

آثار عقد البيع على التصاميم بين النظري و التطبيق

The effects of the sales contract on designs between theory and practice

جبار رقية¹¹ كلية الحقوق جامعة المدية (الجزائر)، djebbar.rekaia@gmail.com

تاريخ النشر: مارس / 2001

تاريخ القبول: 18/10/2020

تاريخ الإرسال: 15/05/2020

الملخص:

يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية أوجدها المشرع الجزائري للحد من مشكل السكن بموجب القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فيرتب هذا العقد آثارا تتمثل في التزامات متقابلة في ذمة طرفي العلاقة التعاقدية، المرقى العقاري البائع على التصاميم، الطرف القوي، الذي يلتزم بالإجاز والمطابقة، وعليه تقديم ضمانات إنجاز البناء من ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، وضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، إلى الضمان العشري والتأمين عليه وعلى المسؤولية المدنية، وتسليمه خلال المدة المحددة من جهة، والمكاتب المشتري على التصاميم، الطرف الضعيف، الذي عليه دفع الثمن على أقساط محددة، وتسلم العقار عند الانتهاء من الإنجاز، ويترتب على ذلك آثارا تمثلت في استحقاق الأجر الباقي مع بدأ سريان مدد الضمانات، وانتقال تبعة هلاك العقار، وانتقال حق التصرف في العين المباعة إلى المكاتب، من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية: عقد، البيع على التصاميم، التزامات، المرقى العقاري، المكاتب.

Abstract:

The sales contract for designs is a technology created by the Algerian legislator to reduce the housing problem according to Law No. 11-04 related to the rules that regulate the real estate promotion activity, the real estate developer selling the designs, the strong party, which is committed to completion and conformity, and he must provide guarantees for the completion of construction, and its delivery within the period specified by one side, and the subscriber

buying the designs, the weak party In, who has to pay the price in specific installments, and hand over the property at the completion of the completion, the transfer of responsibility for the loss of the property, and the transfer of the right to dispose it, by another side.

Key words: contract, sale of designs, obligations, real estate promoter, subscribe

المقدمة:

يعتبر نشاط الترقية العقارية الحل الأمثل لأجل تخفيف الضغط على مؤسسات القطاع العام في تلبية احتياجات المواطنين في مجال السكن، وفتح الباب أمام مبادرة المتعاملين الخواص، فأوجد المشرع الجزائري عدة صيغ قانونية لأجل ذلك، منها عقد البيع على التصاميم الذي عرفته نص المادة 28 من القانون رقم 11-04¹ "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة مكتب الموازة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

يعتبر بيع بناء على التصاميم من العقود التي تنصب على محل مستقبلي قابل للوجود في فترة محددة، أين يتم معاينة المبيع في نموذج مصغر، وهي تقنية استحدثها المشرع بهدف تشجيع الاستثمار في مجال العقارات، وفي الوقت نفسه تلبية لحاجة المواطن في الحصول على بناية سواء لغرض السكن أو لممارسة نشاط مهني، ويستلزم لإبرامه شروطا موضوعية تتعلق بالقواعد العامة للعقود من رضا ومحل وسبب، وأخرى شكلية تتمثل في ضرورة تحرير العقد وتسجيله وشهره وفق الشروط الشكلية للعقود التي تنصب على بيع العقارات، وضرورة أن يشتمل العقد كذلك على بيانات إلزامية خاصة من ضرورة الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة، و تحديد أجل التسليم مع ضبط كفاءات دفع الثمن.

فيتميز هذا العقد بسمات تعلق بطبيعته الخاصة تمثلت في كونه عقد يرد على عقار غير موجود عند التعاقد، وينقل الملكية مع تقدم الأشغال مع تقييد سلطة المشتري في التصرف في العقار محل الانجاز، ويتميز بسمات أخرى تعلق بالقواعد العامة كونه عقد مسمى من العقود النموذجية، إضافة إلى كونه عقد محدد من العقود الملزمة لجانبين، يقترب كثيرا إلى عقود الإذعان، بوجود الطرف القوي المتمثل في المرقى العقاري الذي يفرض شروطه الخاصة على المكتب الطرف الضعيف في العقد، الذي يسلم بها لغياب البديل عن هذا الحل للحصول على سكن في ارض الواقع، مما استلزم تدخل المشرع لتنظيم أحكامه.

على أساس ما سبق نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى رتب عقد البيع على التصاميم التزامات على ذمة كلا الطرفين، وهل فرض المشرع تقديم ضمانات كافية من المرقى العقاري لحماية المكتب؟.

يلقي عقد البيع على التصاميم بقيامه صحيحا منتجا لآثاره في مواجهة طرفيه باعتباره عقد ملزم لجانبيين، على عاتق المرقى العقاري التزامات عامة بوصفه بائعا، وأخرى خاصة تتلاءم مع خصوصية هذا العقد، بالإضافة إلى الطرف الآخر وهو المكتتب الذي يتحمل بدوره التزامات معينة (المبحث الأول)، وكون هذا العقد يعد من عقود الإذعان فقد تدخل المشرع في عدة نواحي تنظيمه بحيث فرض ضرورة تقديم تأمينات و ضمانات التنفيذ على المرقى العقاري حماية للمكتتب (المبحث الثاني)، وستتم الدراسة بإتباع المنهج الوصفي التحليلي.

