صفة التاجر وهذا البيع يدخل ضمن نشاطه التجاري.¹

أما بالنسبة للمشتري (المكاتب) فيعتبر البيع على التصاميم عملا مدنيا، لذا نستخلص أن عقد البيع على التصاميم عقد مختلط إذ يعد عملا تجاريا ومدنيا في نفس الوقت ، فبالنسبة للبائع يعتبر عملا تجاريا أما للمشتري فهو عمل مدني، وفي حالة حصول نزاع فان المشتري الحرية في إختيار القضاء المدني أو التجاري وله إمكانية الإثبات بما أن خصمه تاجر، في الحين أن البائع ملزم في مواجهة المشتري بإثبات التزامه بطرق الإثبات المدنية ، المعروفة بتعقيدها وصعوبتها بمقارنتها بطرق الإثبات التجارية التي تتصف بالحية.²

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم هو كغيره من العقود يتميز بخصائص وهذا ما سوف نتطرق إليه في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسوف نتطرق إلى تمييزه عن بقية العقود.

الفرع الأول: خصائص عقد البيع على التصاميم

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى خصوصية عقد البيع على التصاميم بالنظر للقواعد العامة للالتزامات أولا ثم الخصائص التي تربطه بقواعد الترقية العقارية ثانيا باعتبارها أحد تقنياتها

أولا : خصوصية عقد البيع على التصاميم بالنظر للقواعد العامة :

إن عقد البيع بناء على التصاميم نجده يتضمن خصائص يشترك فيها مع عقد البيع العادي ومن بينها :

1. عقد البيع على التصاميم هو من العقود الناقلة للملكية :

¹ لعور ريم ربيعة ، المرجع السابق ، ص15

² كتو لامية ، المرجع السابق ، ص55

حسب المادة 351 القانون المدني الجزائري فقد ألقى المشرع الجزائري التزام نقل الملكية على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع، ومن بينها عقد البيع بناء على التصاميم.¹

كما نصت المادة 28 من القانون 11-04 "عقد البيع على التصاميم لبناية او جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الارض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري ولفائدة المكتتب... الخ"، وهذا ما يفيد ان عقد البيع على التصاميم هو من العقود الناقلة للملكية.²

2. عقد البيع بناء على التصاميم عقد ملزم لجانبين :

طبقا لنص المادة 55 من القانون المدني الجزائري " يكون العقد ملزما لجانبين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا"، وعليه فالعقد الملزم لجانبين هو الذي يأخذ فيه كلا المتعاقدين مقابلا لما يعطيه، فالمرقي العقاري ملزم بكل ما هو ضروري لنقل ملكية المبيع وضمن حسن التنفيذ والمطابقة الى المشتري كما أن المشتري ملزم بدفع ثمن المبيع وتسلم العقار³

3. عقد البيع بناء على التصاميم عقد من عقود الإذعان:

من الناحية القانونية الأصل في عقود الإذعان هو أن يرتبط عنصر القبول من الطرف المتعاقد بالخضوع للشروط التي يضعها الطرف الثاني في العقد والتي لا تقبل المناقشة حسب المادة 70 القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها"⁴.

وعقد البيع على التصاميم ينظم إليه المشتري دون مناقشة وقد يكون دون رضا تام ما يجعل من هذا العقد يقترب من عقود الإذعان.⁵

4. عقد البيع بناء على التصاميم عقد من العقود المسماة :

¹ بوجنان نسيمة، مرجع سابق، ص 13

² انظر المادة 28 من القانون 11-04

³ كتو لامية، المرجع السابق، ص 39

⁴ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 154

⁵ بوجنان نسيمة، المرجع السابق، ص 14

العقود المسماة هي التي خصها المشرع بقانون تنظيم خاص، وعقد البيع على التصاميم هو من العقود التي خصها المشرع بالقانون 04-11 ، وهذا ما يجعه عقد من العقود المسماة.¹

5. عقد البيع بناء على التصاميم عقد محدد :

يكون العقد محددًا إذا كان كل من المتعاقدين يستطيع تحديد ما يأخذه وما يعطيه وقت تمام العقد حتى لو كان القدران غير متساويان، فبيع شيء بثمن معين هو عقد محدد سواء كان الثمن يعادل قيمة المبيع أو لا يعادله ، فما دامت قيمة الشيء المبيع والثمن يمكن تحديدهما وقت البيع فهو عقد محدد.²

وعقد البيع على التصاميم يستطيع كل من اطرافه تحديد مقدار ما يأخذ ومدى ما يعطي.³

6. عقد البيع بناء على التصاميم عقد من العقود الزمنية:

وذلك بالاعتماد على طبيعة الالتزام المميز في عقد البيع على التصاميم ، والذي هو الالتزام بإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة والذي هو بطبيعته التزام ممتد في الزمن.⁴

7. عقد البيع بناء على التصاميم عقد من العقود الشكلية:

نصت المادة 34 من القانون 04-11 على "يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ويخضع في نفس الوقت البناء والارضية التي شيد عليه البناء"⁵، وهذا ما يثبت انه من العقود التي اوجب المشرع فيها الشكلية .

¹ نعيمة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص338

² عبد الرزق السنهوري، نظرية العقد، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998، ص139

³ نعيمة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص338

⁴ نعيمة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص338

⁵ انظر المادة 34 من القانون 04-11

لذلك يجب إفراغه في النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفيات دفعها.¹

ثانيا : الخصائص المرتبطة بقواعد الترقية العقارية

لقد أدرج المشرع الجزائري النصوص المتعلقة ببيع العقار على التصاميم ضمن القانون 04-11 وهذا ما يفيد الارتباط الوثيق لهذا العقد بمفهوم الترقية العقارية إذ أنه يعتبر تقنية من تقنياتها ولامجال لإبرامه الا في هذا الإطار وأهم هذه الخصائص هي :

1- تمتع البائع بصفة المرقى العقاري :

إن البائع في عقد البيع على التصاميم هو المرقى العقاري الذي يتولى مهمة إنجاز العقار أو البناية محل عقد البيع على التصاميم ليتسنى له نقل الملكية للمشتري، وهذا طبقا للمادة 03 من القانون 04-11 التي تنص على انه " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات"²

كما نصت المادة 29 من القانون 04-11 على انه " لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم لعقار مقرر بناؤه او في طور البناء الا من طرف المرقى العقاري"³.

حيث يفهم من هذه المادة انه لا يمكن ان يكون البائع الا مرقى عقاري بالمواصفات والشروط التي اوجبها المشرع لاكتساب هذه الصفة حتى يتسنى له القيام بإبرام عقد البيع على التصاميم.

2- القيد على التصرف :

¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفيات دفعها، ج ر ع 66 ، الصادرة بتاريخ ديسمبر 2013.

² كتوا لامية، المرجع السابق، ص44

³ انظر المادة 29 من القانون 04-11

رغم تحرير العقد في شكله الرسمي وتسجيله وشهره واعتبار المشتري مالكا للعقار في طور الانجاز من تاريخ توقيعه على العقد ، الا انه يتسلم صورة فقط من العقد الرسمي ليتمكن من طلب القروض البنكية فلا يستطيع التصرف في العقار ولا يتسلم العقد الاصيل الا بعد تسديد كافة الاقساط ليقوم بعد ذلك بشهر محضر التسليم الذي بموجبه يتم رفع القيد على التصرف¹

كما لا يمكن التصرف في العقار الا بعد تسليم شهادة المطابقة وهذه ما نص عليه القانون 04-11 "في حالة البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية او جزء من بناية من طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008".²

وكذلك في حالة سحب الاعتماد للمرقي العقاري لا يستطيع التصرف في العقار وهذا ما نصت عليه المادة 57 من نفس القانون الفقرة الثانية منها "وفي هذا الاطار يمنع على كل مقتن من مواصلة اتمام انجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد".³

3- تسهيل دفع الثمن :

ان دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم يكون على شكل اقساط⁴ ، بحسب تقدم الأشغال، وهذا ما نصت عليه المادة 38 من القانون 04-11 على انه " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود لبيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم"⁵.

¹ كتولامية، المرجع السابق ، ، ص45

² انظر المادة 39 من القانون 04-11

³ انظر المادة 57 من نفس القانون

⁴ بوجنان نسيم، المرجع السابق، ص14

⁵ انظر المادة 38 من 04-11

كما ان المشرع نظم ذلك بنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13 -431 المؤرخ 18 ديسمبر سنة 2013.¹

4- حماية المشتري بموجب ضمانات خاصة :

ان المشرع الجزائري عبر عن هذا العقد ببيع العقار بناء على التصاميم مما يستفاد منه ان محل البيع لا يوجد وقت الانعقاد الا على التصاميم غير ان المشرع في المادة 28 من القانون 04-11 استعمل مصطلحا يفيد امكانية ان يكون هذا العقار قد شرع في انجازه دون الانتهاء منه حيث جاء نص المادة " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء...الخ"، لذا نجد أن المشرع بموجب القانون 04-11 أعطى عدة ضمانات تكفل المشتري لعقار على التصاميم.²

و في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري لأي سبب كان، فقد ألزم المشرع قانونيا حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتنين وخوله متابعة عمليات اتمام انجاز البناءات بموجب إلزام مرقى عقاري اخر على حساب المرقى الاصيلي وبدلا عنه وذلك في حدود الاموال المدفوعة وهذا ما نصت عليه الماد 57 من القانون 04-11.³

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود

إن محل عقد البيع على التصاميم هو عبارة عن بناية غير موجودة او جزء منها غير موجود مما قد يجعل اللبس عليه مع بعض العقود الأخرى التي تقوم على تأجيل الالتزامات المتعاقد عليها كالوعد بالبيع او تلك المتعلقة على شرط، لذلك سوف نتطرق إلى تمييزه عن بعض العقود.

أولا: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد بيع الاشياء المستقبلية:

¹ انظر الماد رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431

² كتو لامية، مرجع سابق، ص45، ص46

³ انظر الماد57 من القانون 04-11

قد يقصد متعاقدان التعاقد على شيء مستقبلي، بحيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء عند وجوده اذا كان هذا الشيء قابل للوجود.¹

وعقد البيع بناء على التصاميم هو بيع معاينة على مخطط، فهو يدخل ضمن الاشياء المستقبلية القابلة للوجود ، لكن هذا العقد الذي يعد من قبيل الاشياء المستقبلية باعتباره بيع بناءات ومحلات على مخططات دون وجودها على الأرض الواقع يختلف عن بقية البيوع المستقبلية الأخرى، حيث نجد أن الملكية في البيوع المستقبلية التي لم يتم صنعها لا تنتقل ملكيتها بمجرد انعقاد عقد البيع، بينما تنتقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى المستفيد بعد إشهار العقد، وهذا ما يميز هذا العقد عن عقد البيوع المستقبلية الأخرى التي يستحيل فيها انتقال الملكية.²

ثانيا : تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط يكون عن طريق تقسيط الثمن على عدة دفعات ووفق اجال معلومة متفق عليها ، كما أن تسليم المبيع فيه إلى المشتري يتم وقت انعقاد العقد، على أن لا تنتقل إليه ملكيته إلا بعد أن يوفي المشتري بالثمن بأكمله.³

فالعقد البيع بالتقسيط يتشابه مع البيع على التصاميم في كيفية دفع الثمن، الذي يتم فيه بأقساط دورية، ولكن يختلفان في مسألة انتقال الملكية، ففي البيع بالتقسيط لا يتم انتقال الملكية إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط المدونة لمجموع الثمن المتفق عليه في العقد، أما في البيع بناء على التصاميم، فإن انتقال الملكية فيه الى المشتري يكون بتاريخ ابرام عقد البيع على التصاميم.⁴

ثالثا : تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي

¹ انظر المادة 92 القانون المدني الجزائري

² او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة

ماجستير في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزا تاريخ المناقشة 2015/02/26

ص56

³ كتوا لامية، المرجع السابق، ص 48

⁴ او محمد حياة، المرجع السابق، ص58

عقد البيع الابتدائي هو وعد بالبيع والشراء فيه ملزم للجانبين، والبيع النهائي بعد فترة من تاريخ اتفاهما. وهذا بعدما يتفق فيه الطرفان على جميع المسائل الجوهرية، و اذا انعقد هذا البيع صحيحا واستوفى شروطه فإنه يترتب عليه من الآثار ما يترتب على عقد البيع، إلا أن هذه الآثار لا يتم تنفيذها في الحال، بل تبقى موقوفة التنفيذ إلى غاية تحرير العقد النهائي، ومن أهم الاختلافات بين عقد البيع الابتدائي والبيع على التصاميم، نجد أن البيع الابتدائي الملزم للجانبين مجرد وعد ملزم لكلا الطرفين بإتمام اجراءات البيع خلال المدة المحددة، لذلك فهو التزام شخصي يتمثل في ابرام عقد البيع في المدة المتفق عليها، بخلاف عقد البيع بناء على التصاميم الذي يترتب اثاره بمجرد عقده ، بحيث يلتزم البائع (المركي العقاري) بمواصلة الانجاز والمطابقة ونقل الملكية والتسليم، أما المشتري فيلتزم بدفع الثمن حسب الطريقة المتفق عليها ويلتزم بالتسلم. كما انه في حالة البيع الابتدائي فإنه لا يعتد به كتاريخ لعقد البيع و انما العبرة بتاريخ العقد النهائي على أساس اعتبار أن العقد النهائي يفسخ العقد الابتدائي، وهذا خلافا لما يكون عليه عقد البيع على التصاميم الذي ينعقد بتاريخ ابرامه¹.

¹ او محمد حياة، المرجع نفسه، ص57

المبحث الثاني : إنشاء عقد البيع على التصاميم

إن عقد البيع على التصاميم هو عقد ملزم لجانبين، المرقى العقاري والمشتري ولقد خص المشرع شروطا لاكتساب صفة المرقى العقاري وشروطا في المشتري ما يستوجب علينا التطرق الى اطراف هذا العقد في المطالب الأول، كما أن المشرع قد وضع شروط حتى ينعقد هذا العقد صحيحا وهو ماسوف نتطرق اليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول : أطراف عقد البيع على التصاميم

الفرع الأول : المرقى العقاري

نص المشرع على الزام إبرام عقد البيع على التصاميم مع مرقى عقاري ، ما يجعلنا نتساءل عن مفهوم المرقى العقاري .

أولا: تعريف المرقى العقاري

لقد أورد الفقه في سبيل الوصول إلي مفهوم هذه المهنة عدة تعاريف أراها لا تختلف في معانيها حول مصطلح هذه المهنة إلا من حيث الصياغة ، حيث يعرف بعض الفقه المرقى العقاري بأنه “ الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتولى بمقابل أجر متفق عليه القيام بعملية البناء أو ترميمه، أو تأهيله، والتي يعهد بها إليه رب العمل بموجب عقد التمويل العقاري ، وذلك للقيام بكل ما يتطلب هذا التحقيق من تمويل و إدارة ، و إبرام

كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار البناء تاما و خاليا من العيوب"¹.

