

الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم Obligation d'informer le contrat de vente sur les dessins

تاريخ قبول المقال للنشر: 2017/12/08

تاريخ إرسال المقال : 2017/11/17

كيحل كمال / جامعة أحمد دراية - أدرار

تسبية أعمر / طالب دكتوراه جامعة أحمد دراية - أدرار

الملخص:

لقد ألزم القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية المرقى العقاري أن يعلم المشتري بكل البيانات اللازمة المتعلقة بعقد البيع على التصاميم المراد إبرامه، والمتعلقة بالمشروع العقاري، البناية محل العقد، الأرضية التي ستشيد عليها البناية، المحررات والعقود التي لها علاقة بالعقد، وبالأملاك المشتركة، وذلك قبل إبرام هذا العقد، وكل ذلك بهدف حماية المشتري من وقوعه ضحية استغلال من طرف المرقى العقاري الذي تتوفر فيه كل المعلومات الخاصة بالمشروع العقاري.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقاري، المشتري، عقد البيع على التصاميم، الالتزام بالإعلام، حماية المشتري، المشروع العقاري.

Résumé:

La loi N 04-11 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière exige au promoteur immobilier d'informer l'acheteur sur les données nécessaires en relation avec le contrat de vente sur plan à conclure, au projet immobilier, à l'immeuble sous contrat, au terrain de la construction de l'immeuble, aux actes et contrats relatifs à ce contrat et aux propriétés collective ; et ce avant de conclure ce contrat. Ceci est dans l'objectif de protéger l'acheteur d'être victime d'exploitation (escroquerie) de la part du promoteur immobilier qui possède toutes les informations concernant le projet immobilier.

Mots-clés: agent immobilier, acheteur, contrat de vente sur les dessins, obligation d'informer, protection de l'acheteur, projet immobilier.

مقدمة :

يعتبر الالتزام بإعلام المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالتصرفات القانونية المراد إبرامه، وتبصيره بمختلف جوانبه، وتحذيره مما قد يترتب عليه من نتائج، وما قد يكتنفها من مخاطر، التزاما ينشأ في المرحلة السابقة على إبرام العقد، بهدف حماية المستهلك من الآثار السلبية التي قد تترتب على العقد المراد إبرامه والتي قد تمس بدمته المالية¹.

وهذا الالتزام لم يعد قاصرا على مجال دون آخر، بل غزى كل المجالات والقطاعات²، بحيث استقرت الاجتهادات القضائية في معظم الدول على تحميل المحترف في العقد إلتزاما يقضي بتبصير الطرف الضعيف بموضوع التعاقد، ذلك أن تخصص واحترافية أحد المتعاقدين يسمح له بملكية معلومات لا يمكن للمتعاقد الآخر التوصل إليها من تلقاء نفسه، ما لم يبصره بها المتعاقد الآخر المحترف أو المهني³، وذلك لتحقيق المساواة في العقود أو سلامتها. وبالتالي فإن الالتزام بالإعلام هام وضروري لتحقيق هذه السلامة، في ظل عدم مساواة المتعاقدين في العلم، نظرا لوضع التفوق الذي يحظى به المهني في مواجهة المستهلك⁴.

ومما لا شك فيه أن مجال المعاملات العقارية من أهم المجالات التي يظهر فيها إخلال التعادل في الروابط العقدية، بسبب استغلال المرقى العقاري للأزمة السكنية لمصلحته على حساب الطرف الآخر، وباعتباره محتكرا للمشروع العقاري، وحرفيا وبالتالي يحتكر المعلومات المتعلقة بهذا المشروع، لذلك وجب المشرع المرقى العقاري أن يقوم بتبصير المشتري بكل البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، لاسيما عقد البيع على التصاميم، الذي يكون فيه المحل شيئا مستقبلا.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري، نجد أنه قد حرص على الإعلام بالالتزام في مجال الترقية العقارية بصفة العامة، بحيث أزم المرقى العقاري بتبصير المشتري بكل البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد والآثار المترتبة عليه، وهذا يستشف من نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري⁵، بنصها على: « يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية و ملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين.».