المبحث الأول: التزامات المتعاقدين في عقد البيع على التصاميم

يبرم عقد البيع على التصاميم بين المرقى العقاري² الذي عليه تقديم العناصر الثبوتية لأجل ذلك من أصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري، ورخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وبين المكتتب الذي يبدي رغبته في الشراء بناء على نموذج البناية المصغر، ولا ينتج هذا العقد آثاره المتمثلة في التزامات كلا الطرفين إلا بإفراغه في قالب الشكلي المحدد قانونا عند الموثق وضرورة تسجيله وشهره.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

يرتب عقد البيع على التصاميم في ذمة البائع المرقى العقاري التزاما أساسيا يتمثل في ضرورة انجاز البنايات بعد الحصول على رخصة البناء (الفرع الأول)، والتزاما آخر تمثل في ضرورة التسليم بنقل ملكية محل العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بانجاز البناية في عقد البيع على التصاميم:

يلتزم المرقى العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع بإنهاء وتنفيذ أشغال البناء، وتشبيد كل الأجزاء، وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ليصبح البناء صالح للغرض الذي أنجز من أجله³، ويتم ذلك بالاستعانة بخدمات مقاول أو أكثر مؤهل قانونا ببناء على عقد مقاوله من أجل تشبيد البناية محل عقد البيع على التصاميم، مقابل اجر محدد في عقد المقاوله حسب ما ورد في نص المادة 16 من القانون 11-04.

أولا: إبرام عقد المقولة:

يعتبر عقد المقاوله من العقود الرضائية يتم بالتراضي بين طرفيه، من المرقى العقاري والمقاول على انجاز بناية وتسليمها في اجل معين، مقابل اجر محدد، يصب في قالب شكلي، على أن التزام المقاول بالبناء هو التزام ببذل العناية في تنفيذ الأشغال المنفق عليها، مع إمكانية تعهد المقاول بتوريد مواد البناء، وتبقى تحت مسؤوليته مسالة جودتها و ضمانها من العيوب الخفية طبقا للمواصفات الفنية المعمول بها، وعليه توفير اليد العاملة المتخصصة الكافية على نفقته لضمان حسن سير عملية البناء⁴، كما يحق له الاستعانة بمقاول فرعي يربط بينهما عقد مقاوله من الباطن من اجل تنفيذ عملية البناء في

مجملاً أو في جزء منها، ما لم يوجد شرط يمنع ذلك في عقد المقاولة الأصلي، الذي له حق الإشراف والرقابة على المقاول من الباطن⁵.

يحق للمرقي العقاري مراقبة أعمال المقاول بنفسه أو بالاستعانة بمهندس معماري بتوجيه إرشادات الانجاز التي يلتزم بها المقاول، وفي الحالة العكسية، وبعد توجيه تصحيح من المرقي العقاري يمكنه فسخ العقد أو أن يعهد لمقاول آخر بانجاز البناءات وعلى نفقة المقاول الأول بعد طلب ترخيص قضائي حسب نص المادة 170 من القانون المدني⁶.

ثانياً: تنفيذ عقد المقاولة:

يجب في هذا الصدد تقييد إتمام أو مواصلة الانجاز بأجل محدد، يتفق عليه المتعاقدين أثناء إبرام العقد، يلتزم بمقتضاه المقاول بإتمام التشييد وتسليمه بحلول أجله، ويتعهد بالتسليم الكامل للمشروع وفق التصاميم والمواصفات المقدمة من طرف المرقي العقاري، وكذا كل التصاميم، الرسومات، والمستندات التي تتعلق بالإنجاز، ويلتزم مقابل ذلك المرقي العقاري بدفع الأجر المتفق عليها ضمن عقد المقاولة، مع إمكانية تعديله بالزيادة أو بالنقصان على أساس الوحدة القياسية في التصميم الكامل المتفق عليه، أو على أساس تعديل التصميم وفق مقتضيات استجدت لتعديل العقد⁷.

مع قيام مسؤوليته عن كل الأخطاء التي تعيق التسليم السليم للبناء، إلا في حالة تدخل السبب الأجنبي في ذلك، وعن تأخر المقاول العمدي في التسليم يبقى للمرقي العقاري طلب التنفيذ العيني، أو طلب فسخ عقد المقاولة مع التعويض لجبر الضرر الفعلي، بعد توجيه إذار بالتسليم، وتبراً ذمته من دفع الأجر، وفي مواجهة ذلك إذا تأخر المقاول في تسليم البناءات المنجزة بسبب تأخر المرقي العقاري عن دفع الأجر، فيحق له حبس هذه البناءات المنجزة إلى غاية استيفاء الأجرة المستحقة، وتقع تبعة هلاك البناء على الشخص الذي يحوزها⁸، وبالتالي ينقضي عقد المقاولة بالتنفيذ الكلي لالتزامات الطرفين، كما يمكن أن تنقضي المقاولة قبل بداية تنفيذ الالتزامات بموجب اتفاق، مع إمكانية دفع تعويض للمقاول عما فاته من كسب حسب نص المادة 01/566 فقرة من القانون المدني.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم:

يتميز عقد البيع على التصاميم بنوع من الخصوصية عن القواعد العامة لعقود البيع الواردة على عقار، كون محل التشييد غير موجود وقت نشوء التصرف، وإنما يلتزم البائع بإنشائه، فإن انتقال الملكية فيه يتم على مرحلتين، تبدأ المرحلة الأولى من يوم التوقيع على العقد لاعتبار انتقال الملكية في العقارات لا يتم إلا باحترام ركن الشكلية حسب قانون تنظيم الشهر العقاري وقانون السجل العيني، بقيام البائع بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقاً من توثيقه وتسجيله وشهره، إلى غاية التسليم النهائي للمبيع وفيها يتم تسليم ما يعرف بحق الرقبة ونظام الملكية المشتركة للمقتني على التصاميم،

أما المرحلة الثانية فتبدأ بعد إتمام الانجاز وتسليم شهادة المطابقة ودفع كافة الأقساط وتحرير محضر التسلم النهائي، أين يتمكن المکتتب من ممارسة حق التمتع والتصرف في ملكية العقار⁹.

أولاً: تسليم نظام الملكية المشتركة:

يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع عقد البيع على التصاميم قبل إتمام البناء حسب نص المادة 38 في فقرتها الخامسة من القانون رقم 11-04، مع وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والمساحات، الملحقات المبنية وغير المبنية، المنشآت ومجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناء مع تحديد الحصص النسبية للملكية المشتركة، وتحديد مجموع البناءات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها¹⁰.