أما بخصوص التعريف التشريعي للمرقي العقاري نجد ان القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في مادته رقم 03 الفقرة رقم 14 نجد ان المشرع عرفه على انه " يعد مرقيًا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها."²

إذا فالمرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، والشخص المعنوي يمكن أن يكون شخص معنوي عام أو خاص. لذلك فالمرقي العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة و ويسمى المرقي العقاري العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، و يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية- الولاية والبلدية- ودواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة ترقية السكن العائلي.³

ثانيا - شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

يعد المرقي العقاري الشخص الوحيد الذي خوله القانون ممارسة نشاط الترقية العقارية ، وقد وضع المشرع الجزائري إجراءات وشروط صارمة للممارسة مهنة المرقي العقاري.⁴

¹ كتو لامية، مرجع سابق ، ص 60

² انظر الى المادة 3 من القانون رقم 04 - 11

³ او محمد حياة ، مرجع سابق ص 37 - ص 38

⁴ خواترة سامية، التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04/11 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2،

العدد السادس، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، جوان ،ص 99

ومنها ما نصت عليه المادة 20 من القانون 04-11 "لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين منشئين أو مشاركين ، بالأفعال قانون أو فعليا بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون ، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية :

- التزوير واستعمال المزور في محررات الخاصة او التجارية او البنكية
- السرقة واخفاء المسروقات وخيانة الامانة و التفليس وابتزاز الأموال او القيم او التوقيعات

- النصب و اصدار شيك بدون لرصيد

- رشوة موظفين عموميين

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي

- الجنح المنصوص عليها بموجب الاحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الاعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات ¹.

ويبدو أن هدف المشرع من ذلك هو تطهير مهنة المرقى العقاري من الأشخاص الذين ثبت إرتكابهم للأفعال المذكورة في المادة أعلاه هو حماية المشتري من كل نصب أو احتيال .

زيادة على ذلك فقد اشترط المشرع شروطا اخرى وهي:

1- اكتساب صفة تاجر:

بموجب القانون رقم 04-11 نجدان المشرع يرخص فقط للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، و بهذا يكون قد اشترط لممارسة نشاطات الترقية العقارية على كل شخص طبيعي أو معنوي التمتع بالأهلية القانونية لممارسة العمل التجاري، وذلك إذا بلغ سن 19 سنة كاملة، ، لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى

¹ انظر الماد 20 من القانون 04-11

العقاري، و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، نجد أن المشرع اشترط لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.¹

2- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد:

حيث نصت المادة 4 من القانون 04-11 في الفقرة الثانية منها : " لا يمكن ايا كان ان يدعي صفة المرقى العقاري او يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون" ويستخلص من نص المادة أنه لا يمكن اكتساب صفة المرقى العقاري ما لم يكن حاصلًا على الاعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المعمول بها قانونا.²

وهي الشروط والكيفيات التي حددها المشرع في نص المادة 06 من القانون 12-84 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين.

وزيادة على ذلك فقد اشترط المشرع عند طلب الاعتماد أن يكون للمرقى العقاري محلات ذات الاستعمال التجاري ملائمة ومجهزة بوسائل الاتصال تسمح لهذا الاخير من ممارسة هذه المهنة ، كما يجب اثبات وجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وهذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 12-84³

وحسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين فان الاعتماد كان يسلم من طرف الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية،⁴ ، لكن بصدور المرسوم 19-243 في المادة 05 منه اصبح تسليم الاعتماد من طرف والي

¹ او محمد حياة ، المرجع السابق ، ص33

² انظر الى المادة 4 من القانون رقم 04 - 11 .

³ انظر المادة 6 و7 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا

كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم ، ج ر ع 11 الصادرة بتاريخ 2012/02/26

⁴ انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 12-84

الولاية¹ وفق نموذج الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري وفق القرار المؤرخ في 16 أكتوبر سنة 2019 يعدل القرار المؤرخ في 09 جانفي سنة 2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري.²

3- اثبات الموارد المالية للمرقي العقاري:

لقد لزم المشرع الجزائري من كل مرقي عقاري طالب الاعتماد ان يثبت امكانياته في تعبئة الموارد المالية وهذا طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بالموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري ويقصد بالوارد المالية

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري

- القروض البنكية

- الدفعات التي يقدمها الطالبون لامتلاك العقار في اطار عقد البيع على التصاميم³

4 - الزامية التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ذو طابع تعاوني لا يهدف الى تحقيق الربح كما أنه وسيلة تستعملها السلطة الوصية من أجل إضفاء الشفافية والأمان خاصة في مجال الترقية العقارية.⁴

وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 التي نصت "يجب على كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ان ينتسب الى الصندوق".¹

¹ انظر المادة 05 من المرسوم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019 ج ر ع 55 الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2019

² انظر القرار المؤرخ في 6 أكتوبر سنة 2019 ، يعدل القرار المؤرخ في 09 جانفي سنة 2013 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري .

³ انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012، ج ر ع 02 ، الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2013

⁴ موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل احكام القانون 11-04 تشجيع ام تتهييط، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي،

قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة . ص 17

وبهذا يكون المشرع قد عبر صراحة عن الزامية انتساب كل مرقي عقاري الى هذ الصندوق.

الفرع الثاني: المشتري (المکتب) في عقد البع على التصاميم

1- تعريفه:

لم يعرف المشرع الجزائري المکتب لا في عقد البع على التصاميم ولا في القانون المدني ولا في القانون 04-11 ولا في القوانين الخاصة بالترقية العقارية وانما اجتمعت على ان هذا المکتب هو من يدفع الثمن وتسلم المبيع ، الا انه بالرجوع الى بعض الكتب الفقهية نجد ان هناك يعرفه بصفة عامة على انه : كل مقتني يدفع الثمن مقابل المثلن ، والمقصود بالمثلن في هذا التعريف هو المبيع ، كما نجد ان من عرفه كذلك بانه : كل شخص طبيعي او معنوي يقوم بدفع مبالغ جزئية على شكل تسبيقات على الطلب في اطار عقد البع على بناء على التصاميم لغرض الحصول على جزء من بناية منجزة من طرف المتعامل في الترقية العقارية في اطار مشروع الترقية العقارية ، ويعد هذا التعريف الاخير شاملا لمفهوم المشتري في عقد البع على التصاميم ، الا ان المشكل هو مصطلح المکتب الذي بشأنه هناك من يرى انه بالاستناد الى كون حق الملكية هو حق التمتع والتصرف في المال العقاري وفقا لطبيعته وللغرض المخصص له ، فان المشتري في عقد البع على التصاميم لا يعتبر متمتعا بهذه الحقوق بالرغم من كون الملكية قد انتقلت اليه بمجرد التوقيع علي العقد ، وهذا بالنظر الى خصوصية عقد البع على التصاميم فمحل العقد قابل للوجود في المستقبل وهذا ما يجعل المشتري في مركز خاص بالمقارنة مع نظيره في عقد البع العقار على التصاميم ، لهذا نجد المشرع الجزائري اطلق على المشتري في عقد البع على التصاميم اسم المکتب .²

¹ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 5 يونيو سنة 2014 يعدل ويتم المرسوم

التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 والمنضمين إحداث صندوق الضمان والكفالة

المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر ع 37 الصادرة بتاريخ 05 يونيو 2014

² كتوا لامية، مرجع سابق، ص71.

وهو الشخص المستفيد من العقار المبيع، حيث يعتبر مالكة من تاريخ التوقيع على محضر التسليم الى يوم التوقيع على العقد وذلك بأثر رجعي.¹

2- شروطه

في عقد البيع على التصاميم المكتتب لا يختص بأحكام خاصة ومن ثمة تطبق عليه القواعد العامة فيما يتعلق بالأهلية والارادة، بمعنى يشترط فيه ان يكون بالغاً راشداً وقت انعقاد العقد ، كما لا يجب ان تعتريه عوارض الاهلية من جنون وعته او سفه او غفلة ، كما ان نقص الاهلية طبقاً لنص المادة 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة فان تصرفاته تتوقف على اجازة الولي او الوصي او اذن من المحكمة.²

المطلب الثاني : شروط عقد البيع على التصاميم

إن عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود فلا بد من شروط حتى ينعقد صحيحاً، وعليه فإننا سنتطرق الى شروطه الموضوعية في الفرع الاول والشروط الشكلية في الفرع الثاني .

الفرع الاول : الشروط الموضوعية لعقد البيع على التصاميم

سوف نتطرق في هذا الفرع الى الشروط الموضوعية العامة (اولاً) ثم الشروط الموضوعية الخاصة (ثانياً)

اولاً : الشروط الموضوعية العامة

إن الشروط الموضوعية لانعقاد بيع العقار بناء على التصاميم لا تخرج عن ما هو مألوف في باقي العقود وهي: الرضا والمحل والسبب³، فسنتناول في هذا الفرع الرضا والمحل والسبب.

1 - الرضا:

¹ لعور ريم، المرجع السابق، ص 51

² كتو لامية ، المرجع السابق، ص72

³ نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية ،

كية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 2003/2004 ، ص57

الرضا هو ايجاب وقبول ارادتين متطابقتين يتجهان الى احداث اثر قانوني وهو انشاء التزامات تترتب على اتفاقهما ، كما يجب ان يصدر الايجاب والقبول من الطرفين ، ويجب ان يطابق القبول الايجاب بحيث لا يعدل منه او يقيده او يزيد عليه والا اعتبر ايجابا جديدا.¹

وبالنظر الى المادة 59 من القانوني المدني الجزائري "يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما".²

غير ان عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد من العقود الشكلية ، فلا ينعقد بمجرد تلاقي الايجاب بالقبول وإنما يشترط أن تفرغ هذه الإرادة في شكل رسمي ، غير ان الشكل الرسمي لعقد البيع على التصاميم لا يعني هذا الاخير من وجود الايجاب والقبول.³

فعقد البيع على التصاميم ينعقد بتطابق ارادة كل من البائع والمشتري على العناصر الجوهرية للعقد كالمبيع والتمن ، لكن المشرع الزم ضرورة افراغ هذه الارادة في عقد رسمي يحرر من طرف الموثق⁴

2 :المحل

ان محل التزام البائع في بيع العقار على التصاميم هو العقار المبيع في حالته المستقبلية (اقامة بناء خلال المدة المتفق عليها أي اجل التسليم) ، بالمقابل فان محل التزام المشتري هو دفع الثمن.⁵

¹ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الخامسة، 2003، الجزائر ، ص28

² الامر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26م ، المتضمن القانون المدني الجزائري، معدل ومتمم ، ج ر ع 78 الصادرة بتاريخ 1975/096/30 .

³ بوجنان نسيمة ، مرجع سابق، ص37

⁴ سي يوسف زاهية حورية، انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013 م، مجلة الحقوق والحريات ،قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، ص383

⁵ زوية عزالدين ، المرجع السابق، ص 58

أ- البناء

ان المقصود بكلمة بناية بالمفهوم التقني والاصطلاحي ينصرف إلى مجموع الشقق المشتركة لوحدة واحدة مثل العمارة ، وهي موضوع الملكية المشتركة بين المشتريين ، كما ان كلمة بناية تنصرف الى المنزل المنفرد، ويرى الدكتور علي علي سليمان بان البناء هو "مجموعة من المواد سواء من الحجارة و من الطوب أو من الخشب أو من الحديد أو من الطين ، شيدها الإنسان فوق الأرض وفي باطنها ، واتصلت بالأرض اتصال القرار مهما كان الغرض من إنشائها ومدة استقرارها ودوامها.

ولكن إذا اقتصر عمل المرقى العقاري على تجديد البناء ، فهل يمكن اعتبار إجراء لمسات بسيطة دون المس بمثانة البناء وقواعده الأساسية كزخرفة وإعادة الدهن أو الترميم أو تغيير التوزيع الداخلي للغرف أو إضافة أشياء جديدة كالمصاعد أو السلالم بيعا على التصاميم أو يجب أن تشمل الأعمال المنجزة قدرا من الأهمية.

لم يفصل المشرع الجزائري في هذه المسألة، إنما اكتفى بالنص على أن يكون محل العقد جزءا من البناية دون أن يوضح ما المقصود بجزء من البناية.

وبالرجوع إلى الراي الفقهي فإنه إذا كانت أعمال البناء تشمل على عملية التعلية وكذا عملية التوسع والترميم والتي تستدعي إعادة البناء ، فان هذه العمليات تدخل ضمن هذا العقد، اما إذا كان البناء لا يستدعي الإنجاز بل إعادة ديكور فقط ، فان هذه الأعمال البسيطة لا تدخل ضمن عقد البيع على التصاميم .

