

عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

The off-plan sales contract in accordance with Law No. 11-04 specifies the rules which govern the property development activity

فوزية عمروش

جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة- كلية الحقوق

f.amrouche@univ-alger.dz

تاريخ الارسال: 17-03-2020 تاريخ القبول: 02-08-2020 تاريخ النشر: ديسمبر 2020

الملخص:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الحديثة في التشريع الجزائري ومنذ ظهوره أثار الكثير من التساؤلات بسبب غموض النصوص التي نظمتها، وكانت هذه التساؤلات تدور بالخصوص حول التعريف الدقيق لهذا العقد نظرا لغموض تعريف المشرع له، فالعقد يرد على محل غير موجود وقت إبرام العقد اشترط المشرع اشهاره قبل اكتمال إنجازها، فاختلقت الآراء بخصوص طبيعته وهو ما دفع بالبعض إلى القول أن انتقال الملكية للمكتب يستلزم أولا أن يوجد المحل وأن الأمر لن يكون إلا بقيام المرقى العقاري بالبناء، مع أن المشرع اعتبر هذا الأخير بائعا وليس مقاولا.

الكلمات المفتاحية:

بيع على التصاميم-مرقى عقاري- مكتب- بناءة في طور الإنجاز - التزام بنقل الملكية -التزام بالبناء.

Abstract:

The off-plan sale contract is one of the recent contracts of Algerian legislation and since its creation it has raised many questions due to the ambiguity of the texts that organize it, and these questions revolve in particular on the precise definition of this contract due to the ambiguity of the legislator's definition. the object of the contract did not exist at the time of the contract, and the legislator required publication of the contract before the completion of the work, and opinions differed as to its nature, which led some to say that the transfer property to the subscriber first requires the existence of the object of the contract and that this will not happen before that of the property developer will have fulfilled his obligation to build, even if the legislator considered the latter as a seller and not a contractor.

Keywords:

Off-plan sale contract -Property developers-Subscriber-Building in progress-The obligation to transfer ownership-The obligation to build.

مقدمة:

استحدث المشرع عقد البيع على التصاميم لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03¹ في ظل سياسة التخفيف من أزمة السكن التي تعيشها البلاد، إلا أن هذا المرسوم عرف الكثير من النقائص في تنظيمه لهذا العقد خاصة من حيث الحماية المقررة للمكتب، وعدم تحديد حقوق والتزامات أطراف العلاقة وغياب تنظيم قانوني لمهنة المتعامل في الترقية

¹-المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 32، الصادرة في 3 مارس 1993.

العقارية. ونظرا لهذه النقائص أُلغي المرسوم المذكور أعلاه بموجب القانون رقم 11-04¹، الذي أعاد تنظيم نشاط الترقية العقارية وعقد البيع على التصاميم خصوصا بطريقة أضفت عليه ميزة وخصوصية مقارنة بما كان عليه في السابق، سواء من حيث مفهومه وتكوينه أو من حيث الالتزامات أطرافه، والضمانات القانونية التي تحيط به وكذا الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقي العقاري.

تناول القانون رقم 11-04 عقد البيع على التصاميم في الفرع الأول منه "كيفية البيع" من الفصل الثالث تحت عنوان "بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان"، وعرفه في نص المادة 28 منه من خلال تحديده لالتزامات طرفيه أي كل من المرقي العقاري والمكاتب، حيث نصت على "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من لبنانية مقرر بنائها هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكاتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكاتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز..."، وهو بذلك لم يخرج عن المنهج الذي انتهجه في القانون المدني عند تعريفه لعقد البيع الذي تم من خلال آثار عقد البيع²، أي الالتزامات الرئيسية لكل من البائع والمشتري، فهو بذلك يعتبر هذا العقد بيعا محله عقار مستقبلي، ويتعلق الأمر ببنائية أو جزء منها مقرر بناءها أو في طور الإنجاز، أي عقار غير موجود وقت إبرام العقد، وإنما سيوجد مستقبلا يلتزم بموجبه المرقي العقاري بنقل ملكيتها للمكاتب مقابل تسديد هذا الأخير للثمن موازاة مع تقدم الأشغال.

رغم أن تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم في نص المادة 28 السابق ذكره يبدو متناسقا وأحكام القانون المدني في تعريفها لعقد البيع، إلا أن هذا التعريف يبقى غامضا وذلك لتناقضه مع بنود العقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431³ خاصة من حيث المحل الذي ينصب عليه العقد من جهة، ومن جهة أخرى ونظرا لكون المحل ينصب على مبيع غير موجود وقت إبرام العقد - شيء مستقبل - فإن ذلك زاد من غموض تعريف هذا العقد وهو ما يثير العديد من التساؤلات حول الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المرقي العقاري، هل هو نقل الملكية كما هو معروف في البيع طبقا للقواعد العامة أم أنه البناء والتشييد، وماهي طبيعة هذا العقد، هل هو بيع عادي أم عقد مركب أو أنه عقد مقاول، وكيف تنتقل الملكية للمكاتب، وما الذي ينقله هذا العقد للمكاتب هل ملكية الأرض في مرحلة أولى ثم البنائية في مرحلة ثانية أم هما معا، علما أن الأمر يتعلق ببيع وارد على عقار⁴ اشترط المشرع إظهاره حتى قبل وجوده أو اكتمال بنائه؟ بعد تعريفنا لعقد البيع على التصاميم (أولا) نتناول طبيعته (ثانيا)، وفي الأخير نتناول مسألة انتقال الملكية (ثالثا).