يتم عند تسليم نظام الملكية المشتركة ضرورة تحديد التزامات مالكي الأجزاء المشتركة طبقا لنص المادة 748 من القانون المدني، والتي يحددها المرقى العقاري بتوضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بهما كل مقتني عند الاككتاب في عقد البيع على التصاميم، فلكل مالك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته وله حق الاستعمال والانتفاع بشرط عدم المساس بحقوق المالكين الآخرين، أو إلحاق الضرر بما اعد له العقار، على أن تتمثل التكاليف اللازمة لتسيير الأجزاء المشتركة في تلك المتعلقة بالتسيير العادي لها والترميمات الصغيرة الخاصة بها من مجموع الشاغلين الفعليين، وتلك التي تتعلق بالترميمات الكبرى للبناءات وصيانتها، وما تعلق بأمن المالكين والشاغلين لها، على أن تتوزع هذه التكاليف كل على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة¹¹.

ثانياً: الالتزام بتسليم البناء الخاصة:

يعتبر التسليم في عقد البيع على التصاميم التزام بتحقيق نتيجة أي تسليم البناء منجزة وفق ما هو موجود في العقد وفقا للتصاميم والمواصفات المحددة والمثبتة بناء على شهادة المطابقة، التي يستخرجها المرقى العقاري بعد إتمام الأشغال بصفة نهائية، وهي وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال وأن الإنجاز مطابق لقواعد البناء والتعمير والتصميم المبرمج من طرف المهندس المعماري ولرخصة البناء¹²، تسلم شهادة المطابقة من قبل نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي¹³، والهدف هو التأكد من مدى مطابقة أشغال البناء وفقا للمواصفات المحددة لرخصة البناء، ويكون المرقى العقاري ملزم بتسليم تلك الشهادة للمکتتب قبل حيازته للبناء حسب نص المادة 39 من القانون رقم 11-04¹⁴.

يتبع إجراء الحصول على شهادة المطابقة ضرورة إعداد محضر يعد حضوريا بمکتتب نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم وشهره، وذلك قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المقتني وتسليم البناء المنجزة من طرف المرقى العقاري، و تمام ذلك بدون أي عائق، فيعتبر هذا المحضر بمثابة السند الرسمي الذي يثبت حيازة الملكية العقارية¹⁵، ويقصد بالتسليم هنا هو التسليم القانوني دون المادي، على أن

يسلم المرقى العقارى العقار والتوابع الضرورية لاستعماله، وتعيين ملحقات المبيع من طرف المتعاقدين في عقد البيع على التصاميم وذلك على نفقة المشتري.

وبخصوص آجال التسليم فالأمر رهان اتفاق الطرفين اللذان يحددانه في العقد البيع على التصاميم، والذي يتم على مراحل من إتمام الأساسيات، إتمام الأشغال الكبرى، إتمام كافة الأشغال مجتمعة، ومرحلة الإتمام حسب ما ذكر في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وفي حالة تخلف المرقى العقارى عن موعد التسليم، يحل محله مرقى عقارى آخر يعين من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حسب نص المادة 57 من القانون رقم 11-04، إضافة إلى عقوبات التأخير في حالة عدم احترامها¹⁶.

المطلب الثاني: التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم

تتمثل التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن، والالتزام بالتسليم.

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع على التصاميم:

يعتبر الثمن محل التزام المكتب في عقد البيع على التصاميم، يسدده في الآجال المتفق عليها في شكل دفعات تبعا لتقدم المرقى العقارى في أشغال البناء، وهذا يتلاءم وطبيعة العقد في كونه عقد مستقبلي فما دام لن يحصل المكتب على البنائة محل العقد إلا بعد انجازه، فلا داعي لإلزامه بدفع كامل الثمن عند إبرام عقد البيع على التصاميم.

أولاً: تحديد الثمن ومراجعتة:

يجب على المرقى العقارى والمكتب طرفا العلاقة التعاقدية في عقد البيع على التصاميم ضرورة تحديد سعر البيع و المدة الزمنية التي يدفع خلالها، إذ يعد مبلغ البنائة التي ستتجز من البيانات الإلزامية التي تضمنها نص المادة 37 من القانون رقم 11-04، بحيث يؤديه المكتب على شكل أقساط متوالية محددة حسب مراحل الانجاز، يستفيد منها المرقى العقارى لأجل تمويل مشروعه، إذ يتميز الثمن في عقد البيع على التصاميم، بأنه ثمن أولي تقديري، وبناء على ذلك فقد منح المشرع الجزائري للمرقى العقارى إمكانية مراجعتة حسب نص المادة 38 من القانون رقم 11-04، على أن لا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه عند إبرام العقد.

ثانياً: طريقة دفع الثمن:

تناول نص المادتين 37 و38 من القانون رقم 11-04 طريقة دفع ثمن البنائة التي ستتجز، وترك المشرع هذه المسألة لحرية الأطراف، مع ضرورة احترام مجموعة من الضوابط، تتمثل في:

- ضرورة تضمين عقد البيع على التصاميم لطريقة الدفع.
- يجب تحديد كيفية تسديد المبلغ المتفق عليه.
- يجب أن يتم تسديد الدفعات وفقا لمراحل الإنجاز.

نظم المشرع كيفية دفع الأقساط وتقسيم مراحل دفعها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، ومن أجل تحقيق التوازن الفعلي بين التزامات الأطراف في كل مرحلة (17)، حيث قسم مراحل الدفع كالاتي:

- 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 السعر المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئة الخارجية.
- 05% من السعر المتفق عليه عند إعداد محضر الحيازة.