و بالنظر إلى المشرع الفرنسي فقد اشترط أن يكون العقار غير مشيد بعد ، فإن كان مشيدا فهو يخضع لعمليات تجديد البناء لقواعد بيع العقار بعد التشييد وليس لقواعد بيع العقار قبل الإنجاز، إلا أن فريقا من الفقهاء الفرنسيين يذهب إلى تطبيق الإنشاء على عملية التجديد، إذا كانت هذه العملية تشمل العقار بأكمله وتستدعي إعادة بنائه ، أو إذا كانت تشمل أعمال ضخمة ومهمة في التجديد.¹

¹ بوجنان نسيمه ، المرجع السابق ، ص44

وكما هو معلوم أن المحل يجب أن يكون موجودا أو ممكن الوجود في المستقبل ، وفي هذا النوع من العقود يكون المحل أي العقار غير موجود ولكن سوف يكون موجودا في المستقبل فيعتبر هنا العقد صحيحا .¹

، ويشترط كذلك في المحل ان يكون معين او قابلا للتعين ،أي يجب ان يكون عند ابرام العقد معيناً او قابلاً للتعين.²

وفي عقد البيع على التصاميم يجب وصف البناء او جزء من البناء المباعة وصفا دقيقا ، كما يجب تعيين جميع الاجزاء المرتبطة بالبناء المباعة ويعين رقم الجزء الوصفي للتقسيم الذي ينشر لدى المحافظة العقارية ، اما اذا كانت البناء فردية فيلزم وصف دقيق للدار الفردية المباعة ،من القطعة الارضية التي بنيت عليها وكذا المساحة ورقم تجزئة الارض .³

كما يجب ان تكون عملية بناء العقار محل العقد عملية ممكنة ، و يشترط كذلك في المحل ان يكون مشروعاً ، أي مما يجوز التعامل فيه فلا يمكن للمرقي العقاري ان يخالف النظام العام والآداب العامة مقابل نقله لملكية البناء.⁴

ب - الثمن:

الثمن في عقد البيع على التصاميم من العناصر الجوهرية التي يجب الاتفاق عليه ،كما ان دفعه يتم على اقساط تتناسب وتقدم البناء وفي المقابل يلتزم المرقي العقاري ان يستخدم الثمن المدفوع من طرف المشتري لغرض البناء ،كما ان الثمن اولى تقديري قابل للمراجعة بصريح نص المادة 38 من القانون 04-11 في، فاذا ذكر في العقد أنه قابل للمراجعة فيجب ذكر كيفية المراجعة الثمن بشرط أن لا تتجاوز المراجعة 20% كحد

¹ انظر المادة 92 من القانون المدني الجزائري

² انظر المادة 94 من القانون المدني الجزائري

³ لعور ريم رفيعة ، مرجع سابق ، ص74

⁴ لعور ريم رفيعة ، البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي مرجع سابق ، ص74

اقصى ، وعلى خلاف ذلك فإن المشرع الفرنسي يشترط أن يكون الثمن المقدر نهائي وغير قابل للمراجعة.¹

كما أنه لا بد ان يكون الثمن في عقد البيع عموما جديا وحقيقيا أي نفسه الذي تتجه إرادة الطرفين إلى التزام المشتري بأن يدفعه فعلا ، بالرغم من أن الثمن في عقد البيع على التصاميم أولي وقابل للمراجعة ، كما يجب أن يكون الثمن حقيقيا وهو الذي يطابق حقيقة ما إنفق عليه الطرفان وأن لا يكون تافها إلى حد عدم التناسب بينه وبين قيمة المبيع²

السبب:

يعتبر السبب الغاية التي يرجو الملتزم الحصول عليها ، ولقد نصت المادة 1/98 من القانون المدني الجزائري "كل التزام مفترض أن له سببا مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك" وإذا كان عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين ، فيكون سبب التزام البائع المرقي العقاري بإنجاز العقار وهو قبض الثمن من المشتري وسبب التزام المشتري بدفع الثمن هو الحصول على العقار محل الإنجاز.³

ثانيا :الشروط الموضوعية الخاصة

بالإضافة الى الشروط العامة هناك شروط موضوعية خاصة تتعلق بعقد البيع على التصاميم وهي :

1- العناصر الثبوتية في عقد البيع على التصاميم :

تتمثل العناصر الثبوتية في عقد البيع على التصاميم في :

أ- أصل ملكية الأرض :

¹ سي يوسف زاهية، انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته، مرجع سابق، ص25، ص26

² كتو لامية ص 80

³ اعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر العدد

15، جوان 2017 ، بسكرة ، ص 336

يجب على المرقي العقاري ان يكون مالكا للأرض التي سوف يتم البناء فوقها بموجب عقد رسمي ، وذلك طبقا للمادة 30 من القانون 11-04.¹

حتى لايقع المشتريين في اشكال تملك العقار دون تملك الارض ، الى جانب توفير المخطط الخاص بالعقار المراد بناؤه طبقا لنص المادة 30 من القانون 11-04.²

ب- رخصة البناء :

تعرف رخصة البناء كما يلي "رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم من قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران "

اذن رخصة البناء تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها وكذلك لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المطللة على الساحة العمومية، اذا فلا بد من حصول المرقي العقاري على رخصة إدارية تسمح له ببناء العقار محل عقد بيع على التصاميم طبقا لما هو معمول به ، فرخصة البناء تعتبر اكبر ضمان لملكية الوعاء العقاري الذي سوف تقام عليه البناية والهدف من ذلك حماية المشتري وكذا احتمال قيام البائع ببيع عقار غير مرخص اصلا ببناؤه.³

كما أن اول خطوة يقوم بها المرقي العقاري هي حصوله على رخصة البناء ، فلا يمكن له عرض بيع بناياته على التصاميم إلا بعد الحصول عليها وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون 11-04 ، و تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البنايات طبقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، فهي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، وما على المرقي العقاري إلا تقديم طلب للحصول على رخصة البناء وفق نموذج كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁴

¹سي يوسف زاهية حورية ، انشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته ، المرجع السابق، ص27.

² اعجيري جهيدة ، المرجع السابق، ص 336.

³ بوستة ايمان ، المرجع السابق ، ص77.

⁴ لعور ريم رفيعة ، المرجع السابق ، ص98.

حيث لا يمكن مباشرة أي عمل بدونها وهذا ما نصت عليه المادة 5 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد البناء وتام إنجازها والتي تنص: "يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا"¹.

ت- رخصة التجزئة :

رخصة التجزئة هي من القرارات الفردية للتعمير تسلم في شكل قرار وتصدر بالإرادة المنفردة للسلطة المختصة و هي البلدية و الولاية ووزارة التعمير، بحسب الحالة، طبقا للمادة 16 من المرسوم 15 - 19 حيث انها تحدث آثار مادية و أخرى قانونية بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة وحدات عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، يترتب عنها تحويل قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر ، ووفق المادة 22 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على أنه: "تنشر السلطة التي وافقت على التجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا لتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري"².

ج- وصف البناية ومشتملاتها :

يجب وصف البناية ومشتملاتها وذلك بإرفاق العقد بالتصاميم التي سينجز المشروع البناء عليه ، مع ذكر وصف البناية ومشتملاتها في العقد البيع مع التعيين ، حيث يميز المشرع بين البناية الفردية والبناية الجماعية، فبالنسبة للبناية الجماعية يتم وصف البناية المباعة او الجزء من البناية المباعة بالتدقيق مع تعداد التجهيزات الخاصة التي يشتمل عليها الملك محل عقد البيع بناء على التصاميم ، مع تحديد جميع اجزاء الملكية المشتركة بناء

¹ سي يوسف زاهية ، انشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، المرجع السابق ، ص 27.

² بوشعالة اسماء، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع ، العدد الثاني ، 2018 م ، ص 206.

على الكشف الوصفي للتقسيم ويجب ارفاق العقد ببيان وصفي لتقسيم الملكية المشتركة الذي يحرر بعناية المتعامل في الترقية العقارية ويكون مشهرا لدى المحافظة العقارية.¹

د- شهادة التهيئة والشبكات :

المقصود بها ان كل عقار محل بناء ينبغ ان يكون له مصدر للمياه الصالحة للشرب وقنوت تصريف المياه ، كما نصت المادة 7 من القانون 29/90 " يجب ان يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالح للشرب، كما يجب ان يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح"²

ه- آجال التسليم وعقوبات التأخير :

يجب ان يتم تحديد آجال التسليم وعقوبات التأخير في حالة عدم احترام الآجال و ذلك تحت طائلة البطلان ، ويعتبر تحديد الآجال وعقوبات التأخير بمثابة حماية للمشتري من تماطل المتعامل في الترقية العقارية في عملية الانجاز في الآجال والتسليم ، كما ان آجال التسليم تحدد بدء سريان مدة الضمان العشري ، كما أن التأخير في التسلم يفتح المجال لمراجعة الثمن³ حيث تنص المادة 4 من المرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 " يجب ان يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخر ، في حالة ما اذا لم يتم تسليم البناية او جزء من البناية في الآجال المحددة ."⁴

2- الضمانات القانونية ودعم الالتزامات القانونية الأخرى :

يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم مختلف الضمانات القانونية التي يمنحها المتعامل في الترقية العقارية كما يمكن أن يتضمن عقد البيع على التصاميم ضمانات أخرى تدعم التزاماتها المتبادلة على ألا تقل عن الضمانات التعاقدية المنصوص عليها في العقد

¹ بوستة ايمان، المرجع نفسه ، ص72.

² اعجير جهيدة ، مرجع سابق ، ص337.

³ بوستة ايمان، المرجع نفسه ، ص79.

⁴ انظر المادة 4 من المرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 .

النموذجي لأنه يقع باطلاً أي بند في العقد يكون الغرض منه انقاص الالتزامات القانونية لصالح المتعامل في الترقية العقارية¹.

كما نصت المادة 4 من المرسوم 97-406 المؤرخ في 3/11/1997 المعدلة بموجب المرسوم 14-182 في المادة 3 يجب على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني المرقين العقارين ان ينتسب الى الصندوق " أي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة²

فقد نصت المادة 31 من مرسوم 12-85 يتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري التي تنص على ما يلي " يتعين على المرقى العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى بصفته مشتركاً في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ويرمي هذا الضمان الى تحقيق هدف مزدوج ، وهو استرداد الثمن واستكمال المشروع الى آخره ، ولكن أهمية هذا الضمان تختلف بحسب المرقى العقاري عما إذا كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً³

الفرع الثاني : الشروط الشكلية في عقد البيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم هو كغيره من العقود المنصبة على عقار أوجب المشرع الشكلية فيه ، وذلك وفق اجلائات معينة ، بداية من تحرير العقد أمام موثق الى آخر عملية فيه التسجيل والاشهار وهو ماسوف نتطرق اليه في هذا الفرع.

أولاً: تحرير عقد البيع على التصاميم أمام موثق

تنص المادة 25 من القانون 04 - 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو

¹ بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص79.

² انظر المادة 3 من المرسوم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو 2014 م يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية . ج ر ع 37 الصادرة بتاريخ 19 يونيو 2014.

³ سي يوسف زاهية، انشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، ، مرجع سابق، ص29.

جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون. "و هو اشتراط صريح من طرف المشرع لصب هذا العقد في الشكل الرسمي¹

وقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون المدني " العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطات هو اختصاصاته². "

كما تنص المادة 3 من القانون رقم 06-02 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق " الموثق ضابط عمومي ، مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطاءها هذه الصبغة³.

فالموثق هو ضابط عمومي خوله المشرع الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود التي تتعلق بإرادة الأطراف وممارسة جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له . الدولة، حيث انه يضفي الصبغة الرسمية على العقود التي يتلقاها، وعلى هذا الأساس يقوم المرقي العقاري بدعوة المستفيدين من السكنات عند الموثق من اجل تحرير عقد البيع بناء على التصاميم في ورقة رسمية وهذا بحضور الشهود ويكون تحرير هذا العقد وفقا للنموذج الذي اقره المشرع.

حيث تطرق المشرع في المرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013 الذي يحدد نمودجي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الذي يحدد نمودجي 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

¹ انظر المادة 25 من القانون 11-04.

² بوشعالة أسماء، المرجع السابق، ص216

³ انظر المادة 3 من قانون 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج رع 14، الصادرة

بتاريخ 08 مارس 2006

بنموذج عقد البيع على التصاميم -ملحق الاول-¹، وقد اشترط المشرع في تحرير عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة البطلان بيانات إلزامية.²

ثانيا : التسجيل والشهر

1- تسجيل عقد البيع على التصاميم

يخضع عقد البيع بناء على التصاميم كسائر العقود المنصبة علي العقار الى إجراء التسجيل على مستوى مصلحة مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا وهو ما نصت عليه المادة 1/75 من قانون التسجيل 105/76 ، من طرف الموثق غير ان خصوصيته تكمن في احترام الآجال القانونية للتسجيل والتي هي شهر من تاريخ تحرير العقد من طرف الموثق وفي حالة الاخلال في ذلك فانه تطبق عقوبات تأديبية على الموثق ، وذلك ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل.³

فعملا بأحكام المادة 58 فقرة 01 من الأمر 105 / 76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 والمتضمن قانون التسجيل والتي تنص على ما يلي " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها "

حيث يتم التسجيل في مكاتب التسجيل التابعة لدائرة أو عند الاقتضاء مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبه ، وهذا تحت طائلة تعرضهم للعقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى الواردة في القوانين والأنظمة عند الاقتضاء وهذا وفق المادة 93 من قانون التسجيل ، و للاشارة هنا أن أهم ما يميز عقد البيع على التصاميم عن عقود البيوع العقارية الأخرى هو إعفاؤه من رسوم التسجيل و الطابع و من رسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 22 من القانون 04-21 المؤرخ في

¹ انظر الملحق الاول من المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 .

² بوجنان نسيمه، مرجع نفسه ، ص48

³ اعجيري جهيدة، المرجع السابق، ص238

29 - 12 - 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 و المتممة للمادة 353 من قانون التسجيل.¹

أما بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي المنجزة في إطار، الترقية العقارية، فإن نقل ملكيتها لا يعفيها من رسم التسجيل.²

2- شهر عقد البيع على التصاميم

بعد تحرير العقد وتسجيله ينبغي ان يشهر العقد في المحافظة العقارية وذلك طبقا للمواد 793 من القانون المدني بالإضافة الى المادتين 90 و99 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، كما اكد ذلك المرسوم التنفيذي 431/13 في نموذج عقد البيع على التصاميم على ضرورة الاشهار العقاري ، حيث يترتب هذا العقد اثره العيني في مواجهة الغير وتنتقل للمشتري ملكية الرقبة عند التوقيع على العقد واكمال عملية الاشهار قبل الانجاز دون حق الانتفاع والتصرف حيث تقع نفقات التوثيق والشهر على عاتق المشتري مالم توجد نصوص قانونية تقي بخلاف ذلك وهو ما اشارت اليه المادة 393 من القانون المدني.³

والذي يقوم بشهر العقد لدى المحافظة العقارية هو الموثق، ويعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والاجراءات ويضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات، فاستنادا للمادة 793 من القانون المدني " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا رعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

¹ بوشعالة اسماء ، المرجع سابق ،ص2013

² اومحمد حياة ، المرجع السابق، ص60

³ اعجيري جهيدة ، المرجع السابق، ص339

فسواء تعلق الأمر بحق الملكية وأي حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية.¹

حيث ولأن العقد غير كافي لوحده لنقل ملكية الشقة لعدم جاهزيتها وقت إبرامه²، فبعد الانتهاء من أشغال البناء تمنح شهادة المطابقة التي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشبيد البناء، لكنها لا تعني ان البناء قد انجز ، ولذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال البناء وأشغال التهيئة استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.³

وهذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون 11 - 04 المتعلق بالنشاط العقاري في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة...الخ.⁴

والذي يقوم باستخراج شهادة المطابقة هو المرقي العقاري ويقوم بتسليمها الى الموثق ، بحيث يقوم الموثق بإيداعها لدى المحافظة العقارية.⁵

و يستكمل عقد البيع على التصاميم بمحضر يحرر حضوريا لدى نفس مكتب الموثق الذي حرر لديه العقد لإثبات حيازة الملكية وتسليم البناية للمشتري ، ويشهر في المحافظة العقارية المختصة لرفع القيد على التصرف لان المشتري بموجب هذا العقد ليس بمالك عادي، وهذا بالنظر إلى نوعية العقد الذي يعد بمثابة قيد على التصرف، فلا يستطيع البيع إلا بعد إتمام عملية انجاز المبني وتسليم شهادة المطابقة.⁶

¹ بوشعالة اسماء، المرجع السابق ، ص214

² بوشعالة كمال ،اشكالات عملية حول عقد البيع على التصاميم ، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ،المجلد الخامس،