و الإشكالية التي تعالجها هذه الورقة العلمية تتمثل في ما يلي: ما هو مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، وما هو دوره في حماية المشتري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا الموضوع إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف الالتزام بالإعلام.

المطلب الثاني: شروط الالتزام بالإعلام.

المطلب الثالث: الملتمزم بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.

المطلب الرابع: مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.

المطلب الخامس: دور الالتزام بالإعلام في حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم.

المطلب الأول: تعريف الالتزام بالإعلام

إن المشرع الجزائري لم يعرف الالتزام بالإعلام، لا في القانون المدني، ولا في القوانين المتعلقة بحماية المستهلك، وبالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ولا في القانون رقم 11-04، بل اكتفى فقط بالنص في هذه القوانين على إلزام البائع أو المحترف بإعلام المشتري أو المستهلك بالمعلومات المتعلقة بمحل العقد وبمستلزماته، مع تحديد بعض المعلومات التي يجب إعلامها، ومجالات هذا الالتزام.

أما في أوساط الفقه، فلم يتفق الفقهاء على تسمية واحدة لهذا الالتزام، فهناك من يسميه بالالتزام بالإعلام، وهناك من يسميه بالالتزام بالتبصير، وهناك من يصطلح عليه بالالتزام بالإفشاء بالبيانات والمعلومات⁶، كما أنه يجمع الفقهاء على تعريف واحد لهذا الالتزام، وإن كان ينطلق من أرضية مشتركة، مفادها أن هذا الالتزام يشكل التزاما عاما في عقود الاستهلاك، يتوافر بصفة أساسية في المرحلة السابقة على التعاقد بهدف تنوير إرادة المستهلك.

فهكذا عرفه بعض الفقهاء بأنه « إلزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الاستهلاك، ويتعلق بالإدلاء بكافة المعلومات والبيانات اللازمة لإيجاد رضا حر وسليم لدى المستهلك. »⁷

في حين عرفه البعض الآخر بأنه « إلزام سابق على التعاقد يتعلق بالالتزام أحد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين العقد، البيانات اللازمة لإيجاد رضا سليم كامل متنور على علم بكافة تفصيلات هذا العقد، وذلك بسبب ظروف واعتبارات معينة قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة أحد طرفيه أو طبيعة محله أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل على أحدهما أن يلم ببيانات معينة أو يحتم عليه منح ثقة مشروعة للطرف الآخر، الذي يلتزم بناء على جميع هذه الاعتبارات بالالتزام بالإدلاء بالبيانات »⁸.

ويعتبر هذا التعريف الأخير، تعريفا شاملا للالتزام بالإعلام، بحيث عرفه بالتدقيق، مبينا مضمونه، شروطه، مبرره⁹، والهدف منه. لذلك فهو التعريف الصحيح للالتزام بالإعلام، و الذي يجب الأخذ به.

المطلب الثاني : شروط الالتزام بالإعلام

لقد وضع الفقه و القضاء شروط أساسية يجب أن تتوفر في الاعلام كي يرتب آثاره القانونية، والتي تتمثل في:

الفرع الأول : يجب أن يكون الاعلام باللغة العربية

يعتبر وجوب مراعاة لغة الأم في اعلام المستهلك من أشكال الحماية التي أضافتها المبادئ العامة القانونية المعاصرة لحماية المستهلك، وذلك ليتسنى له فهم مضمون العقد الذي يقدم على إبرامه¹⁰ش.