يحتفظ المرقي العقاري إذا أدخل المكتب بالتزامه المتمثل في دفع الثمن، سواء امتنع عن تسديد الدفعات المجزأة أثناء عملية التشييد أو دفع القسط الأخير، بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، وإذا لم يتم المكتب بتسديد دفعتين متتاليتين بعد اعذاره مرتين من المرقي العقاري، مع منحه مدة خمسة عشر يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما في كلا المرتين، يترتب على ذلك فسخ العقد بقوة القانون¹⁸، وفي مقابل ذلك وفي حالة إفلاس مرقي عقاري أو دخل في فترة تصفية قضائية قام بالبيع على التصاميم، وتفاديا لتهاون المرقي العقاري في تنفيذ التزامه واستغلال المشتريين من دفع أقساط وهمية، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحل محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس¹⁹.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم:

التسليم النهائي للعقار المنجز في إطار عقد البيع على التصاميم، هو التزام يقع على عاتق المكتب بعدما ينجز المرقي العقاري كل البناء، ومطابقة الإنجاز لشروط العقد، و بذلك تترتب على هذا التسليم آثارا قانونية.

أولاً: كيفية تنفيذ الالتزام بالتسليم:

ألزم المشرع الجزائري البائع بتسليم العقار للمشتري، كما ألزم أيضا المشتري بتسلمه، فالالتزام بالتسليم يكتسب أهمية بالغة في تنفيذ عقد البيع على التصاميم، نظرا لأن مختلف الضمانات التي تقع على عاتق المرقي العقاري في مواجهة المكتب تسري من هذا التاريخ.

يلتزم المكتب بالتسليم في حالة إنجاز العمل محل التعاقد، ومطابقة العقار لما هو منصوص عليه في العقد، ويثبت ذلك بواسطة شهادة المطابقة²⁰ مع تحديد زمان ومكان التسليم الذي تركت مسألة تحديدها لاتفاق الأطراف، وفي حالة إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيع وجب على

المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع، باعتبار أن زمان التسلم ومكانه هما عادة زمان التسليم ومكانه، وأن التسليم يعقبه التسلم دون إبطاء، إلا ما يقتضيه التسلم من زمن²¹، بالتالي فإن زمان التسلم كقاعدة عامة هو زمن التسليم، أما عن مكان التسلم، فهو نفس مكان التسليم، دون حاجة للنص عليه في العقد وهو مكان تواجد العقار محل الانجاز.

ثانيا: آثار تسلم المكتب للعقار المنجز:

يترتب عن تسلم العقار آثار قانونية، والتي تتمثل في استحقاق الأجر الباقي مع بدأ سريان مدد الضمانات، انتقال تبعة هلاك العقار، وانتقال حق التصرف في العين المباعة إلى المكتب.

1- بدأ سريان مدد الضمانات:

تعتبر عملية الوفاء بكامل الأقساط المستحقة وتسلم البناية المنجزة بالتوقيع على محضر امام الموثق محرر عقد البيع العقار على التصاميم وشهره، نقطة سريان مدد مختلف الضمانات التي تقع على عاتق البائع، من مدة الضمان العشري المقدرة بعشر سنوات من لحظة شهر محضر التسلم النهائي لمحل العقد²²، ومهلة ضمان الانتهاء الكامل للأشغال وحسن انجاز البناية المقدرة بمدة سنة واحدة من حيازة البناء²³، وكذا مهلة ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، المقدرة بسنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية²⁴.

2- انتقال حق التصرف في العين المباعة:

يصبح للمكتب بمجرد التسلم ودفع جميع مصاريف التوثيق حق التمتع والتصرف بالعقار المنجز، فقبل دفع جميع الأقساط وتحرير محضر التسليم، لم يكن للمشتري سوى ملكية الرقبة دون حق الانتفاع، وبمجرد دفع القسط الأخير من الثمن وتحرير المحضر وشهره يرفع القيد عن المكتب ويصبح مالكا ملكية باثة للبناية²⁵، كما تنتقل تبعة هلاك العقار المنجز إلى المكتب بمجرد تسلمه، ما عدا الهلاك الناتج عن عيوب البناء الظاهرة والخفية²⁶.

المبحث الثاني: الضمانات والتأمينات في عقد البيع على التصاميم

اهتم المشرع بحماية المكتب الذي يصبح مالكا للعقار المنجز من الأضرار والتهدمات التي قد تلحقه نتيجة المباني المشيدة، لذلك أوجد ضمانات خاصة عند البدء في الانجاز وأخرى بعد الاستلام النهائي للعقار المنجز في إطار عقد البيع على التصاميم، مع ضرورة التامين على المسؤولية المدنية المهنية للمقاول العقاري وكل المتدخلين في الانجاز و التامين على المسؤولية العشرية.

المطلب الأول: ضمانات عقد البيع على التصاميم:

يلتزم المرقي العقاري بتقديم عدة ضمانات في عقد البيع على التصاميم تسري من تاريخ التسليم حسب نص المادة 26 من القانون رقم 04-11، من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز و ضمان إدارة الأملاك المنجزة مع حسن سير عناصر التجهيز (فرع أول)، والضمن العشري (فرع ثاني).

الفرع الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في عقد البيع على التصاميم:

يفرض المشرع على الملتزم بمجرد تحرير محضر تسليم البناية المنجزة وشهره أن يقدم ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز، الذي يضم ضمان تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء لمدة سنة واحدة، و ضمان إدارة الأملاك المنجزة مع حسن سير التجهيز لمدة سنتين كاملة.

أولاً: ضمان تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء:

يعد ضمان تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، ويطلق عليه كذلك بـ: "ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل"، أو "ضمان حسن التنفيذ"، وقد تناول المشرع هذا الالتزام في القانون رقم 04-11 بموجب المادة 26 في فقرتها الثالثة، ويتمثل في ذلك الالتزام الذي يرمي إلى إصلاح العيوب التي تظهر خلال السنة التالية لتاريخ تحرير المحضر، حسب نص المادة 34 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي المحدد لنموذج العقد 13-431 .