جامعة عمار تليجي بالأغواط ، الجزائر، العدد 01 ، جانفي 2019 ، ص132

³ بوشعالة اسماء، المرجع السابق 214ص

⁴ انظر المادة 39 من القانون 11-04

⁵ بوشعالة اسماء، المرجع سابق ، ص216

⁶ بوشعالة كمال، المرجع السابق ص131

حيث يقوم الموثق بتحرير محاضر التسليم للمستفيدين، وهذا استنادا للمادة 34 من القانون 11 - 04 والتي تنص على انه " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية موضوع عقد البيع على التصاميم ".¹

وتجدر الإشارة فيما يخص محضر إثبات الحيازة فإنه بالنظر إلى القانون لا يوجد أي نص يخضع هذا المحضر للإشهار العقاري، وعليه تبقى المبادرة إلى شهره اختيارية من طرف المحافظ العقاري.²

¹ بوشعالة اسماء، المرجع سابق ، ص216

² بوشنافة كمال، المرجع السابق ص133

الفصل الثاني

الآثار القانونية لعقد البيع

على التصاميم

الفصل الثاني : الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد بيع العقار على التصاميم عقد ملزم للجانبين، لذلك فهو يترتب التزامات في ذمة طرفيه المرقى العقاري والمكاتب، إضافة إلى أنه وضع ضمانات لحماية المكاتب لكونه الطرف الضعيف في العلاقة، كما فرض جزاءات على الطرفين في حالة مخالفة التزاماتهما التي كلفا بها.¹

ولهذا سنعالج في هذا الفصل الالتزامات التعاقدية في عقد بيع العقار على التصاميم (المبحث الأول) وبعده سوف نتطرق إلى الجزاءات المقررة عند الإخلال بهذه الالتزامات المفروضة (المبحث الثاني)

المبحث الأول: الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم

يترتب عن نشاطات الترقية العقارية عقود ملزمة لجانبين، ومن بينها عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر من أهم التقنيات العقارية، فهي تولد التزامات متقابلة في ذمة كل من المرقى العقاري (المطلب الأول) والمكاتب (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

قرر القانون رقم 11-04 مجموعة من الالتزامات الخاصة، يضاف إليها الالتزامات الواردة في القواعد العامة، والتي تقع على عاتق البائع لصالح المشتري، ولعل من أهم هذه الالتزامات المتعلقة بوجوب التزام المرقى العقاري بالضمان (الفرع الأول)، بالإضافة إلى التزامات المرقى العقاري الذاتية فيما يخص انجاز البناية الذي تضمنه عقد بيع بناء على التصاميم وتسليمه وتسليم نظام الملكية المشتركة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزام المرقى العقاري بالضمان

يلتزم المرقى العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في عقود البيع العادية بالضمان، حتى يحقق للمشتري حيازة هادئة ومستقرة للعقار المبيع، وما يلاحظ في التزام المرقى العقاري بالضمان أنه بالإضافة إلى التزامه بالضمانات المقررة في

¹ لعور ريم ربيعة، مرجع سابق، ص130

الفصل الثاني _____ الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

القواعد العامة) أولاً) يلتزم كذلك بتحقيق الضمانات الخاصة التي يستوجبها هذا العقد باعتباره يرد على عقار قابل للوجود في المستقبل (ثانياً)
أولاً: الضمانات المقررة في القواعد العامة:

يترتب على عقد البيع وفقاً للقواعد العامة الالتزام بضمان التعرض و الاستحقاق والإعلام، وعقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم بمقتضاها المرقي العقاري وفقاً للقواعد العامة، بعدة ضمانات تحدد التزام البائع بالضمان.

1 - ضمان عدم التعرض الشخصي:

يلتزم المرقي العقاري بصفته بائعاً بضمان عدم تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً عملاً بالمبدأ القانوني من يجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض، فيمنع البائع بموجب هذا المبدأ تعرضه للمشتري في حيازته وانتفاعه بالمبيع، ويستوي في ذلك أن يكون التعرض قانونياً أو مادياً.¹

وتنص المادة 371 من القانون المدني الجزائري: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير، يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه".²

ولقيام ضمان التعرض يجب أن يصدر من المرقي عمل من شأنه أن يحول دون انتفاع المشتري بملكية المبيع ويستوي عندئذ أن يكون التعرض مادياً أو قانونياً، وعليه فالتعرض المادي هو قيام البائع بغصب المبيع كله أو جزء منه أو استمرار البائع في ممارسة بعض الأعمال على المبيع كزراعة الأرض التي باعها وجني ثمارها.

¹ فيلالي علي، العقود الخاصة بالبيع، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2018، ص 228

² الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

أما التعرض القانوني فيكون مرتكزا على إدعاء حق من البائع اتجاه المشتري يؤدي إلى حرمانه كليا أو جزئيا من سلطاته كمالك للحق المبيع وذلك سواء كان الحق المدعى به سابقا على البيع أو لاحقا له.¹

إذا تعرض البائع ماديا كان على المشتري طلب التنفيذ العيني بإزالة ما وقع من تعرض كأن يطلب طرده من البناء، فضلا عن التعويض، وقد يطلب الحكم بغرامة تهديدية عن كل عمل من أعمال التعرض يقوم به البائع، فإذا كان التعرض قانونيا في صورة دعوى استرداد رفعها البائع على المشتري، فإن للمشتري أن يدفع هذه الدعوى على أساس التزام البائع بالضمان.²

2 — ضمان التعرض الصادر من الغير:

يلتزم البائع بأن يدفع عن المشتري تعرض الغير متى كان هذا التعرض مستندا إلى حق ثابت للغير أو آل إلى الغير بعد البيع من البائع نفسه، ويلتزم البائع بدفع تعرض الغير إذا كان هذا التعرض قانوني.

ويشمل ضمان تعرض الغير التزامين على عاتق البائع، فالأول هو التزامه بدفع تعرض الغير، والثاني هو التزامه بتعويض المشتري إذا ما أثبت الغير ما يدعيه من حق وهو ما يسمى بضمان الاستحقاق.³

ثانيا: الضمانات التي يلتزم بها المرقي العقاري والمقررة في القواعد الخاصة:

يلتزم المرقي العقاري إضافة إلى الالتزامات التي تخضع للأحكام العامة لعقد البيع إلى التزامات خاصة يتميز بها عقد بيع العقار على التصاميم، والتي تم استحداثها بموجب قوانين الترقية العقارية. سنتطرق في هذا الجانب إلى أهم الضمانات المقررة على المرقي حماية للمكاتب والتي يلتزم بها المرقي العقاري، سواء قبل التسليم، أو بعد التسليم.

1 — الضمانات التي يلتزم بها المرقي العقاري قبل تسليم البناء:

¹ مودوب سهيلة و عروش كاتية، حماية طالب الشراء في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، نوقشت بقسم

الحقوق لجامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، السنة الجامعية 2017 — 2018، ص 41

² حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005،

ص 129

³ المرجع نفسه، ص 134

الفصل الثاني _____ الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

من أهم الضمانات المقررة للمقنتي والتي يلتزم بها المرقى العقاري قبل التسليم نجد مايلي:

أ – لزوم القدرة المالية والفنية للمرقى العقاري:

يشترط القانون في المبادرين بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار أن يكونوا من المحترفين الذين يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.¹

وهذا ما أكدته المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري بقولها: "يتعين على المرقى العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز".² غير أنه لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم عندما يلجأ المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.³

ب – ضمان الإعلام:

إن الالتزام بالإعلام الذي وضعه المشرع على عاتق المرقى العقاري يلعب دورا كبيرا في حماية المشتري، لاسيما في المرحلة السابقة على تكوين العقد، وتتجسد هذه الحماية في إحاطة المشتري بكل المعلومات والجوانب التي لها علاقة بالبنائة التي يريد اقتنائها، والوثائق والعقود التي لها علاقة بالعقد المراد إبرامه، إلى غير ذلك من المعلومات اللازمة التي من شأنها أن تساعد هذا الأخير على الإقدام على العقد بكل ثقة وإرادة كاملة.⁴ وفقا لنص المادة 41 من القانون رقم 11 - 04 فإنه يتعين على المرقى العقاري الإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية التي يتواجد في دائرة اختصاصها المشروع المراد إنجازها ذلك قبل عرضه للبيع.

¹ انظر المادة 12 من القانون 11 - 04

² المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر ج ع 11، الصادرة 2012

³ انظر المادة 36 من القانون 11 - 04

⁴ تسببية أمر و كيحل كمال، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2018، ص 592

ويجب كذلك على المرقى العقاري أن يحيط المشتري بكل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية التي سيتم إنجاز البناء عليها، لاسيما تلك المتعلقة بأصل الملكية، وتجزئتها، و شبكات المياه الصالحة للشرب، مياه الصرف الصحي التي توجد فيها، بالإضافة إلى المعلومات التي تتعلق بموقعها وحدودها.¹

لذلك فلضمان الإعلام الصحيح والكامل للمشروع، منع المشرع الجزائري المرقى العقاري اللجوء إلى الإشهار المضلل والكاذب، واستغلال حسن نية المشتريين.²

ت – ضمان اكتتاب المرقى العقاري في عقود التأمين:

اشتراط المشرع الجزائري على المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بضرورة قيامه بضمان اكتتاب عقود التأمين بهدف توفير حماية قانونية وفعالة للمكاتب، ومن بينها الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، واكتتاب التأمين عن المسؤولية المدنية والمهنية

ج – ضرورة انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

يشترط القانون رقم 11 - 04 على أي مرقى عقاري و قبل توقيعه علي أي عقد

مع

المكاتبين و لاسيما التوقيع علي عقد بيع بناية على التصاميم أن يكون منتسبا إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في

الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 حيث نستشف تعريفا له من خلال نص المادة 2 بأنه هيئة ذات طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.³

ونظم المشرع هذا الضمان ضمن المواد الممتدة من 54 إلى 59 من القانون - 04

11 حيث يلتزم كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين،

¹ أنظر المادة 30 من القانون 11 - 04

² أنظر المادة 47 من القانون 11 - 04

³ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 3 نوفمبر المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة

المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر ج ع 73، السنة 1997

الفصل الثاني ————— الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

بالانتساب إلى هذا الصندوق، ووضع الضمانات والتأمينات عند الاكتتاب بموجب المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المؤرخ في 20 فيفري 2012.¹

إن الهدف من انتساب المرقى العقاري إلى هذا الصندوق هو تأمين و تضمين الدفعات

المالية التي يقوم المكتبون بدفعها إلى المرقى العقاري و يتكفل بها هذا الصندوق، و ذلك من أجل إبرام عقد حفظ الحق أو عقد بيع عقار على التصاميم.

كما يتكفل هذا الصندوق بضمان القروض البنكية التي قد يلتجئ إليها المرقى العقاري لتمويل عمليات البناء، بالإضافة إلى ضمانه بإتمام الأشغال المتعلقة بالبناء و التي بدأها المرقى العقاري.²

كما أن الهدف من إنشاء الصندوق هو إضفاء الوضوح علي عمليات البناء و الإنجاز

التي يقوم بها المرقى العقاري مع مكتبه ، و في ذلك انعكاس لتطبيق ما اتفقت و تطابقت عليه إرادتهما ، مما ينجم عن ذلك أيضا عدم حدوث النزاعات بينهما أي ما بين المرقى العقاري و المكتب.

فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضاعف ميدانيا الحماية القانونية للمستفيدين من العقارات في طور الإنجاز في إطار النشاط الترقوي، وهذا بموجب عقد البيع على التصاميم، وكذا من خلال الضمانات التي يمنحها التشريع ولاسيما القانون رقم 11 - 04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.³

و لصندوق الضمان حق الامتياز في حدود الديون المستحقة علي المرقى العقاري، و ذلك في حالة ما إذا كان هذا الأخير قد أفلس، أو أنه في حالة تصفية قضائية، مما ينتج عن ذلك سحب الاعتماد منه، و ليحل محله الصندوق في عمليات إتمام الإنجاز كما للصندوق في هذه الحالة أن يحول عمليات إنجاز البناء إلى مرق آخر بدل هذا المرقى

¹ انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن الدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر ج ع ، العدد 11، السنة 2012

² بعجي محمد، مرجع سابق، الصفحة 712

³ موسى نسيمية ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2015، ص14

العقاري المعني وهذا في حدود ما تبقى في الصندوق من أموال، كان المكتتبون قد دفعوها على أقساط إلى الصندوق، و في هذا الشأن لا يحق لأي مكتتب أن يقوم بعملية إتمام ما بقي من إنجاز للبناء عوض المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد منه.¹

و بصفة عامة و كما سبق فإن صندوق الضمان لا يضمن سوى الدفعات المالية التي رصدت فيه من قبل المكتتبين لإنجاز عملية البناء و إتمامها، و ذلك في إطار عقد بيع عقار علي التصاميم، و بمفهوم آخر فإن الصندوق لا يضمن التعويض عن التأخر في عملية التسليم أو التعويض بسبب عيوب في البناء، حيث أوكلها المشرع على عاتق المرقى العقاري و ذلك بموجب المادة 43 / 1 من القانون رقم 11 - 04 التي تنص على أن المرقى العقاري هو من يتحمل ذلك.²

د - الالتزام بضمان المسؤولية المدنية المهنية

يلتزم المرقى العقاري و كل متدخل في عملية الانجاز بضمان المسؤولية المدنية سواء التي تضمن الأخطاء المهنية، لتتكفل شركة التأمين بتغطية هذه المخاطر و التعويضات للمقتني المتضرر في حالة قيام المسؤولية.³

وألزم المشرع الجزائري تعميم التأمين على كل متدخل مهما كانت صفته و نطاق تدخله في البناء و هذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية.⁴

أما عن سريان مفعول التأمين فإنه يبدأ من تاريخ فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال.⁵

¹ أنظر إلى المادتين 57 و 58 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ع 14، السنة 2011

² بعجي محمد، المرجع السابق، ص 712

³ مسكر سهام، إلزام المرقى العقاري باحترام الحماية القانونية الممنوحة لمقتني العقار قبل الإنجاز في ظل الأحكام المستحدثة بموجب القانون رقم 11-04، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق لجامعة يحي فارس المدينة، 2015، ص 123

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر ج ع 76، السنة 1995

⁵ انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 95 - 414 نفسه

و- الكفالة التضامنية

قد يتمثل الضمان الخارجي بكفالة يلتزم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية بتقديم المال اللازم لإتمام البناء في حالة عجز المرقى العقاري على ذلك.