و هذا ما حداه المشرع الجزائري لما نص في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378¹¹ الذي جاء تطبيقا للمادة 17 من القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش¹² على ضرورة استخدام اللغة العربية كلغة لإعلام المستهلك، بنصها على: «...يجب أن تحرر البيانات الالتزامية لإعلام المستهلك باللغة العربية أساسا...». وهذا حرصا من المشرع على توفير إعلام و حماية حقيقية للمستهلك الجزائري، ذلك لكون أن ذلك يسمح للمستهلك فهم مختلف البيانات المتعلقة بالمنتج المراد اقتنائه¹³.

و الجدير بالإشارة أنه لا مانع من استخدام لغة أو عدة لغات أخرى إلى جانب اللغة العربية عند اعلام المستهلك، وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378 السالفة الذكر، والتي جاء فيها: « وعلى سبيل الإضافة يمكن استعمال لغة أو عدة لغات أخرى سهلة الفهم لدى المستهلكين...»، كل هذا من أجل تعزيز حماية المستهلك، وذلك بتمكينه من الفهم الجيد للمنتج المراد اقتنائه باستعمال عدة لغات، لاسيما وإذا علمنا أن المستهلك يمكن أن يكون شخصا أجنبيا مقيما بالجزائر.

وعليه فإنه يتعين على المرقي العقاري باعتباره الشخص الملزم بالإعلام في عقد البيع على التصاميم أن يحيط علما المشتري بالمعلومات الضرورية باستعمال اللغة العربية، -مع لغة أو عدة لغات أخرى إذا أراد ذلك- وذلك قصد ضمان تبصيره بالمعلومات المتعلقة بالعقد الذي سيقدم على إبرامه.

الفرع الثاني : يجب أن يكون الاعلام واضح ودقيق

إلى جانب شرط اللغة، يشترط كذلك كي يرتب الاعلام لآثاره أن يكون واضحا، غير غامض، و يكتب بخط واضح، و بعبارات سهلة و مقروءة تسمح للمستهلك فهم كل البيانات المتعلقة بالمنتج. وذلك لتفادي أي غموض قد يعتري الاعلام، ويؤدي إلى غليظ و تضليل المستهلك¹⁴.

فالمرقي العقاري ملزم بالاعلان عن مشروعه العقاري، و عن كل البيانات المتعلقة به

بشكل واضح، دون لبس أو غموض، قصد تمكين المشتري من معرفة ما هو مقدم عليه معرفة تامة وواضحة.

الفرع الثالث : يجب أن يكون الاعلام كامل وكاف

يجب أيضا أن يتضمن الاعلام كافة المعلومات المتعلقة بالعقد المراد ابرامه، والمنتج محل العقد والمعروض للاستهلاك من حيث طبيعته، طريقة استعماله، والاحتياجات الواجب اتخاذها عند استخدامه، والتي تمكن المستهلك من التعرف على المنتج بمجرد الاطلاع عليها وقراءتها¹⁵، لأن لو كانت المعلومات المتعلقة بالمنتج ناقصة وغير كافية ستؤدي لا محال إلى تغليب المستهلك، وتضليله.

وتبعاً لذلك يتعين على المرقى العقاري أن يقدم للمشتري البيانات الكاملة والمتعلقة بالمشروع والعقد المراد توقيعه، وذلك تفادياً من وقوع هذا الأخير في الغلط.

المطلب الثالث : الملتمزم بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

يفهم من القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أن الشخص الملتمزم بالإعلام هو المرقى العقاري دون باقي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، وهذا ما يستشف من نص المادة 41 منه التي تنص على: « يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع ».

وما يعزز ذلك هو ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري السالف ذكره، وذلك بنصها على: « يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلام المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء ».