يتمثل موضوع الالتزام بضمن الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في إصلاح أي عيب أو خلل يظهر على البناء خلال مدة سنة كاملة، لأن المراد من هذا النوع من الضمان هو تأكيد الإنهاء الكامل للبناء ومراعاة قواعد حسن الانجاز²⁷، كما تجب الإشارة إلى أن ضمان كمال الإنجاز أو حسن التنفيذ، يشمل من حيث موضوعه على العيوب الظاهرة أثناء الاستلام و تلك العيوب التي تظهر خلال السنة الموالية له، دون تحديد درجة معينة من الخطورة.

ثانياً: ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها:

تناول المشرع الجزائري ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، بمقتضى المادة 62 من قانون رقم 04-11، فيضمن المرقي العقاري إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، خلال مدة الضمان المقدره بسنتين وذلك من خلال حسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وتحمل عبئ نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية، لاسيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية، التي تقبل الانفصال عن البناء، بحيث تبقى صالحة للاستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البناية أو أي جزء منها²⁸.

يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضاً التزاماً آخر، ومقتضاه قيام المرقي العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة عناصر تجهيزات البناية محل الضمان إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنائات، وذلك خلال مدة الضمان المشار إليها أعلاه، عملاً

بنص الفقرة الثانية من المادة 62 من قانون 04-11، ويكون المرقى العقاري في ضمان حسن تسيير عناصر التجهيز، المسؤول الوحيد في مواجهة المستفيدين منه، وخطأ المرقى يظهر في تهاونه في اقتناء الجودة المتفق عليها في عناصر التجهيز بما يكفل تحقيق الغرض المقصود من البناية، ولا تضامن يذكر هنا بين المرقى العقاري والمقاول والمهندس المعماري أو الصانع.²⁹

الفرع الثاني: الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم:

يتحمل المرقى العقاري المسؤولية العشرية المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين، وأي متدخلين لهم صلة مع صاحب المشروع من خلال عقد في حالة سقوط البناء كلياً أو جزئياً بسبب عيوب فيه بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس، حسب نص المادة 46 من القانون رقم 04-11، وهذا ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85.

أولاً: نطاق الضمان العشري:

لا يجوز الإعفاء من المسؤولية العشرية أو تقييدها لتعلقها بالنظام العام، فيتحمل عيوب البناء الخفية كل المتدخلين في عملية الانجاز من المرقى العقاري، والمهندس المعماري والمقاولين الذين تربطهم علاقة عقدية مع المرقى العقاري محلها انجاز بناية ترقيية عقارية بناء على عقد بناء على التصاميم، لمدة عشر سنوات بما فيها التهدم الكلي أو الجزئي للبنايات، ويستفيد من الضمان العشري حسب نص المادة 49 من القانون رقم 04-11 كل من المكاتب في عقد البيع على التصاميم، وكل الملاك المنتالون على البناية الذين انتقلت إليهم ملكية العقار المبني بالطريق القانوني خلال مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ التسليم النهائي للعقار المنجز من المكاتب.

كما يستفيد صاحب المشروع (المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم) من المسؤولية العشرية في مواجهة كل المتعاملين الآخرين الذين تدخلوا في عملية الانجاز بموجب عقود أبرموها مع المرقى العقاري.³⁰

ثانياً: أحكام المسؤولية في الضمان العشري:

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بضمان ما يحدث خلال 10 سنوات من تسليم المباني، وهذا وفقاً للمادة 554 من القانون المدني، كما أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، حسب نص المادة 26 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يضاف إلى ذلك نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي³¹ في فحواه أنه يجب لإثارة المسؤولية العشرية أن يحدث التهدم أو انكشاف عيب البناء خلال مدة عشر سنوات يبدأ حسابها من وقت تسلم العمل³² تطبيقاً لنص المادة 554 من القانون المدني، فيدخل في سلطة قاضي الموضوع تقدير الظروف والوقائع التي تم فيها

التسليم ومدى دلالتها على حدوثه ووقته، فإن امتنع رب العمل عن تسلم العمل بشكل تعسفي بدون سبب مشروع، جاز للمقاول دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي، وإن لم يستجب وأصر على الامتناع اعتبر أن العمل قد سلم إليه حسب نص المادة 558 من القانون المدني.

تعتبر المدة أعلاه مدة اختبار لمتانة البناء وسلامته وخلوه من أي عيب يؤثر في متانته أو صلابته، التي قد لا تظهر عند تسلمه وليست مدة تقادم، وبالتالي فلا تخضع لما يخضع له التقادم من وقف أو انقطاع، فبانقضائها يمنع على رب العمل الرجوع على المهندس أو المقاول ما لم يكن قبوله للعمل باطلا بسبب غش أو احتيال ارتكبه أي منهما لإخفاء عيوب البناء، فيجوز له حينئذ الرجوع بالضمان العشري حتى بعد انقضاء تلك المدة، ولا ينقضي هذا الضمان إلا بمضي مدة التقادم الطويل المقدرة ب 15 سنة³³.

تعتبر أحكام الضمان العشري من النظام العام، بالتالي لا يجوز الاتفاق على الإعفاء منها أو الإنقاص منها أو إقصاء عنصر التضامن بين كل المتدخلين في عمليات البناء، وهو ما تقتضيه المادة 45 قانون رقم 11-04، فيجب على المستفيد من الضمان رفع دعوى الضمان العشري ضد المرقى العقاري خلال ثلاث سنوات من يوم حصول التهم أو اكتشاف العيب، هذا ويمكن للمسؤول عن الضمان نفي المسؤولية عنه بإثبات تدخل السبب الأجنبي أو القوة القاهرة أو تدخل المكتب في الانجاز³⁴.