فالكفالة التضامنية هي اتفاق، يتعهد بموجبه الكفيل بالتضامن مع المرقى العقاري بدفع المبالغ اللازمة لإتمام البناء، وتخضع هذه الكفالة للقواعد العامة، بحيث يستطيع المكتتب الرجوع بالضمان على الكفيل حتى قبل الرجوع على المرقى العقاري.¹

وعليه فإن للمكتتب في الكفالة التضامنية و بمقتضى عقد الكفالة الحق في مطالبة الكفيل بتسديد المبالغ المالية الضامنة لإتمام عملية إنجاز البناء في إطار بيع العقار على التصاميم.²

و في حالة عدم قيام المرقى العقاري بإتمام البناء في الأجل المحددة في عقد البيع المذكور، و تم فسخ هذا العقد مابين المرقى العقاري و المكتتب، فإن ما ينتج عن هذا الفسخ هو قيام كل من الكفيل الضامن، و بالتضامن مع المرقى العقاري باسترجاع المبالغ المالية التي كان المكتتب قد دفعها في شكل تسبيقات حسب وتيرة الإنجاز، غير أنه لا يمكن بحال من الأحوال أن يتجاوز الاسترداد مقدار التسبيقات، إلا إذا اتفق الطرفان علي خلاف ذلك، سواء كان ذلك في نفس عقد بيع العقار علي التصاميم، و هذا من قبل أن يبدأ المرقى العقاري في عملية الأشغال و البناء، أو يكون ذلك الاتفاق فيما بين الطرفين بمقتضى عقد لاحق على ذلك، أي بعد بداية أشغال البناء، غير أنه لا يمكن المطالبة بضمان الاسترداد إذا ما تجاوزت نسبة أشغال البناء 95 %.³

ه - انتهاء ضمانات الجهة الضامنة

كما سبق الذكر بأن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يقوم بضمان الدفعات المالية التي يدفعها المكتتبون بمناسبة بيع عقار و هو في طور الإنجاز، و ذلك على شكل تسبيقات و على مراحل متوازية مع عملية البناء، غير أن هذا الالتزام و المتمثل في الضمان من

¹ سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2014، ص 106 .

² موسى نسيمية، المرجع السابق، ص 25

³ نفس المرجع، ص 27

الفصل الثاني _____ الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

الجهة الضامنة ينتهي بمجرد أن يتسلم المكتب هذه البناية التي كانت مجرد تصاميم و أصبحت بفعل بنائها موجودة و منجزة فعلا ، أي أن يكون الإنجاز كاملا و مع احترام ما ورد في العقد بين المرقي العقاري و المكتب.¹

ولا يتم التسليم في هذا الشأن إلا بعد أن يحرر تقريرا من طرف خبير مختص يثبت فيه أن البناء قد تم بناؤه كاملا حسب ما ورد في العقد، و حسب الشروط التقنية و القانونية المتعلقة بالبناء.²

وتنتهي ضمانات الجهة الضامنة أيضا بهلاك البناء أو تهدمه وهو في طور الإنجاز، و في هذه الحالة إما أن يكون البناء قد هلك هلاكا كليا أو قد يكون قد هلك هلاكا جزئيا ، ففي حالة الهلاك الكلي فإن التزامات الجهة الضامنة أصبحت مستحيلة لاستحالة إتمام إنجاز البناء، أما إذا كان الهلاك هلاكا جزئيا فإن الالتزامات بالضمان تبقى قائمة، غير أنه في كل من الحالتين يكون للمكتب الحق في ضمان استرداد ما كان قد قدمه من تسبيقات للصندوق، على أن تقوم شركات التأمين بتعويض المرقي العقاري على حسب الأضرار التي لحقت بالبناء في طور الإنجاز.

وقد تنتهي من جهة أخرى التزامات الجهة الضامنة في حالة ما إذا تعرض المرقي العقاري إلى عقوبات إدارية بسبب ما ارتكبه من أخطاء تحمله وحده المسؤولية أمام المكتب.³

وفقا لذلك و بفسخ العقد ما بين الطرفين ينتهي ضمان التزام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بالنسبة للمكتب الذي فسخ معه العقد، و لكن هل يحق لهذا المكتب أن يطالب باسترداد ما كان قد دفعه إلي الصندوق من تسبيقات مالية على شكل أقساط مقابل بناء المرقي للبناية المتفق عليها في عقد البيع علي التصاميم ؟

تتم المطالبة بذلك بموجب الكفالة التضامنية، حيث يلتزم بمقتضاها الضامن بالتضامن مع البائع، بدفع المبالغ التي دفعها المشتري في حالة فسخ عقد بيع العقار في

¹ بعجي محمد، المرجع السابق، ص 713

² أنظر إلى المادة 26 من القانون رقم 11 - 04

³ بعجي محمد، المرجع السابق، ص 713

طور الإنجاز وهذا لعدم إتمام الإنجاز طبقا لما تم الاتفاق عليه في عقد البيع في الآجال المقررة.

أما إذا كان الفسخ لعدم الإنجاز يعود لقوة قاهرة وليس بسبب عدم تنفيذ البائع لالتزامه، فيزول العقد ولا يلتزم البائع بضمان الاسترداد طالما ليست له يد في استحالة التنفيذ، والتأمين هو الكفيل بتعويض المشتري.¹

أما إذا كانت مطالبة فسخ العقد صادرة من المکتتب، فإنه في مثل هذه الحالة أن يبقي الصندوق ضامنا لقيام المرقى العقاري في إتمام عملية البناء، و ذلك باستبدال مکتتب آخر عوض المکتتب المنسحب بموجب فسخ العقد، على أن يسترجع المکتتب الأول ما كان قد دفعه من تسبيقات سواء كان ذلك من الصندوق و ما يشترطه من خصم لبعض المبالغ نتيجة هذه الخدمة المقدمة، أو يكون ذلك عن طريق المقاصة بينه و بين المکتتب الذي حل محله، و كل ذلك يتم على ضوء ما يشترطه القانون في مثل هذه الحالة.²

2 – الضمانات التي يلتزم بها المرقى العقاري بعد تسليم البناية:

قرر المشرع الجزائي ضمانات بعد الإتمام الكامل للأشغال، و عليه سوف نتعرض لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، ثم ضمان إدارة الأملاك المنجزة وتسيير عناصر التجهيز وفي الأخير الضمان العشري.

أ – ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

إن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز أو ما يسمى ضمان حسن التنفيذ هو ضمان لاحق لاستلام البناء محل عقد البيع على التصاميم، نصت عليه المادة 26 فقرة 3 من القانون 11 - 04 ، حيث يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويقوم بإصلاح العيوب التي ستظهر في البناء، و ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية، وهذا الضمان هو صالح لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الحيازة.³

ب – ضمان إدارة الأملاك المنجزة وحسن سير عناصر التجهيز:

¹ موسى نسيمية، المرجع السابق، ص 25 و 26

² بعجي محمد، المرجع السابق، ص 714

³ بولحية سمية، ضمانات المکتتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، العدد الثامن، مخبر نظام الحالة

المدنية لجامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، 2017، ص 172

الفصل الثاني _____ الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

يعتبر ضمان إدارة الأملاك وحسن سير عناصر التجهيز ضمان مستحدث في ظل القانون رقم 11- 04 المحدد للقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية بمقتضى نص المادتين 44 و 62 ، ويعرف ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزها بأنه ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقي العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية في إدارة الأملاك العقارية وتحمل عبء نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر التجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية.¹

ويلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة الأملاك المنجزة لمدة سنتين، ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويعمل المرقي العقاري خلال هذه المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.²

ت - الضمان العشري:

يهدف الضمان العشري إلى ضمان العيوب الخفية في العقار، وكذا التهدم الكلي أو الجزئي للمباني المشيدة، وذلك على وجه التضامن بين جميع المتدخلين في عملية البناء لمدة عشرة سنوات تبدأ مدتها من الاستلام النهائي للمشروع.³

ويلاحظ أن المشرع الجزائري وفق القانون المدني قد جعل كل من المقاول والمهندس المعماري وهدما الملزمين بالضمان العشري على وجه التضامن.⁴

إلا أنه وسع من نطاق الأشخاص الملزمين بالضمان العشري، فأصبح يشمل كل من مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع.⁵

وهذا ما نصت عليه المادة 30 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 على: " يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشرة (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب

¹ رحموني سعدية و مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعاقل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، السنة الجامعية 2014 - 2015، ص 16

² أنظر إلى المادة 62 من القانون رقم 11 - 04

³ سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مرجع سابق، ص 32

⁴ أنظر إلى المادة 554 من القانون المدني الجزائري

⁵ أنظر المادة 46 من القانون رقم 11 - 04

الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط
البنية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب البناء بما في ذلك رداءة الأرض "
حدد المشرع الجزائري نطاق الموضوعي للضمان العشري و ذلك بالرجوع إلى
نص كل من المادة 554 من القانون المدني ، والمادة 181 من الأمر رقم 95 - 07
المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات.¹
وهي كما يلي:

- التهدم الكلي أو الجزئي الذي يصيب العقار .
- العيب الذي يهدد متانة وسلامة البناء.
- الأضرار التي تمس صلابة عناصر التجهيز التي لا تتجزأ عن العقار.²

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري بإنجاز البناءات وتسليمها

يلتزم المرقى العقاري أساساً بإنجاز البنية أو الجزء من البنية المتفق عليها في عقد
البيع على التصاميم (أولاً) مع تسليمها ونقل ملكيتها (ثانياً)، ويلتزم بالضمان (ثالثاً)
أولاً: التزام المرقى العقاري بإنجاز البنية

بعد حصول المرقى العقاري على رخصة البناء، يشرع في عملية البناء، ويلزمه
القانون رقم 11 - 04 بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع
العقاري، وتؤسس العلاقة بين المرقى العقاري والمقاول عقد مقاوله الذي يبرم بعد الحصول
على عقود التعمير المطلوبة.³

و بالتالي لا يمكن للمرقى العقاري إنجاز البناءات بنفسه، بل هو ملزم باللجوء إلى
مقاول أو أكثر حسب أهمية المشروع.

1 - إبرام عقد المقاوله:

يعتبر عقد المقاوله من العقود الرضائية يتم بالتراضي بين طرفيها، أي بين
المرقى العقاري والمقاول، فالمقاول يعمل على إنجاز البنية موضوع العقد وتسليمها في
أجل معين، مقابل أجر محدد، يصب في قالب شكلي، على أن التزام المقاول بالبناء هو

¹ الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر ج ع 13، السنة 1995

² سبيل جعفر حاجي عمر، المرجع السابق، ص 274

³ أنظر المادة رقم 16 من القانون 11 - 04

الفصل الثاني ————— الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

التزام ببذل العناية في تنفيذ الأشغال المتفق عليها، مع إمكانية تعهد المقاول بتوريد مواد البناء، وتبقى تحت مسؤوليته مسألة جودتها وضمانها من العيوب الخفية طبقاً للمواصفات الفنية، المعمول بها، وعلىه توفير اليد العاملة المتخصصة الكافية على نفقته لضمان حسن سير عملية البناء كما يحق له الاستعانة بمقاول فرعي يربط بينهما عقد مقاوله من الباطن من أجل تنفيذ عملية البناء في أجل معلوم.¹

إن التشريع الجزائري قد قدم تعريفاً للمقاول في المادة 3 من القانون 11 - 04 والتي تنص: "المقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية." كما عرف عقد المقاوله في القانون المدني، فنصت المادة 549 منه على أن " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر."²

وقد عرف التشريع الفرنسي عقد المقاوله في المادة 1710 من القانون المدني، وسمى هذا العقد بإيجار عمل، وله نفس تعريف عقد المقاوله المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري.

إن الالتزام الرئيسي الذي يترتب في ذمة المقاول هو الالتزام بإنجاز العمل، حيث تسري أحكام عقد البيع

فيما يخص مواد البناء، و تسري أحكام عقد المقاوله فيما يخص العمل.³ فالمقاول ملزم بإنجاز عمل أو صنع شيء مقابل أجر، وهو ملزم بإنجاز البناية موضوع البيع على التصاميم، مقابل أجر يدفعه المرقى العقاري، دون أن يكون المقاول عاملاً عند المرقى العقاري بل يربطهما عقد و ما يترتب عنه من التزامات.⁴

¹ عدنان إبراهيم سرحان، شرح القانون المدني "العقود المسماة" المقاوله الوكالة الكفالة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2013، ص 42

² الأمر رقم 75 — 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر ج ع 78، السنة 1975

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل المقاوله و الوكالة و الوديعة والحراسة، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964، ص 64

⁴ لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص 131

ويجب أن تتوفر في عقد المقاوله نفس الشروط المتعلقة بالعقود المنصوص عليها في القانون المدني فهو عقد رضائي، وهو عقد ملزم للجانبين، ومن عقود المعاوضة، و بالتالي يجب أن تتوفر فيه أركان، من تراضي و أهلية المتعاقدين و من محل و سبب، كما يجب أن ينصب هذا العقد في قالب شكلي أي يجب أن يكون مكتوباً، ما يمكن إثبات وجود عقد مقاوله بناء حتى و لو كان غير مكتوب إذا وجدت بداية إثبات كإرساليات بين المتعاقدين أو دفع الأجر عن طريق شيك، فيكفي في هذه الحالة اللجوء إلى الشهود لإثبات عقد المقاوله و ذلك طبقاً لقواعد الإثبات العامة، يكون المقاول مسؤولاً عن جودتها، وضامناً من العيوب الخفية.¹

2 – الالتزام بمواصلة الإنجاز:

يعتبر الالتزام بتشديد البناية أول التزام للمرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم ويعد التزام جوهري، ففي حالة عدم الوفاء به من طرف المرقي العقاري يستحيل التحدث عن الالتزامات الأخرى الناشئة عن هذا العقد.²

ويقصد بالبناء القيام بكل الأعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود العقار وجوداً فعلياً، وقد عرفته المادة 03 من القانون 04-11 أنه: "البناء كل عملية تشييد بناية و /أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

وعليه فإن المرقي العقاري يلتزم بمواصلة الإنجاز وإنهائه في الفترة المحددة في

العقد

ولقد تمت الإشارة إلى هذا الالتزام أيضاً من خلال نص المادة 17 من نفس القانون.

يتضح من خلال القانون 04-11 أن العقار المبيع يكون مكتملاً بعد الانتهاء من الأشغال الضرورية لإتمام البناء، والتي تتوج بمحضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول الذي كلف بإنجاز البناء وهذا ما يسمى بالاستلام المؤقت، ثم يتم رفع التحفظات الملاحظة من طرف المرقي العقاري عند استلامه المؤقت للأشغال، وقيام

¹ المرجع نفسه، ص 132

² إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة

عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2014 - 2015 ، ص 77

المقاول بإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري من طرف المرقي العقاري.¹

3 – الالتزام بالمطابقة:

لا يكفي التزام المرقي العقاري بمواصلة الإنجاز وإتمامه من خلال المدة المنفق عليها، بل لابد أن يكون البناء مطابقا لما اتفق عليه في العقد وحسب النماذج والرسومات ونظام الملكية المشتركة ومطابقة لقواعد البناء والتعمير، ولرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، والتزام البائع بمطابقة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة ، فالبناء محل عقد البيع على التصاميم لم يكن موجود وقت التعاقد لذلك يستوجب عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقي العقاري في العقد.²

اشترط المشرع الجزائري ضرورة استخراج شهادة المطابقة بغية حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني في عقد البيع على التصاميم وهو ما نصت عليه المادة 39 من القانون 11-04 .