المطلب الرابع : مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

حسب المادة 19¹⁶ من القانون 11-04 فإن المرقى العقاري عبارة عن اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية، وبهذه الصفة فإن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تفرض عليه ممارسة نشاطه في إطار الشفافية، وتلزمه بإعلام المشتري بالأسعار والتعريفات، وشروط البيع، وذلك لكونه تتوافر لديه المعلومات المتعلقة بالبنية محل العقد، لا تتوافر لدى المشتري. لهذا رعى المشرع حماية هذا الأخير باشتراطه على المرقى العقاري بتبصيره بكل المعلومات اللازمة والضرورية، بل ولإنجاح عملية الإعلام وضع إمكانية تدخل مكاتب الدراسات لضمان إعلام كاف وشامل حول المشروع العقاري في الأماكن المخصصة

للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً قبل أي عرض للبيع. وكل ذلك يعزز قدرة المشتري على العلم بما يقبل عليه من مشروع يكلفه أموالاً كبيرة، توفيرها قد يتطلب اللجوء إلى القرض من البنوك، ويساعده على اختيار البناية وفقاً للغرض الذي يريده¹⁷.

وعليه فإن الإعلام يزيل خطر التفاوت بين المرقى العقاري والمشتري في مستوى الخبرة والدراسات التقنية المتعلقة بالبناية والتي يصعب على المشتري الكشف عنها من تلقاء نفسه، وهذا يوفر حماية كبيرة لهذا الأخير. بل وحرصاً من المشرع على تفعيل هذه الحماية قد تدخل لتحديد نوعية وطبيعة المعلومات التي يلتزم المرقى العقاري بإفصائها للمشتري دون أن يترك ذلك للسلطة التقديرية للمرقى العقاري¹⁸.

و بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية نجد أن المعلومات التي يجب على المرقى العقاري أن يوصلها لعلم المشتري تتمثل في:

أولاً: الإعلان على المشروع العقاري

وفقاً لنص المادة 41¹⁹ من القانون رقم 04-11 فإنه يتعين على المرقى العقاري الإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية التي يتواجد في دائرة اختصاصها المشروع المراد إنجازه، وذلك قبل عرضه للبيع للبنائيات محل المشروع.

وهذا ما أكدته أيضاً المادة 25²⁰ من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري السالف ذكره، وذلك بنصها على أنه يجب على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لمشروعه أن يضمن إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام، خاصة عن طريق الإعلام المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء²¹.

وتبعاً لما سبق، فإن المرقى العقاري ملزم بالإعلان لتسويق مشروعه العقاري بما في ذلك البيع على التصاميم، وبالتالي فإنه يجب أن يضمن إعلامه بقدر كاف من المعلومات من أجل تنوير الشخص الراغب في الشراء حول العقد المراد إبرامه، والبناية التي سيتم إنجازها، من حيث الموقع، الطابق، المرافق التي يوجد فيها إلى غير ذلك من المعلومات، بالإضافة إلى معرفته للالتزامات التي يرتبها العقد على عاتقه لاسيما تلك المتعلقة بالثمن، وكيفية دفعه، وكذا إحاطته علماً بالضمانات التي يستفيد منها جراء العقد.

لذلك ولضمان الإعلام الصحيح والكامل للمشروع، منع المشرع المرقى العقاري اللجوء إلى الإشهار المضلل والكاذب، واستغلال حسن نية المشتري، وذلك بموجب المادة 47 البند الثالث من القانون رقم 04-11 التي نصها: « يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة

في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، ويجب على وجه الخصوص:....-
عدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني
والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه». ²²

ثانياً: الإعلان عن المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد البناء عليها

يجب كذلك على المرقى العقاري أن يحيط المشتري بكل المعلومات المتعلقة بالقطعة
الأرضية التي سيتم إنجاز البناء عليها، لاسيما تلك المتعلقة بأصل الملكية، وتجزئتها، وشبكات
المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي التي توجد فيها، بالإضافة إلى المعلومات التي تتعلق
بموقعها وحدودها، وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 04-11 المشار إليها أعلاه.