المطلب الثاني: التأمينات في عقد البيع على التصاميم

يلزم المرقى العقاري زيادة عن الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أن يكتب تأمينات تنصب على ممارسة نشاط مهنته وتمثل أساسا في التأمينات على مسؤوليته، حسب نص المادة 54 من القانون 11-04، ويقتضي ذلك شروطا تتعلق بطبيعة التامين المفروض وشكله (فرع أول)، وإتباع إجراءات معينة للتعويض عن الأضرار والمسؤولية، ذلك تحت رقابة لجنة الإشراف على التأمينات (فرع ثاني).

الفرع الأول: شروط التامين في عقد البيع على التصاميم:

استلزم المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضرورة التامين فور البدء بالتشييد وعند تسليم البناية المنجزة بموجب عقود ترقية عقارية بناء على عقد بيع على التصاميم على المسؤولية المدنية المهنية والمسؤولية العشرية، بموجب عقد تامين لدى شركة التامين، يحدد فيه التزاماته والتزامات المؤمن لهم.

أولا: الشروط الموضوعية للتأمينات في عقد البيع على التصاميم:

يلتزم المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بالتامين من المسؤولية المدنية المهنية قبل فتح ورشة البناء حسب نص المادة 49 من القانون رقم 11-04، ذلك لتمكين شركات التامين من إجراء الرقابة على مدى مطابقة عملية تشييد البنايات للأصول الفنية والتقنية، وفي حالة تخلفها وحدثت أضرار

للمكتتبين أمكن إصلاحها وتعويض المضرور³⁵، كما يمكن للمرقي العقاري أن يشترط على كل المتدخلين في عملية انجاز المباني محل عقد البيع على التصاميم ضرورة التامين على مسؤوليتهم عند نفس المؤمن، على أن تكون مدة التامين على الأضرار المتعلقة بأشغال البناء هي نفس مدة رخصة البناء قابلة للتجديد طيلة مدة الأشغال مع طلب تمديد مدة رخصة البناء.

كما يلزم نص المادة 554 كل من المرقي العقاري وكل المتدخلين في عملية الانجاز التامين من المسؤولية العشرية يبدأ سريانه من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع، لتغطية الأضرار الناتجة عن العيوب الخفية التي تؤدي إلى التهدم الكلي أو الجزئي للبنىات لعيب في التصميم أو التشييد أو في متانة وسلامة البناء، والتي تؤدي إلى الإخلال بصلاية تجهيز البناية المتعلقة بمنجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكلة والتغطية، فشركة التامين تتحمل كامل التعويضات الناتجة عن هذه الأضرار إلا بإثبات السبب الأجنبي أو ثبت أن المرقي العقاري تدخل في حدوث الضرر الناتج عن أشغال البناء أو لم يأخذ بتحذيرات المقاولين عن ذلك، فيمكن للمرقي العقاري طلب مبلغ التامين على المسؤولية المتعلقة بضمان الإنهاء الكامل للأشغال، على ضمان سير عناصر التجهيز وكل التامين عن كل الأضرار التي قد تمس ورشة البناء، بتوفرها على العناصر المطلوبة للاستفادة من الضمان العشري³⁶.

ثانيا: الشروط الشكلية للتأمينات في عقد البيع على التصاميم:

يحرر عقد التامين كتابيا بذكر البيانات الإلزامية من أسماء كل من المؤمن والمؤمن له، التحديد الدقيق لمواصفات البناية أو المشروع المؤمن عليه، طبيعة المخاطر المضمونة، تاريخ الاكتتاب وتاريخ سريان العقد ومدته، مبلغ الضمان الذي يحدده الخبير، ومبالغ اشتراكات التامين، كما يمكن للطرفين وضع أي شرط خاص يتعلق بموضوع عقد التامين، ما عدا تلك الشروط الخاصة التي تعد باطلّة وفق نص المادة 622 من القانون المدني، على انه يجب إرفاق وثيقة التامين باتفاقية تتعلق بالرقابة التقنية على كل العمليات الخاصة بانجاز أشغال البناء المبرمة مع أي شخص طبيعى أو معنوي مهني مؤهل يختار من بين الخبراء المعتمدين لدى وزارة السكن³⁷.

يجب أن يحدد عقد التامين التزامات طرفيه تحديدا دقيقا، فيلتزم المؤمن عموما بتعويض الخسائر والأضرار الناتجة عن الحالات الطارئة وعن الخطأ غير المتعمد من المؤمن له، وتلك التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولا مدنيا عنهم، وتلك التي تحدثها أشياء تحت حراسته وله الرقابة عليها³⁸، في مقابل ذلك يلتزم المؤمن له بالتصريحات التي تخص كل البيانات والظروف المحيطة، ليتمكن المؤمن من تقدير الأخطار التي يتكفل بها، ودفع أقساط التامين في آجالها، مع التصريح بتغيير الأخطار بعد إبرام

عقد التامين خلال 07 أيام من تاريخ اطلاعه عليه، حتى ولو كان ذلك بسبب من المؤمن له، ما عدا حالة القوة القاهرة أو الحالة الطارئة³⁹.

الفرع الثاني: أحكام التامين في عقد البيع على التصاميم:

يلتزم المؤمن بتعويض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه في حدود تكلفة انجاز أشغال إصلاح البناء التي خلفتها الأضرار وفق إجراءات معينة، وتحت رقابة لجنة إدارية.

أولاً: إجراءات طلب التعويض على الأضرار في عقد البيع على التصاميم:

يحدد الخبير المفوض من طرف شركة التامين مبلغ التامين المستحق بعد معاينة الأضرار، أين يجب على المؤمن أن يدفعه خلال 03 أشهر ابتداء من تاريخ المعاينة إلى المؤمن له، أما إذا لم يتفقا طرفا عقد التامين على المبلغ المحدد من الخبير، فيجب على المؤمن أن يدفع في اجل سبعة أيام ثلاثة أرباع المبلغ، إلى غاية إيجاد حل قضائي بخصوص النزاع على مبلغ التامين، وتحديد المبلغ النهائي الذي يجب على المؤمن دفعه 40، بحيث يدفع المؤمن تعويض يتلاءم مع قيمة الضرر والمبلغ المذكور في وثيقة التامين، وإذا عاين الخبير الضرر وحدد قيمة أخرى للتعويض فيدفع المؤمن اقل القيمتين.