فشهادة المطابقة ضرورية لإعداد محضر حيازة البناية المنجزة وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15 – 19 " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."³

وللحصول عليها يتم إيداع الطلب المتضمن التصريح بانتهاء الأشغال في نسختين على مستوى مقر البلدية مقابل وصل إيداع ويتم تحويل الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في ظرف 8 أيام، وهذه الأخيرة تقوم بدراسته بالتشاور مع مصالح القطاعات الأخرى المعنية، وبعد ذلك تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس

¹ كتفي شهناز و العطاروي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر

في الحقوق، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2018 – 2019، ص 48

² لدغم شيكوش عبد الرزاق و قطوش فوزي، التزامات المرقي العقاري والضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على

التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة محمد بوضياف بالمسيلة، السنة الجامعية

2016 – 2017، ص 25

³ المرسوم التنفيذي رقم 19 – 15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج

رج ع 07 ، السنة 2015

الفصل الثاني _____ الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي قام بتسليم رخصة البناء، وهذا طبقا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.¹

ثانيا: التزام المرقي العقاري بنقل ملكية البناءات

يعرف الالتزام بنقل الملكية في بيع العقار بصفة عامة أنه التزام البائع بتسليم العقار والمحافظة عليه حتى التسليم، وفقا لنص المادة 167 من القانون المدني الجزائري.

غير أن هذين الالتزامين من طبيعة مختلفة، فالالتزام بنقل حق هو التزام بمنح العقار أي نقل ملكية العقار إلى المكتتب، بينما الالتزام بالتسليم هو التزام بفعل، كما أن التسليم هو التزام ثانوي في عقد البيع.²

إلا أن الالتزام في عقد بيع العقار على التصاميم يكتسي نوعا من الخصوصية لتمييزه عن أحكام نقل الملكية في عقد بيع العقار العادي من حيث:

1- تاريخ انتقال الملكية:

يعرف عقد البيع وفق المشرع الجزائري على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي.³

ونظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم باعتبار أنه عبارة عن بيع لعقار غير موجود وقت إبرام العقد، ولا يوجد منه في الواقع سوى تصميم البناء والقطعة الأرضية التي سوف ينجز عليها البناء، فانتقال ملكية القطعة الأرضية وملكية العقار المبيع تنتقلان إلى المكتتب بمجرد تسجيل وشهر العقد لدى المحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."⁴

غير أن المشرع قرر بخصوص عقد البيع بناء على لتصاميم أن يجعل انتقال حق الملكية على مرحلتين:

¹ كتفي شهناز و العطر اوي سلاف، المرجع السابق، ص 49

² فيلاللي علي، المرجع السابق، ص 47

³ انظر المادة 351 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

⁴ سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص 64

-المرحلة الأولى:

تنتقل فيها ملكية العقار إلى المشتري، ابتداء من تاريخ تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية وذلك طبقاً لنص المادة 34 من القانون 11-04 من دون أن يكون له الحق في التمتع فيه، فما ينقل إليه هو ملكية الرقبة فقط.

-المرحلة الثانية:

تبدأ بالتوقيع على محضر التسليم، فينتقل إلى المشتري حق التمتع والتصرف في المبيع وذلك طبقاً لنص المادة 34 الفقرة 02 من القانون 11-04.¹

2-الحقوق التي تنتقل ملكيتها:

بالرجوع إلى نص المادتين 34 و 38 الفقرة الخامسة من القانون رقم 11-04 ، فإن الحقوق التي تنتقل ملكيتها إلى المشتري تشمل الأرضية التي ستشيد البناية فوقها، والبناية محل الإنجاز، وملحقات العقار من مرآب أو حديقة أو غيرها، يشترط تحديدها في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم.²

3 – الالتزام بالتسليم

: بعد انتهاء المرقى العقاري من إنجاز البناء ومطابقته يلتزم بتسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم للمكاتب وهو ما نصت عليه المادة 43 من القانون 11-04. ونجد أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالتسليم لذلك نلجأ إلى القواعد العامة في تحديده، فالالتزام البائع بالتسليم في البيوع العادية هو التزام بتحقيق غاية، ولا يتحقق إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد.³ وبتطبيق هذا الحكم على بيع العقار على التصاميم، يتضح أن الالتزام بالتسليم في

هذا

العقد هو التزام بتحقيق نتيجة، يتحقق ذلك إذا قام البائع بتسليم البناية المنجزة طبقاً للتصاميم

¹ بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة محمد بوقرة بومرداس، السنة الجامعية 2015 – 2016، ص 81

² المرجع نفسه، ص 82

³ حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005،

والمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، ويتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق.¹

المطلب الثاني: التزامات المکتب في عقد البيع على التصاميم

لا تختلف التزامات المکتب في عقد البيع على التصاميم كثيرا عن التزامات المشتري في البيع العادي الواردة في المواد من 387 إلى 396 من القانون المدني الجزائري و تتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بدفع الثمن ، والالتزام بالتسليم.²

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن:

الثمن هو مبلغ من النقود الذي يلتزم به المشتري بتسديده أو دفعه للبائع في مقابل حصوله على الشيء المبيع، ويعتبر الثمن محل التزام المشتري وسبب التزام البائع، ويتفق عليه المتعاقدان، ويشترط في الثمن أن يكون موجودا وذلك من خلال تعيينه أو تحديده، وأن يكون جديا وحقيقيا.³

يعتبر الثمن عنصرا جوهريا في عقد البيع على التصاميم، وهذا ما نصت عليه المادة 53 من القانون رقم 11-04 بقولها: " يتعين على المکتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها" كما نصت المادة 37 الفقرة 1 منه على: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال"

و ما يميز ركن الثمن في البيع على التصاميم، هو أن المشرع جعله سعرا تقديريا أي أنه غير نهائي طبقا لنص المادة 38 من القانون رقم 11-04، مخالفا بذلك نظيره الفرنسي

الذي يشترط أن يكون الثمن المتفق عليه في العقد نهائيا، ويرجع فتح المشرع الجزائري مجالا لمراجعة الثمن إلى عدة اعتبارات من أهمها أنه في عقد البيع على التصاميم يلتزم البائع بالانجاز، وبما أن عملية الانجاز مسألة تتطلب وقتا لإتمامه، فإنه في هذه الفترة قد

¹ بوسنة إيمان مرجع سابق، ص 95

² زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 90

³ فيلالى علي، المرجع السابق، ص 149

الفصل الثاني ————— الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

يحدث تذبذب في أسعار المواد أو في سعر اليد العاملة أو غيرها من المعطيات التي تجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف.¹

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 37 من القانون 11-04، نجد أن المشرع الجزائري ترك مسألة مراجعة الثمن لاتفاق الأطراف.

ولكن تجدر الإشارة إلى أن نسبة مراجعة السعر في ظل القانون 11-04 قد حدد الحد الأقصى للمراجعة والتي لا يمكن أن تتجاوز 20% من السعر المتفق عليه في البداية.²

ونص المشرع الجزائري كيفية دفع الأقساط وتقسيم مراحل دفعها طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 وهي كالآتي:

- 20% من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع.
- 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.
- 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسالك والأسوار الخارجية والداخلية.
- 25% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية.
- 05% من سعر البيع المتفق عليه عند إعداد محضر الحيازة.³

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم.

كما أن على البائع التزاما بتسليم المبيعان على المشتري التزاما بتسلمه، وتنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم يكون بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون

عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك، أما تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسليم يكون بأن يستولي على المبيع استيلاء.¹

¹ بن علي علي، المرجع السابق، ص 86

² أنظر المادة رقم 38 من القانون 11 - 04

³ المرسوم التنفيذي رقم 13—431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 66، السنة 2013

أولاً: تعريف التسلم

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً للالتزام المشتري بالتسلم، وقد عرفه الدكتور خليل أحمد حسن قدارة بأنه:

"الاستيلاء الفعلي من قبل المشتري، ويختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان عقاراً فإن الاستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري العقار وحيازته حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك".²

ثانياً: شروط التسلم: يفرض التسلم شروطاً موضوعية وأخرى شكلية:

1- الشروط الموضوعية تتمثل في عنصرين:

- إنجاز العمل محل التعاقد.

- مطابقة البناء للمواصفات المنصوص عليها في العقد.

2 - الشروط الشكلية:

كما في حالة التسليم، نص المشرع على أن معاينة حيازة المشتري وتسليم البائع للعقار يتم بحضور محرر حضورياً في نفس مكتب التوثيق لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفقاً للالتزامات التعاقدية، وبمقتضى نص المادة 34 من القانون 04-11، أي أن المشرع اشترط الصيغة الرسمية لمحضر معاينة التسليم والاستلام للعقار المبيع على أن يتم تحريره أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر به عقد البيع، ويبدو بذلك أن المشرع أراد إلحاق محضر التسليم بعقد البيع، ويترتب على ذلك خضوع محضر التسليم إلى إجراء الشهر بالمحافظة العقارية كدليل على إنهاء إنجاز المشروع والحيازة الفعلية للمكتب للعقار المبيع.³

ثالثاً: آثار التسلم: يترتب على التسلم الآثار التالية:

1 - استحقاق المتعامل العقاري للباقي من الثمن: حيث يلتزم المكتب بدفع ثمن العقار على دفعات مجزأة حسب تقدم أشغال الإنجاز، و يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدرة ب 05% من السعر المتفق عليه.

¹ حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص 182

² بن علي علي، المرجع السابق، ص 88

³ المرجع نفسه، ص 88 و 89

2 - انتقال عبء تبعة هلاك العقار إلى المشتري: بعد تسليم العقار محل الإنجاز للمشتري أو لجماعة المالكين له وتسلمهم له، تنتقل إليهم عبء تبعة الهلاك باستثناء عيوب البناء الظاهرة خلال سنة من التسليم المؤقت بموجب ضمان حسن الإنجاز، أو العيوب الخفية خلال عشر سنوات من تحرير محضر التسليم النهائي بموجب الضمان العشري ويعتبر كل مشتر بعد تسلمه للبناء أو لجزء منها مسؤولاً بصفته حارس على الأشياء ومالكا للبناء.

3 - انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة عن العقد: يتم احتساب أجل الضمان العشري المقدر بعشر سنوات وكذا مهلة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناء وسير عناصر تجهيزاتها المقررة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

4 - انتقال حق التصرف بالعين المبيعة: حيث يصبح للمشتري حق التمتع والتصرف بالعقار وهذا بعد الإبقاء بكل الأقساط وتحرير محضر التسليم فيصبح المكتب حرا في التصرف في العقار.¹

الفرع الثالث: التزام المكتب بقواعد نظام الملكية المشتركة

ألزم المشرع الجزائري المكتب باحترام بنود نظام الملكية المشتركة أثناء الاكتتاب في مشروع عقاري، وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه.²

عرفت المادة 743 من القانون المدني الجزائري الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

يلتزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنىات الجماعية، قصد تحديد كل البنيات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، مع توضيح ملكية الوعاء العقاري المنشأة عليه، وتحديد وجهة الاستعمال ووصفها وتقسيمها إلى أقسام.³

¹ كتفي شهناز و العطاروي سلاف، المرجع السابق، ص 60، 61

² انظر المادة 50 من القانون 11 - 04

³ خواترة سامية، المرجع السابق، ص 108

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة على الإخلال بالالتزامات التعاقدية

نتعرف في هذا المبحث على الآثار الناتجة عن إخلال أحد الطرفين بالتزاماته وذلك

فيما يلي:

المطلب الأول: الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

رتب المشرع الجزائري عقوبات عند إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، والتي تتمثل في العقوبات الإدارية (الفرع الأول)، والعقوبات الجزائية (الفرع الثاني) العقوبات المدنية (الفرع الثالث)

الفرع الأول: العقوبات الإدارية

تعتبر العقوبة الإدارية التي نظمها القانونون 11- 04 في مجال مسؤولية المرقى العقاري نوعا جديدا من الجزاءات، وهذا نظرا للأحكام القانونية الحديثة التي أضافها هذا القانون لمهنة الترقية العقارية.¹

فالعقوبات الإدارية هي قرارات إدارية ذات طبيعة عقابية، فهي ذلك الجزاء الذي يترتب على مخالفة قاعدة من قواعد القانون الذي ينظم مهنة أو وظيفة ما، وهو يستند إلى الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة بصفقتها صاحبة السلطة أو السيادة، حيث تستطيع أن تقرر جزاءات توقعها على من يخالف القانون، دون اللجوء إلى العدالة.²

كما أن الجهات المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية بحسب نص المادة 65 من القانون رقم 11- 04، هي لجنة إدارية تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، حيث توقع هذه العقوبات الإدارية المسلطة على المرقى العقاري نتيجة إخلاله بالتزاماته القانونية اتجاه الطرف المستفيد من السكن، شريطة دراسة الملفات قبل توقيع هذا الجزاء، وللمرقى العقاري الحق في الطعن في قرارات اللجنة أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران.³

¹ نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 356

² فيلالى علي، مقدمة في القانون، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2005، ص 17

³ وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون رقم 11/ 04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، المجلد الثالث،

العدد الخامس، الجزائر، جوان 2018، ص 133

الفصل الثاني ————— الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

وتتم معاينة المخالفات طبقا للقانون رقم 11-04 ، الذي حدد الأشخاص الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري، وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون والمهندسون، المهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران.¹

وبناء على المادة رقم 64 من القانون 11-04 يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية والتي تتمثل في سحب الاعتماد، إما بصورة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية، فالعقوبة الإدارية تشكل رقابة قبلية وضمانة

فعلية للمكتتبين ضد المرقين العقاريين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم.²

أولا: سحب الاعتماد بصورة مؤقتة:

تعد عقوبة السحب المؤقت للاعتماد أخف عقوبة تسلط على المرقى العقاري في حالات معينة متعلقة بالتقصير في التزاماته التعاقدية أو المهنية، ولقد حدد المشرع بموجب المادة 64 من القانون 11-04 الحد الأقصى لعقوبة السحب المؤقت بحيث تكون لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر، فالسحب المؤقت هو من التدابير التحفظية المتخذة في حق المرقى العقاري مرتكب المخالفة لوقفه من النشاط مؤقتا.³

ولقد انتهج المشرع الجزائري بنصه على عقوبة السحب المؤقت للاعتماد من المرقى العقاري، موقفا وسطا بالمقارنة مع بعض التشريعات التي نظمت هذه العقوبة بصفة مشددة، كالتشريع الفرنسي الذي شدد في عقوبة السحب المؤقت حيث يتعرض المرقى العقاري في بعض الحالات إلى المنع من ممارسة نشاطه خلال فترة قد تصل إلى خمس سنوات.⁴