وفي هذا الصدد يتعين على المرقى العقاري أن يسهر على صحة البيانات والمعلومات
التي تتضمنها الوثائق والقرارات والعقود التي لها العلاقة بالعقد المبرم، بما فيها تلك المتعلقة
بالقطعة الأرضية التي ستشيد عليها البناية، وذلك قصد تعزيز العلاقات التجارية بين المرقى
العقاري والمشتري. وهذا ما أكدته المادة 47 البند الرابع من القانون رقم 04-11 بنصها على:
«...السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة
لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.»

ثالثاً: الإعلان عن المعلومات المتعلقة بنظام الملكية المشتركة

يتعين على المرقى العقاري أن يقوم بإعداد نظام الملكية المشتركة في مشروع العقاري،
وبالتالي فإنه ملزم بإعلام المشتري بكل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بهذا
النظام، والمعلومات الخاصة بأعباء والتزامات المشتري فيما يخص الأملاك المشتركة في
المشروع العقاري، وذلك كي يكون على صورة فيما يخص حقوقه وواجباته بهذه الأملاك عند
إبرامه عقد البيع على التصاميم ²³. وهذا ما نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 04-11، التي
مضمونها: « يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات
القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المتنون عند الاكتتاب
في عقد بيع عقار ما...» .

المطلب الخامس: دور الالتزام بالإعلام في حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم.

إن الهدف الأساسي من الالتزام بالإعلام هو حماية المستهلك بالدرجة الأولى، ذلك لأن
هذا الالتزام سيؤدي إلى تنويره وتبصيره حول العقد المزمع إبرامه، وهذا سيمنع وقوعه في
غلط، ويجعله في مركز متساوي مع المحترف.

لذلك فإن هذا الالتزام الذي وضعه المشرع على عاتق المرقى العقاري يلعب دورا كبيرا في حماية المشتري لاسيما في المرحلة السابقة على تكوين العقد، وتتجسد هذه الحماية في احاطة المشتري بكل المعلومات والجوانب التي لها علاقة بالبنية التي يريد اقتنائها، والوثائق والعقود التي لها علاقة بالعقد المراد إبرامه، إلى غير ذلك من المعلومات اللازمة والضرورية التي من شأنها أن تساعد هذا الأخير على الإقدام على العقد بكل ثقة، وإرادة كاملة. لاسيما وإذا علمنا أن هناك بعض الحالات التي يعد فيه تبصير المستهلك مرحلة جوهرية ومهمة قبل إبرام العقد، مثل ما عليه الحال بالنسبة لعقد البيع على التصاميم أين يكون المحل فيه شيئا مستقبلا لم يتجسد فيه، وبالتالي فاعلامه بالمعلومات الكافية تسمح له بتصوير المشروع في مخيلته، وبالتالي الإقدام عليه بدون تردد، أو الاحجام عنه دون تردد أيضا.

الخاتمة :

وفي ختام هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري فعلا أولى أهمية كبيرة للإلتزام بالإعلام في نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، وفي بيع على التصاميم بصفة خاصة، وهذا يظهر جليا من خلال إلزام المرقى العقاري بتبصير المشتري قبل إبرام العقد بكل المعلومات التي تتعلق بالعقد المراد إبرامه، بالبنية محل العقد، والقطعة الأرضية التي سيقام عليها البناء، وبنظام الملكية المشتركة وإدارتها، وذلك بهدف حماية المشتري، وحرصا منه على عدم وقوع هذا الأخير ضحية استغلال، أو غلط يكون منبعه مصدره للمعلومات المتعلقة بالمشروع العقاري، والتي تبقى حكرا على المرقى العقاري الذي يعد مهنيا مختصا في هذا المجال.

وبهذا يكون الإلتزام بإعلام من أهم آليات الحماية التي وضعها المشرع من أجل حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، والتي تسهر إلى جانب آليات الحماية المسخرة في هذا المجال على تحصين المشتري من وقوعه فريسة نصب، واستغلال من قبل محترفي مهنة المرقى العقاري.