تدخل المسؤولية العشرية حيز التنفيذ بعد تسليم البناية من طرف المؤمن له لمالك البناية (المكاتب في عقد البيع على التصاميم) الذي له أحقية على مبلغ التعويض إذا أصابته أضرار ناتجة عن البناء، الذي له الرجوع على المرقي العقاري عن طريق اعذاره لتسوية الوضعية وديا، وإذا رفض المرقي العقاري يلجا إلى القضاء، أو الرجوع على شركة التامين مباشرة، كما يحق للمرقي العقاري الذي رجع على شركة التامين بعد اعذاره من الضرر ورفضت تسوية الوضعية وديا اللجوء إلى القضاء، على أن تتقدم الدعاوى الناشئة عن عقد التامين بانقضاء ثلاثة سنوات من وقت حدوث الواقعة، إلا في حالة إخفاء بيانات تتعلق بالخطر المؤمن فتسري هذه المدة من تاريخ الكشف عن الإخفاء.

ثانياً: الرقابة على التامين في عقد البيع على التصاميم:

أنشأ المشرع الجزائري لجنة الإشراف على التأمينات لمراقبة مدى احترام شركات التامين المعتمدة في الجزائر لمختلف المقاييس لتحديد التعريف في التأمينات الإلزامية بما فيها التأمينات على الأضرار أثناء البناء، والتأمينات على المسؤولية المهنية، وتوقيع غرامات مالية عليها لفائدة الخزينة العمومية والمقدرة ب 01% من رقم أعمالها للسنة المالية المقفلة⁴¹.

عند وقوع حوادث تسبب أضرارا إما للمرقي العقاري أو للمالك الجديد للبناية، تعين عليهم طلب مبلغ التعويض المتفق عليه بموجب عقد التامين الذي لا يجب أن يتعدى قيمة إعادة بناء الملك العقاري المؤمن، وتفاديا لعجز شركات التامين عن ذلك انشأ المشرع بموجب القانون رقم 06-04 المتعلق

بالتأمينات صندوق ضمان المؤمن لهم لدى وزارة المالية من اجل تحمل كل أو جزء من الديون اتجاه المستفيدين في عقود التامين، بعد تقديم اشتراكات سنوية من قبل الشركات⁴².

الخاتمة:

يقدم عقد البيع على التصاميم تسهيلات للمكاتب من اجل الحصول على سكن لائق، وقد أحاط المشرع على الرغم من رضائية العقد جملة من النصوص القانونية تعد حماية له، بموجب القانون المعدل والمتمم رقم 04-11 يتعلق بنشاط الترقية العقارية، وعلى أساس دراستنا لآثار هذا العقد توصلنا إلى جملة من النتائج نجملها كالآتي:

- على المرقي العقاري ضرورة تسليم البناية المنجزة محل عقد البيع على التصاميم الصحيح المنتج لآثاره بتحريره عند الموثق وتسجيله وشهره، في الأجل المحدد مطابقة للمواصفات المحددة في النموذج المصغر والمستندات المرفقة عند توقيع العقد، ونقل ملكيتها بمنح المكتب الحيازة القانونية عن طريق محضر ثبوت ذلك أمام الموثق المحرر والمشهر، ونقل نظام الملكية المشتركة للبناية.

- لم يحدد المشرع كيفية دفع الثمن على المكتب في عقد البيع على التصاميم، وترك له بالاتفاق مع المرقي العقاري اختيار الطريقة الملائمة للدفع، والذي غالبا ما يكون بناءا على دفع أقساط وفق تقدم الأشغال، مع منع المرقي العقاري من إرغام المكتب على دفع تسبيقات مالية قبل البدء في الانجاز.

- فرض ضمانات حسن تنفيذ الانجاز، وضمان حسن سير تجهيز البنايات، والضمان العشري على المرقي العقاري وكل المقاولين والمتدخلين بموجب عقود مع المرقي العقاري لانجاز بناية بموجب عقد ترقية عقارية، وهذا يعد ضمانا للمكتب وحماية مقررته له قانونا تمكنه من الرجوع على هؤلاء في حالة وجد عيب في البناء أو سلم غير مطابق للمواصفات قد تصل إلى عشر سنوات من تاريخ التسليم القانوني، مع ضرورة التامين على المسؤولية المدنية المهنية لهؤلاء، وعلى المسؤولية العشرية حتى يتمكن المكتب من الحصول على تعويضات في حالة حصلت له أضرار من شركة التامين المؤمنة بغض النظر عن عسر المرقي العقاري أو المتدخلين بالانجاز أو يسرههم ماليا.

على أساس النتائج المقدمة نقدم التوصيات التالية:

- ضرورة تعديل القانون رقم 04-11 بما يتلاءم والإشكالات العملية التي يطرحها عقد البيع على التصاميم، ومنح ضمانات اكبر للمكتب لأجل اقتناء سكن بهذه الصيغة.

- ضرورة فرض عقوبات جزائية، إدارية ومالية على المرقي العقاري في حالة الإخلال بالضمان العشري.

- ضرورة تحديد النسب الواجب الاكتاب بها من طرف المرقيين العقاريين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ليحصل على السيولة اللازمة، وإمكانية تعويض المكاتب المتضررين من عقود البيع على التصاميم غير المطابقة للمواصفات الفنية والتقنية المنقح عليها.