¹ انظر نص المادة 66 من القانون رقم 11-04

² بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04، مداخلة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد بكلية الحقوق لجامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17 و 18 فيفري

2013، ص 3

³ نوي عقيلة ، المرجع السابق، ص 363

⁴ المرجع نفسه، ص 364

في حين أقرت بعض التشريعات عقوبات إدارية أخف من عقوبة سحب الاعتماد المؤقت من المرقى العقاري كالتشريع التونسي الذي لم يلجأ إلى عقوبة سحب الاعتماد مكتفياً بسحب بعض الامتيازات الممنوحة له أو كلها.¹

على الرغم من أن سحب الاعتماد مؤقتاً إلى أن هذا السحب يؤثر في مركزه القانوني بصفته تاجر، وقد يعرضه للتوقف عن دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس، كما يضر بسمعته التجارية مع زبائنه، وقد يؤدي إلى شطب نفسه من السجل التجاري لعدم قدرته على تحمل التزاماته كدفع مستحقات الضرائب والضمان الاجتماعي وحقوق العمال والمتعاملين معه.²

ويتم إدراج عقوبة السحب المؤقت للاعتماد من المرقى العقاري في الحالات التالية:

1- في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين:

لم يبين المشرع الجزائري تطبيقات هذه الحالة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، نجد أن المرقى العقاري ملتزم بتحقيق نتيجة أي أنه ملزم بتنفيذ كل التزاماته اتجاه المكتب وبالتالي لا يمكن له تنفيذ التزاماته جزئياً.³

2 - حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة:

عملاً بنصوص المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، وكذا المادة 47 من القانون 11-04 يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة، وأن عدم

¹ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2015 - 2016، ص 409

² المرجع نفسه، ص 409

³ حشود نسيم، العقوبات الإدارية و الجزائرية الموقعة على المرقى العقاري الخاص، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار لجامعة البلدة 2، الجزائر، 2017، ص 30

احترامه لها عند قيامه بنشاطات الترقية العقارية يعني تعامله مع المكتب بدون نزاهة وبدون مصداقية وشفافية.¹

3- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التنظيمية:
وتتمثل في عدم مراعاة المرقى العقاري للالتزامات المفروضة عليه، أو التقصير في التزاماته، ولاسيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون 11-04 والنصوص التنظيمية المتعلقة به، حيث تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المذكور سابقا " يتعين على المرقى العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري".²

لقد أحسن المشرع في تحديده لمدة سحب الاعتماد ستة (06) أشهر في الحالات التي تم ذكرها سابقا، حتى لا يسمح للإدارة بالتعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها في توقيع هذه العقوبة، إلا انه ما يعاب عليه انه لم يأخذ بعين الحسبان مدى حسن وسوء نية المرقى العقاري في تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه كلها أو بعضها.³

ثانيا: سحب الاعتماد بصورة نهائية:

تعد عقوبة السحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة يتعرض لها المرقى العقاري، والتي تنقرر وفق المادة 64 من القانون 11-04 في الحالات التالية:

1 - في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد:

اشترط المشرع الجزائري لممارسة نشاط الترقية العقارية أن يكون الشخص مرقى عقاري معتمد، ومقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفي السجل التجاري، ويتم منح الاعتماد للمرقى العقاري بناء على التحقيق الذي تقوم به لجنة منح الاعتماد، ويتم سحب الاعتماد عند استعمال طالبه طرق احتيالية للحصول عليه كتصريحات مزيفة قصد تضليل

¹ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

الشعبية، العدد 11، السنة 2012

² حشود نسيمة، المرجع السابق، ص 30

³ وطواط محمد، المرجع السابق، ص 135

لجنة منح الاعتماد، وحتى إذا تم الحصول على الاعتماد بطرق احتيالية فإنه متى ثبت سوء نيته وغشه، أو أن تلك الشروط لم تعد تتوفر فيه بعد منحه الاعتماد يتم سحب الاعتماد.¹

2 – في حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه:

وتشمل التزامات المرقى العقاري نوعين من الالتزام وهي التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لانجاز المشروع أو يجب احترامها عند انجاز المشروع، والتزامات تعتبر كضمانات يجب توفرها في المرقى العقاري لحماية المقتني كالحصول على ترخيص إداري مسبق حتى يباشر عملية البناء، و احترامه لمخططات التهيئة والعمران، و الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا وغيرها من الالتزامات الأخرى، وفي حالة إخلاله بهذه الالتزامات يتم سحب الاعتماد بصفة نهائية.²

3 – إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد:

في حالة ما إذا قام المرقى العقاري بإنهاء نشاطه المهني فلا بد عليه من إرسال إخطار مسبق إخطار مسبق للسلطة التي منحته الاعتماد ممثلة في وزير السكن والعمران واللجنة المعتمدة لنشاط الترقية العقارية بالوزارة، ولا بد أن يتضمن الإخطار مبررات قانونية حول أسباب إنهاء مهامه شرط أن لا تكون بدوافع التهرب الضريبي أو الغش أو النصب والتزوير على المقتنين.³

4 – إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه:

لم يحدد المشرع بدقة نوع الالتزامات التي يترتب عن مخالفتها سحب الاعتماد بصفة نهائية من المرقى العقاري، حيث أن الالتزامات الملقاة على عاتقه كثيرة ومتنوعة، وبالتالي فإن عدم الالتزام بأي منها من طرف المرقى العقاري يؤدي إلى تطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد في حقه، متى ثبت تعمده عدم الالتزام بواجباته المهنية وتهربه من

¹ مسكر سهام، المرجع السابق، ص 411

² بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 237

³ المرجع نفسه، ص 240

تنفيذها في أكثر من مرة، وعدم تنفيذه لالتزاماته التعاقدية بالكيفية التي تم الاتفاق عليها مع المتعاقد الآخر¹.

ثالثاً: سحب الاعتماد بصورة تلقائية:

يتم السحب التلقائي للاعتماد وفق نص المادة 64 / 11 من القانون 11 — 04 كما يلي:

1- في حالة وفاة المرقى العقاري:

وهي واقعة مادية غير إرادية، ويترتب على مجرد حدوثها السحب التلقائي لاعتماد المرقى العقاري، ولا يمكن أن ينتقل هذا النشاط إلى ورثته، ويحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية².

2 - إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته:

تعد الأهلية من الأمور التي تهم النظام العام، ويقصد بها صلاحية الفرد لاكتساب حقوق وتحمل واجبات، وصلاحيته لمباشرة حقوقه بنفسه³. فإذا تعرض المرقى العقاري لاضطراب في عقله بسبب جنون أو عته، يكون غير قادر على القيام بالتزاماته فيسحب من الاعتماد تلقائياً.

3 - إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي:

المقصود بالغش الضريبي هو خرق المكلف للقوانين الجبائية بهدف التخلص من دفع الضريبة كلياً أو جزئياً، ويكون ذلك باستعمال كل الطرق الاحتمالية⁴. حيث يتم سحب الاعتماد تلقائياً في حالة غش ضريبي وفقاً للمادة 64 من القانون 11-04

4 - إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية:

¹ نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 365

² بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 240

³ فيلاللي علي، المرجع السابق، ص 287

⁴ فرحات سليمة و صبايحي فايزة، جريمة الغش الضريبي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة آكلي

محدد أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2017 - 2018، ص 12

في حالة إذا ما تعرض المرقى العقاري للإفلاس نظرا لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب اعتماده بصورة تلقائية.¹

والملاحظ أن كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لمختلف الأسباب المذكورة سابقا يؤدي إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين، ويخوله متابعة عمليات إتمام انجاز البناء، بأن يعهد إلى مرقى عقاري آخر هذه المهمة على حساب المرقى الأصلي وبدلا عنه وفي حدود الأموال المدفوعة.²

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية

خصص المشرع الجزائري في القانون 11 - 04 فصلا كاملا متعلقا بالعقوبات، وتضمن الفرع الثالث

العقوبات الجزائية في المواد من 69 إلى غاية المادة 78 من القانون السالف الذكر في الفصل السادس.³

ويتضح من خلال استقراء هذه النصوص القانونية أن المشرع استحدث عقوبات جزائية صارمة للمرقين العقاريين وهي ثلاثة أنواع:
أولا: عقوبات سالبة للحرية:

إن العقاب في أصله إيذاء يلحق بالجاني زجرا له وتحذيرا لمن يريدون أن يسلكوا سبيله في الاعتداء على الغير.⁴

جاء القانون رقم 11-04 لتنظيم نشاط الترقية العقارية وفق شرعية قانونية تتضمن عقوبات الحبس للمخالفات التي يرتكبها المرقى العقاري في عمليات عدم الاكتتاب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، حيث يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين مع غرامة مالية.⁵

¹ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 241

² انظر المادة 57 من القانون 11-04

³ دوة آسيا، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 54، العدد 2، كلية الحقوق لجامعة الجزائر، 2017، ص 300

⁴ رحمانى منصور، الوجيز في القانون الجنائي العام فقه وقضاى، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2006، ص 233

⁵ انظر المادة 74 من القانون 11-04

كما يتعرض المرقي العقاري لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة مالية من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار أو بأحد هاتين العقوبتين عندما يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية.¹

ثانياً: الغرامات المالية:

وهي مبلغ من المال يلزم به المحكوم عليه في الجرح والمخالفات، وتعتبر من العقوبات الأصلية في مادة الجرح.²

يعاقب المرقي العقاري المخالف لالتزاماته بغرامة مالية معتبرة حدها الأدنى مائتي ألف دينار وحدها الأقصى مليوني دينار جزائري.³

ثالثاً: العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات:

إذا قام المرقي العقاري بانحرافات وصلت إلى درجة التحايل على المقتنين فيكون مرتكباً لجريمة النصب والاحتيال، وبالتالي فإنه يخضع في عقوبته لنص المادة 372 من قانون العقوبات.⁴

تكون عقوبته في هذه الحالة بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 500 إلى 20.000 دينار جزائري.

وإذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أدونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فالعقوبة تصل إلى عشر سنوات والغرامة إلى 200.000 دينار.⁵

أما إذا مارس شخص مهنة المرقي العقاري بطريقة غير قانونية ودون الحصول على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن فيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة

¹ انظر المادة 75 من القانون 11-04

² رحمانى منصور، المرجع السابق، ص 245

³ انظر المواد 69، 72، 73 و76 من القانون 11-04

⁴ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 249

⁵ انظر المادة 372 من الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل

الفصل الثاني _____ الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

243 من قانون العقوبات والتي تعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وتضاعف العقوبة في حالة العود عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا

الفرع.¹

الفرع الثالث: العقوبات المدنية:

لم يتطرق القانون رقم 11 - 04 إلى العقوبات المدنية الناشئة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، بنفس الطريقة التي عالج بها العقوبات الإدارية والجزائية، بل نستخلصها من بعض النصوص الواردة فيه، إضافة إلى جزاءات أخرى منصوص عليها في القواعد العامة.²

تتمثل العقوبات المدنية فيما يلي:

— مسؤولية المرقى العقاري بالتضامن في حالة الضمان العشري عن العيوب الخفية والتهدم.

— التزام المرقى العقاري بإصلاح كل العيوب الظاهرة خلال الأجل المتفق عليه في العقد
— تحمل المرقى العقاري المصاريف في مواصلة انجاز البناء المتفق عليه وعلى نفقته وفي حالة تخلفه وعجزه المادي على الانجاز.

— يحق للمشتري بعد إعدار المرقى العقاري، أن يطلب فسخ العقد، أو طلب تنفيذه تنفيذا عينيا ويجوز له في كلتا الحالتين طلب التعويض إن اقتضى الأمر، طبقا للمادة 119 من القانون المدني الجزائري.

— يجوز للمشتري في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته أن يمتنع عن التنفيذ، طبقا لقاعدة الدفع بعدم التنفيذ المنصوص عليها في المادة 123 من القانون المدني الجزائري.

— التزام المرقى العقاري بتعويض المشتري المبلغ المتفق عليه في العقد في شكل شرط جزائي إذا فسخ العقد بسبب تقصيره، وهذا طبقا للمادة 183 من القانون المدني الجزائري.³

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على إخلال المكتب بالتزاماته

¹ انظر المادة 78 من القانون 11-04

² سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 80

³ المرجع نفسه، ص 80، 81

إذا لم يتم المكتتب بتنفيذ ما جاء في الاتفاق بدفع الثمن، وتسلم المبيع، فإنه يكون بذلك مخالفاً بالتزاماته، وبالتالي يترتب على هذا الإخلال مجموعة من الجزاءات سنحاول أن نفصل فيها من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: جزم عدم دفع الثمن من طرف المكتتب:

يحتاج أي عقد في تنفيذه تنفيذاً صحيحاً منتجاً لآثاره تنفيذ أطرافه للالتزامات المفروضة عليهم، وبالرجوع للقواعد العامة فالمشتري ملزم بدفع الثمن طبقاً لما اتفق عليه، فإذا امتنع عن دفع أحد الأقساط أثناء مرحلة تشييد البناء أو رفض دفع القسط الأخير عند التسليم، فإنه يجوز للبائع مطالبته بالتنفيذ العيني مع التعويض إن اقتضى الأمر ذلك في حالة عدم حدوث أي ضرر.¹

غير أنه بالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 11 - 04 وفي حالة عدم تسديد المكتتب التسديدات على عاتقه والمتفق عليها خلال المدة المحددة، يمكن للمرقي العقاري توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق، والتي يتم تحديدها ضمن العقد.

ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين من طرف المكتتب فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوماً يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما.²

تثير هذه المادة العديد من التساؤلات فإذا كان في مفهوم العقوبة هو الاقتطاع على سبيل تعويض الضرر فما هي نسبتها، وكذلك ماذا يقصد المشرع بكلمة عدم التسديد، فهل هو عدم دفع أي تسبيق، وكذلك لماذا قرر الفسخ بحكم القانون فهل يرجع لعدم التسديد المتتالي، ولماذا لم يترك طلب الفسخ من المرقي العقاري.³

كما يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري بطلب من المرقي العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين مدة كل واحد منهما شهر واحد، يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يرد عليهما.⁴

¹ خواتمة سامية، المرجع السابق، ص 115

² انظر المادة 53 فقرة 2 من القانون 11-04

³ خواتمة سامية، المرجع السابق، ص 116

⁴ انظر المادة 32 الفقرة الأخيرة من القانون 11-04

الفرع الثاني: جزاء إخلال المكتب بالالتزام التسلم:

ما يجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى جزاء إخلال المكتب بالتزامه بتسليم البناية محل التعاقد في محل التعاقد في مجال الترقية العقارية، رغم أن هذا الالتزام يعد حماية قانونية للمرقي العقاري تتمثل في انتقال تبعة الهلاك للمكتب، وبداية احتساب مواعيد الضمانات المترتبة عن هذا العقد.¹

يلتزم المكتب بتسليم العقار المبيع في الزمان والمكان المحددين في العقد أو وفق ما تنص عليه المادة 394 من القانون المدني الجزائري، ويجب هنا التفرقة بين تماطله عن تسلم هذا العقار وامتناعه عن ذلك لسبب مشروع.