¹ - القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

² - أنظر المادة 351 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها. الجريدة الرسمية العدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

⁴ - هناك من انتقد فكرة اعتبار البيع على التصاميم محله عقار، وذهب إلى التمييز بين مصطلح العقار والبنائية أو جزء منها التي هي في طور البناء، انظر في هذا المعنى، حامي حياة، النظام القانوني لبيع بنائية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2016، ص 75 وما بعدها.

أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم

إن تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم في نص المادة 28 من قانون 11-04 كما سبق ذكره تم من خلال الالتزامات التي يتحملها كل من المرقي العقاري والمكاتب، وهي تحويل حقوق الأرض وملكية البناية بالنسبة للأول، مقابل دفع الثمن مع تقدم الأشغال بالنسبة للثاني، فالملاحظ على هذا التعريف، أنه يختلف عن تعريف البيع المنصوص عليه في نص المادة 351 مدني التي نصت "العقد الذي يلتزم فيه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي" من حيث المصطلحات المستعملة فيه، فإن كان البائع عقد البيع ملزم بنقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر للمشتري، فالمرقي العقاري ملزم بتحويل حقوق الأرض وملكية البناية للمكاتب، فالمصطلحات المستخدمة في نص المادة 28 تعتبر غامضة على غرار "تحويل حقوق الأرض" هذا من جهة (أ)، ومن جهة أخرى نلاحظ أن هذا التعريف يتناقض مع ما جاء في بنود المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق (ب)، كما أن الفقه في تعريفه لهذا العقد يرى أن المرقي العقاري ملزم بالتزام آخر بالإضافة إلى الالتزام بنقل الملكية يتمثل في البناء والتشييد وأن هذا الالتزام هو جوهر هذا العقد (ج)

أ- غموض التعريف في نص المادة 28

سبق الذكر أن المشرع في نص المادة 28 عرف عقد البيع على التصاميم من خلال الالتزامات الرئيسية لأطرافه، ويتضح من نص هذه المادة أن العقد ينصب على بناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو هي في طور البناء، ما يعني أنهم المرفوض أن يكون الالتزام الرئيسي للمرقي العقاري باعتباره بائعا هو نقل ملكية هذه البناية المقرر بنائها أو التي هي في طور البناء إذا انصب البيع على بناية كاملة، أو أن ينقل ملكية جزء من البناية -طابق، شقة- للمكاتب، لكن المشرع ذكر بالإضافة إلى ذلك، أن المرقي العقاري ملزم بتحويل حقوق الأرض أي ملكية الأرض التي سيشتد عليها البناء للمكاتب، فلماذا أشار النص لهذه الحقوق أو ما هو محل هذا العقد؟

بالرجوع إلى موقع نص المادة 28 في قانون 11-04 في الفصل الثالث المعنون "بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان" والفرع الأول من هذا الفصل المعنون "كيفية البيع" أن الأمر لا يتعلق ببيع الأرض الذي سيشتد عليها البناء وإنما بالبناية المقرر بنائها أو التي هي في طور البناء أو جزء منها، وهو ما تؤكد المادة 25 من نفس القانون التي جاء فيها "يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون". يتضح أن المشرع ميز بين ثلاث صور لبيع الأملاك العقارية، تتعلق الصورة الأولى ببيع عقار مبني، وفي هذه الحالة ينصب البيع على بناء مكتمل ويكون البيع حالا، نظمتها المادة 26 من قانون 11-04¹، وتتعلق الصورة الثانية ببيع احتمالي قد يتحقق وقد لا يتحقق في إطار عقد حفظ الحق نظمتها المادة 27 من نفس الأمر².

أما الصورة الثالثة هي التي نظمتها المادة 28 السابق ذكرها، والمتعلقة بعقد بيع لبناية أو جزء منها مقرر بنائها أو هي في طور البناء، ويكون البيع في هذه الحالة الأخيرة بيع يرد على شيء مستقبل محقق الوقوع. يتضح جليا في كل هذه

¹ - إذ نصت هذه المادة فقرتها الأولى على "عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفة".