الهوامش:

- 1 -القانون رقم 11- 04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج. ر عدد 14، الصادر في 06 مارس 2011، يعتبر عقد البيع على التصاميم نوع من البيوع التي تناولها المشرع الجزائري للمرة الأولى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93- 03، مؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993، هذا الأخير الملغى بموجب القانون رقم 11- 04.
- 2 -يستطيع المرقي العقاري سواء شخص طبيعي أو شخص معنوي ممارسة نشاطات الترقية العقارية بعد حصوله على الاعتماد حسب المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، ج.ر. العدد 11، والقيد في السجل التجاري فيبيع البنايات على التصاميم يعد عملا تجاريا بالنسبة اليه، أنظر هوارى ليلى و محمودي فاطمة الزهراء" عقد البيع على التصاميم"، مجلة القانون، العدد الثاني، جويلية 2010، ص 217.
- 3 -إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 03.
- 4 -عدنان إبراهيم سرحان "العقود المسماة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 1991، ص 42-43.
- 5 -قدري عبد الفتاح الشهاوي "عقد المفاولة"، منشأة المعارف، مصر 2001، ص 110.
- 6- "في الالتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيص من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا"، نص المادة 170 من القانون المدني.
- 7 -عدنان إبراهيم سرحان، نفس المرجع، ص 80.
- 8 -قدري عبد الفتاح الشهاوي، نفس المرجع، ص 114-115
- 9 -زاهية حورية سي يوسف "إنشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته"، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 34-35.
- 10- لعور ريم رفيعة "عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي"، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران 02، 2018-2019، ص 166 وما بعدها.
- 11 -أنظر نص المواد 749 و 750 من القانون المدني الجزائري.
- 12 -سهام مسكر "بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية-"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2016، ص 103.
- 13 -الرجوع إلى المادة 75 من قانون رقم 90- 29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04- 05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر عدد 51، الصادر في 15 أوت 2004.
- 14 -حسب القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ج.ر. العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

- 15 -بوشنافة جمال "إشكالات عملية حول عقد البيع على التصاميم"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد الخامس، العدد 01 جانفي 2019، ص 131-132.
- 16 -يستخلص ذلك من المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 13- 431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج. ر عدد 66، الصادر في 25 ديسمبر 2013، التي تنص على أنه: "يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة".
- 17 -بولحية سمية " مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، خنشلة، العدد جانفي 2018، ص 144.
- 18 -طبقا للمادة 53 من القانون رقم 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نفس المرجع، التي تنص على أنه: "يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اذارين، مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما".
- 19 -نص المادتين 06-07 من المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 05 جويلية 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الاملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر. العدد 37، المؤرخة في 19 جوان 2014.
- 20 -أكد على ذلك المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13- 431 المتضمن نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، سالف الذكر، في بند كيفيات الحيابة عندما نصت المادة على أنه: "تجدر الإشارة إلى أن حيابة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما"، كما نصت المادة 39 من القانون رقم 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيابة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة...".
- 21 -وذلك تطبيقا لنص المادة 394 من القانون المدني، التي تنص على أنه: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم".
- 22 -نص المادة 554 من القانون المدني.
- 23 -نص المادة 03/26 من القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نفس المرجع.
- 24 -المادة 62 من نفس القانون أعلاه.
- 25 -سهام مسكر، نفس المرجع، ص 113- 114.

- 26- يتحمل المشتري تبعة الهلاك باعتباره حارسا على البناء ومالكا له طبقا للمادة 1/140 من القانون المدني.
- 27- أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، مداخلة في ملتقى حول: الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، قسم الحقوق، يومي 28-28 فيفري 2012، ص 14. ويطلق عليه في القانون المصري تسمية ضمان التشطيب لنفاصيل أكثر الرجوع إلى: محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون تاريخ نشر، ص. 40.
- (28) كالسهر على الإعداد والإشراف على نظام الملكية المشتركة ومراقبتها باستمرار، وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك، كالسالم والمساعد وإصلاح شبكات الإنارة المشتركة وتجهيز مسكن البواب والمساهمة في توفير المساعدات التقنية اللازمة، لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة؛ ويبدأ احتساب مدة الضمان هنا ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، أنظر أحمد دغيش، مرجع سابق، ص 16.
- 29- ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 28-28 فيفري 2012، ص 14.
- 30- نسيمة موسى "ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق بجامعة الجزائر 01، 2015، ص 160-161.
- 31- مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر عدد 11، الصادر في 26/02/2012.
- 32- يقصد بتسليم العمل، قبول رب العمل للبناء أو المنشأة بصفة نهائية ودون إبداء أي تحفظات سواء تم ذلك صراحة أو شفاهة أو كتابة من خلال محضر التسليم، أو ضمنا بوضع يده على البناء والبدء في ممارسة مكناته القانونية عليه. الرجوع إلى: جمالو علي، "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع" دراسة في القانون الجزائري"، ص 20.
- 33- إيمان طارق الشكري "نطاق الالتزام بضمان سلامة البناء -دراسة مقارنة-"، مجلة جامعة بابل، جامعة بابل، العراق، مجلد 20، عدد 02، 2012، ص 288.
- 34- لعور ريم ربيعة، نفس المرجع، ص 247 وما بعدها.
- 35- نص المادة 178 الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج.ر. العدد 13 المؤرخة في 08 مارس 1995، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر. العدد 15، المؤرخة في 12 مارس 2006.
- 36- نص المادة 10 الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نفس المرجع.
- 37- لعور ريم ربيعة، نفس المرجع، ص 250.
- 38- نص المادة 02/12 الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نفس المرجع.
- 39- نص المادة 15 الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نفس المرجع.

-
- 40- نص المادة 183 الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، نفس المرجع.
- 41- نص المادة 245 مكرر من الأمر 04-06 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم للأمر 07-95، نفس المرجع.
- 42- نص المادة 213 مكرر من الأمر 04-06 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم للأمر 07-95، نفس المرجع.