أولاً: التماطل عن تسلم العقار المبيع:

في حالة توفر شروط تسلم العقار موضوع البيع، ولم يقم المكتب بتسليم العقار، فإنه يمكن للمرقي العقاري أن يطلب من القضاء تعيين حارس يتولى حفظه على نفقة المكتب كما أنه يجوز للمرقي العقاري إعدار المكتب ليتسلم المبيع، و من وقت الإعدار يعتبر العقار مسلماً للمكتب، فإذا وقع هلاك المبيع حتى قبل التسليم الفعلي له فإن هلاكه يكون على عاتق المشتري و ليس على عاتق المرقي العقاري.²

ثانياً: الامتناع عن تسلم العقار المبيع لسبب مشروع:

إذا امتنع المكتب من تسلم العقار المبيع لسبب مشروع وهو وجود عيوب ظاهرة في البناء أو عدم مطابقته لرخصة البناء التصاميم الأولية، ففي هذه الحالة لا يتسلم المشتري العقار المبيع إلا حين يتم إصلاح هذه العيوب.³

¹ بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 367

² لعور ريم رفيعة، المرجع السابق، ص 190

³ جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد التاسع، العدد

الثاني، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، 2018، ص 123

الخاتمة

الخاتمة

لقد خالصنا في بحثنا هذا الى أن عقد البيع على التصاميم هو أحد أهم العقود التي جاء بها المشرع الجزائري في إطار الترقية العقارية للنهوض بقطاع السكن وتخفيف العبء على القطاع العمومي من خلال مساهمة طالبي السكن بأموالهم الخاصة وكذا إشراك الخواص في عملية التشييد ، ونظمه بموجب القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية

وهو عقد بيع عقار لكنه يختلف عن البيع العادي للعقارات سواء من ناحية المبيع أو دفع الثمن، فمن ناحية المبيع فهو عبارة عن بناء غير موجود ولكنه قابل للوجود كما أن دفع الثمن يكون فيه بأقساط وبحسب تقدم أشغال البناء.

كما أن عقد البيع على التصاميم يختلف عن العقود الأخرى كالبيع بالتقسيط و الوعد بالبيع من ناحية نقل الملكية التي تكون فيه فورية عكس الوعد بالبيع ومقيدة بعكس البيع بالتقسيط.

وهو عقد مسمى وعقد ملزم لجانبيين وعقد ممتد في الزمن ، كما أنه عقد ناقل للملكية غير أنها تبقى مقيدة فلا يمكن التصرف في البناء إلى غاية إنهاء الأشغال وتسلم شهادة المطابقة ومحضر الحيازة الذي يتم عقد البيع على التصاميم.

كما أخضعه المشرع للشكلية الرسمية باعتباره عقد بيع على عقار و خص البائع فيه بشرط صارمة لاكتساب صفة المرقي العقاري أو ممارسة مهنة الترقية العقارية حيث لم يسمح لمن لا يمارس نشاط الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بإبرام هذا العقد ،على عكس عقود بيع العقارات التقليدية ، وهي شرزط موضوعية مبعلى اسس علمية .

أما من ناحية الآثار المترتبة عنه فنرى أن المشرع قد وفق إلى حد كبير، خاصة فيما تعلق بالإخلال بالالتزامات من طرف المرقيين العقاريين ، والعقوبات الجزائية والادارية والمدنية التي وضعها المشرع لذلك، حماية منه لمقتني السكن الذي يعد الحلقة الاضعف في هذا العقد ، والملاحظ أن المشرع كان متشددا وصارما في تسليط هذه

الخاتمة

العقوبات على المرقين العقاريين المخالفين لنشاطهم وربما يدخل هذا في إطار تطهيره الترقية العقارية من كل التجاوزات والاحتياالات.

كما أنه لم يستثنى المشتري في حالة إخلاله هو الآخر بالتزاماته رغم انه يعتبر الحلقة الأضعف في العقد ، وبطبيعة الحال فقد خصه المشرع بعدة ضمانات حماية له في حالة اخلال المرقى العقاري بالتزامه .

والملاحظ ان عقد البيع على التصاميم قد انفرد بهذه الالتزامات والضمانات والعقوبات وهو امر منطقي في هذا النوع من العقود الذي يتميز بخصوصية فريدة من نوعها ، فيما بعض الملاحظات التي نرى انها تستوجب المراجعة والمتمثلة في :

أولا : من ناحية الثمن المبيع ، كان الأولى أن يكون الثمن أولي ونهائي غير قابل للمراجعة في العقد .

ثانيا: مراجعة عقوبة التأخير في تسليم البناء من طرف المرقى العقاري والتي قدرها المشرع على ألا تتجاوز 10 % من مبلغ المتفق عليه في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 13- 431 بجعلها ترتفع ضعافا بحسب مدة التأخر الى أن تصل الى 50 % من مبلغ المتفق عليه كحد أقصى حماية أكثر لطالبي السكن وردع للمرقى العقاري المتهاون .

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً : الكتب:

- 1- بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، منشورات دار الهدى الجزائر ، 2021 .
- 2- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 .
- 3- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982.
- 4- رحمانى منصور، الوجيز في القانون الجنائي العام فقه وقضاى، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2006 .
- 5- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر، 2014.
- 6- سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2014.
- 7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان ، 1964.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، الجزء الاول، الطبعة الثانية الجديد ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998.
- 9- عدنان إبراهيم سرحان، شرح القانون المدني "العقود المسماة"المقاولة الوكالة الكفالة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2013 .
- 10- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2003.
- 11- فيلالى علي، العقود الخاصة بالبيع، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2018.
- 12- فيلالى علي، مقدمة في القانون، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2005.

ثانياً : المقالات والمدخلات :

- 1- اعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الفكر_، العدد 15 جوان 2017
- 2- بعجي محمد، وجوب التزام المرقى العقاري ضمان حماية المكتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة الاستاد الباحث العدد السابع ، المجلد الثاني .
- 3- بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11—04، مداخلة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد بكلية الحقوق لجامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17 و 18 فيفري 2013.
- 4- بوشعالة اسما ، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة القانون العام والمقارن ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جيلالي لياس ، سيدي بلعباس المجلد الربع العدد الثاني 2018.
- 5- بوشنافة كمال ،اشكالات عملية حول عقد البيع على التصاميم ، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ،المجلد الخامس ، جامعة عمار ثليجي بالأغواط ،العدد 01 ، 2019.
- 6- بولحية سمية، ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، العدد الثامن، مخبر نظام الحالة المدنية لجامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، 2017.
- 7- تسبية أعمر و كيجل كمال، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2018.
- 8- جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد التاسع، العدد الثاني، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، 2018.
- 9- حشود نسيمة، العقوبات الإدارية و الجزائية الموقعة على المرقى العقاري الخاص، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار لجامعة البليدة2، الجزائر، 2017.
- 10- خواثر سامية ، التزامات وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، جوان 2018.
- 11- دغيش احمد، عقد البيع بناء على التصاميم في اطار الترقية العقارية _ مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة ، الجزائر.

12- دوة آسيا، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 54، العدد 2، كلية الحقوق لجامعة الجزائر، 2017.

13- رابح فغرور، موقف الفقه الاسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الاسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، المجلد 11، العدد 5 السداسي الثاني، 2019.

14- زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد بناء على التصاميم وفقا للقانون 04/11، الملتقى الوطني حول : اشكالات العقار الحضري واثرها في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرو، خنشلة .

15- زوبة عزالدين، خصوصية عقد بيع عقار على التصاميم على عقد البيع العادي، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة .

16- سي يوسف زاهية حورية، انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013 م، مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة .

17- مسكر سهام إلزام المرقي العقاري باحترام الحماية القانونية الممنوحة لمقتني العقار قبل الإنجاز في ظل الأحكام المستحدثة بموجب القانون رقم 11-04، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق لجامعة يحي فارس المدية، 2015،

18- نعيبي عبد الرحمان، البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 وتكيفه الشرعي "دراسة مقارنة، مجلة المداد، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.

19- وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11/04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، المجلد الثالث، العدد الخامس،
الجزائر، جوان 2018.

ثالثا : المذكرات والرسائل الجامعية :

- 1- إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية ، 2015 / 2014.
- 2- اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزا تاريخ المناقشة 2015/02/26 .
- 3- بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11- 04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة أحمد بوقرة بومرداس، السنة الجامعية 2015 - 2016.
- 4- بوجنان نسيمة ديدان، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.
- 5- رحموني سعدية و مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، السنة الجامعية 2015/2014.
- 6- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري ، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2014 / 2015
- 7- فرحات سليمة و صبايحي فايزة، جريمة الغش الضريبي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة آكلي محند أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2017 / 2018.

- 8- كتفي شهناز و العطر اوي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2018/2019.
- 9- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في اطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوا، نوقشت بتاريخ المناقشة 2013/10/06.
- 10- لدغم شيكوش عبد الرزاق و قطوش فوزي، التزامات المرقى العقاري والضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة محمد بوضياف بالمسيلة، السنة الجامعية 2016/2017.
- 11- لعور ريم رفيعة، البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مذكرة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص تخصص قانون اعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2018/2019.
- 12- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2015 - 2016.
- 13- مودوب سهيلة و عروش كاتية، حماية طالب الشراء في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، السنة الجامعية 2017/2018.
- 14- موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، نوقشت بقسم الحقوق لجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2015.
- 15- نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2003/2004.

رابعا: نصوص قانونية:

أ- القوانين:

- 1- القانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986
- 2- القانون رقم 11 - 04 مؤرخ 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ع 14 المؤرخة في 06/03/2011م
- 3- القانون 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر ع 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006

ب- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975م ، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم ، ج ر ع 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975 .
- 2- الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، السنة 1995
- 3- الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم

ت - المراسيم :

- 1- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993م ،يتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ع 14 صادرة بتاريخ 06 مارس 1993 .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 93-58 المؤرخ في يتعلق بعقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر ع 13 ، الصادرة بتاريخ 09/03/1994.
- 3- المرسوم التنفيذي 12- 84 مؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم ، ج ر ع 11 الصادرة بتاريخ 26/02/2012.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 مؤرخ 18 ديسمبر 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 وأجالها وكفايات دفعها، ج ر ع 66 ، الصادرة بتاريخ ديسمبر 2013.

5- المرسوم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو 2014 م يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الاخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

6- المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال التارقية العقارية ج ر ع 14 الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014

7- المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07 ، السنة 2015 .

8- المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، السنة 2012

9- المرسوم التنفيذي رقم 95 — 414 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، السنة 1995

ج- القرارات:

1- القرار المؤرخ في 6 اكتوبر سنة 2019 ، يعدل القرار المؤرخ في 09 جانفي سنة 2013 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري .

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012، ج ر ج ع 02 ، الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2013

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر
	اهداء
	قائمة المختصرات
1	المقدمة
05	الفصل الاول :الاطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم
06	المبحث الاول :ماهية عقد البيع على التصاميم
06	المطلب الاول : مفهوم عقد البيع على التصاميم
06	الفرع الأول : تعريف عقد البيع على التصاميم
10	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
12	المطلب الثاني : خصائص عقد البيع على التصاميم وتمييزه عن غيره من العقود
12	الفرع الأول : خصائص عقد البيع على التصاميم
17	الفرع الثاني : تمييزه لعقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود
20	المبحث الثاني : انشاء عقد البيع على التصاميم

20	المطلب الاول : أطراف عقد البيع على التصاميم
20	الفرع الأول : المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم
25	الفرع الثاني : المشتري (المكاتب) في عقد البيع على التصاميم
26	المطلب الثاني : شروط عقد البيع على التصاميم
26	الفرع الأول : الشروط الموضوعية لعقد البيع على التصاميم
34	الفرع الثاني : الشروط الشكلية لعقد البيع على التصاميم
39	الفصل الثاني : الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم
40	المبحث الاول : الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم
40	المطلب الاول : التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم
40	الفرع الأول : التزام المرقى العقاري بالضمان
51	الفرع الثاني : التزامات المرقى العقاري بانجاز البناءات وتسليمها
57	المطلب الثاني : التزامات المكاتب في عقد البيع على التصاميم
57	الفرع الأول : الالتزام بدفع الثمن
58	الفرع الثاني : الالتزام بالتسلم.
60	الفرع الثالث: التزام المكاتب بقواعد نظام الملكية المشتركة
61	المبحث الثاني : الجزاءات المترتبة على الإخلال بالالتزامات التعاقدية
61	المطلب الاول : الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته
61	الفرع الأول : العقوبات الإدارية
67	الفرع الثاني : العقوبات الجزائية
69	الفرع الثالث: العقوبات المدنية:
69	المطلب الثاني : الجزاءات المترتبة على إخلال المكاتب بالتزاماته
70	الفرع الأول : جزاء عدم دفع الثمن من طرف المكاتب:
71	الفرع الثاني : جزاء إخلال المكاتب بالالتزام بالتسلم
72	الخاتمة

75	قائمة المصادر والمراجع
83	فهرس المحتويات

ملخص:

عقد البيع على التصاميم هو عقد بناء لبناية غير منجزة أو في طور الإنجاز يلتزم فيها البائع الذي يدعى في صلب الموضوع بالمرقي العقاري بإكمال البناء في وقت محدد ومتفق عليه مسبقاً، مع نقل الملكية إلى المشتري ، في المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن بأقساط حسب تقدم الأشغال، وهي التزامات نظمها المشرع بموجب القانون 04-11 على كل من المرقي العقاري والمشتري ووضع عقوبات جزائية ومدنية وأخرى إدارية في حالة الإخلال بهذه الالتزامات ، كما وضع ضمانات لمقتني السكن حماية له باعتباره الحلقة الأضعف في العقد محاولاً بذلك خلق نوع من التوازن في الالتزامات والضمانات في عقد البيع على التصاميم .

Résumé :

Contrat de vente sur plans est un contrat de construction d'un immeuble inachevé ou en voie de l'être dans lequel le vendeur appelé au cœur de la problématique immobilière promue est tenu d'achever la construction a' un délai convenu transférant la propriété l'acheteur ,en retour ,ce dernier est tenu de payer le prix en plusieurs fois selon l'avancement , des obligations organisées par le législateur en vertu de la loi 11-04 tant sur le promoteur et l'acheteur doivent prévoir des sanctions pénales administratives et civiles en cas de manquement a ces obligation l' met garanties au propriétaire époux le protéger car il est le maillon faible du contrat essayant de créer une sorte d'équilibre dans le obligations et garanties dans sur les dessins et modelés.