الهوامش :

- 1 يعود الفضل في نشأة هذا الالتزام إلى القضاء الفرنسي، الذي ألقى على عاتق منتجي وبائعي السلع والخدمات اعلام المستهلكين بكل المعلومات المتعلقة بالسلع والخدمات، ثم وفي مرحلة لاحقة كرست التشريعات هذا الالتزام بنصوص قانونية صريحة. أنظر تفصيل ذلك: منى أبو بكر الصديق، الالتزام بإعلام المستهلك عن المنتجات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، سنة 2013، ص47.
- 2 عبد المنعم مرسى إبراهيم، حماية المستهلك (دراسة مقارنة)، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2007، ص266-267. أنظر أيضاً: ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007، ص92.
- 3 علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011، ص102.
- 4 أحمد محمد محمد الرفاعي، الحماية المدنية للمستهلك "إزاء المضمون العقدي"، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1993، ص105.
- 5 المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، (المنشور في ج.ر.ج.د.ش لسنة 2012، سنة 49، العدد 11، المنشورة بتاريخ 26-02-2012، ص10).
- 6 مصطفى أحمد أبو عمرو، موجز أحكام قانون حماية المستهلك، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2011، ص47.
- 7 عبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، ص367.
- 8 تعريف الدكتور محمد الصادق المهدي، أشار إليه؛ مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص49.
- 9 أن السبب الرئيسي لنشوء الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، هو احتكار المحترف بالمعلومات والخبرة في مجال مهنته، عكس المستهلك الذي لا يحتوي على هذه المعلومات والخبرة، وبالتالي يوجد تفاوت شاسع بينهما، مما سيؤدي إلى اختلال توازن العقد. أنظر؛ عبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، ص371.
- 10 عبد الله ذيب عبد الله محمود، حماية المستهلك في التعاقد الإلكتروني، دراسة مقارنة، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تحت اشراف د.خالد التلاحمة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ص71.
- 11 المرسوم التنفيذي رقم 13-378 المؤرخ في 09-11-2013، (المنشور في ج.ر.ج.د.ش لسنة 2013، سنة 50، العدد 58، المنشورة بتاريخ 18-11-2013، ص08).
- 12 القانون رقم 03-09 المؤرخ في 25-02-2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش (المنشور في ج.ر.ج.د.ش لسنة 2009، سنة 46، العدد 15، المنشورة بتاريخ 09-03-2009، ص12).
- 13 زباش لمياء، بوعشة حدة، النظام القانوني لإعلام المستهلك في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، تحت اشراف د.شوايدية منية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 05 ماي 1945، قالمة، ص19.
- 14 زباش لمياء، بوعشة حدة، المرجع السابق، ص20.
- 15 زباش لمياء، بوعشة حدة، المرجع السابق، ص21.
- 16 تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".
- 17 صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص75.

الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

18 صبايحي ربيعة ، المرجع نفسه، ص75.

19 أنظر المادة 41 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

20 أنظر 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

21 يوجد اختلاف بين نص المادة 41 من القانون رقم 11-04 ونص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، وذلك فيما يخص وسائل الاعلان عم المشروع العقاري من قبل المرقي العقاري، بحيث اكتفت المادة 41 على وسيلة واحدة وهي الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة، في حين نصت المادة 25 على مختلف وسائل الإعلام مع نصها على بعض الوسائل على سبيل المثال. ويعد ما نصت عليه هذه المادة الأخيرة هو الصحيح لاسيما أمام تطور وسائل الاتصال، إذ أصبحت هذه الأخيرة هي الوسائل التي يتم الاعتماد عليها في الإشهار لاسيما مواقع التواصل الاجتماعي التي أصبح المجتمع لا يستغن عنها في حياته اليومية، وبالتالي فإنها أفضل الوسائل التي تضمن الإعلام الحقيقي للمشروع العقاري.

22 كتولامية، المرجع السابق، ص124.

23 صبايحي ربيعة، المرجع السابق، ص75.