² - نصت المادة 27 فقرتها الأولى على "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور انهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

الصور أن العقود التي يبرمها المرقي العقاري لا تنصبّ على الأرض كأصل أو حقوق الأرض، وإنما هو بيع إما لعقار مبني، أو بناية أو جزء منها في طور الإنجاز. والبيع على التصاميم محله البناية أو جزء منها المقرر بنائه أو الذي هو في طور البناء ولا ينصب على الأرض أو حقوق الأرض¹ التي ذكرها نص المادة 28، وهو ما يؤكد نص المادة 35 من قانون 04-11 الذي جاء فيه " باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم. " فمن النص يتضح مرة أخرى أن موضوع عقد البيع على التصاميم هو تحويل ملكية البناية المقرر بنائها أو التي هي في طور الإنجاز وليس الأرض، وهو ما يُستنتج أيضا من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الذي لم يُشر إلى حقوق الأرض، وهو ما يجعله متناقض ونص المادة 28.

ب- تناقض نص المادة 28 ونموذج عقد البيع على التصاميم

نص المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق الذكر، في الملحق الأول منه "نموذج عقد البيع على التصاميم" في بند تصريح البائع على "ويصرح كذلك (المرقي العقاري - البائع) بأن: تعتبر البناية (أو جزء من البناية) موضوع عقد البيع على التصاميم ملكيته الكاملة وليس موضوع إجراء قانوني يحد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن" ونص في بند تصريح المكتتب فقرته الأخيرة " يصرح البائع باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال..." فالواضح من هذين البندين أن موضوع عقد البيع على التصاميم أو محله، هو البناية أو جزء منها المقرر بنائها أو التي هي في طور البناء وليس الأرض بحد ذاتها أو الحقوق الواردة عليها، فالمرقي العقاري - البائع - يبيع البناية التي هي موضوع العقد وليس الأرض، أو حقوقه على الأرض التي ذكرتها المادة 28. وهو ما يؤكد أيضا ما ورد في بند التعيين من هذا النموذج في عنصر التحديد الدقيق للموقع "... وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم من الكشف الوصفي..." ما يعني أن المرقي العقاري يبيع حصة من البناء للمكتتب وليس الأرض في حد ذاتها.

كل هذه النصوص لم تشر أصلا إلى حقوق الأرض، وتؤكد أن موضوع هذا العقد أو محله يكمن في البناية أو جزء منها، غير أن ملكية البناية تشمل الأرض أيضا، باعتبارهما محل واحد غير منفصل²، فالمرقي العقاري عند إبرامه عقد بيع على التصاميم وتعلق الأمر ببيع كل البناية التي ستجزأ أو التي هي في طور البناء لمكتتب واحد فالبداهة تقتضي أن يشمل البيع الأرض ولن لم يذكرها العقد، وهو ما تؤكد المادة 34 التي نصت فقرتها الأولى على "يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء". فالأرضية لا تنفصل عن البناء، بل البيع يخصهما معا في آن واحد، وهو ما جعل

¹ - هناك من اعتبر أن نص المادة 28 جاء موافقا لنص المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي " لقد حدد هذا التعريف (المذكور في نص المادة 28) العناصر المميزة لبيع البناية علنا للتصاميم موافقا بذلك ما ذهب إليه المشرع الفرنسي طبقا لنص المادة 1601/3 من قانون 1967/01/03 في تعريفه لعقد بيع البناية حسب الحالة المستقبلية".، انظر في هذا المعنى حامي حياة، المرجع السابق، ص 76، وقد نصت المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي على:

« Art 1601-3. « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux... ».

² - هناك من فصل بين الأرض أو الحقوق على الأرض باعتبارها محل موجود تنتقل ملكيته إلى المكتتب بمجرد البيع، وبين البناية أو جزء منها باعتبارها محل مستقبلي، تنتقل ملكيتها بالتدرج، انظر في هذا المعنى حامي حياة، المرجع السابق، ص 76 وما بعدها.

نموذج عقد البيع على التصاميم، لا يذكر الأرض أو الحقوق عليها، لأنها تباع مع البناء الذي سينجز باعتبارهما محل واحد. أما إذا بيعت البناية أجزاء (شقق-طوابق) لعدة أشخاص أو مكنتيين، فكيف تحوّل حقوق الأرض إلى هؤلاء المكنتيين، فمن يشتري جزء من بناية (شقة) لن تهمه حقوق الأرض، إلا باعتبارها ملكية شائعة بين جميع المكنتيين، فلماذا إذن ذكر المشرع حقوق الأرض؟

إن ذكر المشرع لحقوق الأرض في نص المادة 28 لم يكن القصد منه جعل عقد البيع على التصاميم محله الأرض والبناية كما ذهب إليه البعض¹، كما أن عدم ذكر هذه الحقوق في نموذج عقد البيع على التصاميم لا يعني أيضا أن البيع لا يشملها، بل القصد منه هو حماية المكنتب أو المشتري ضد أي غش محتمل من البائع أو المرقي العقاري، لذا ألزم المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم المرقي العقاري أن يكون عقد ملكية الوعاء العقاري المعدّ باسمه من بين الوثائق المرجعية التي تودع لدى الموثق، كما أنه ومن بين الوثائق المرجعية الأخرى الوصف الدقيق للبناية أو لجزء من البناية التي تم بيعها، فالوصف الدقيق يخص البناية باعتبارها محل البيع وليس الأرض أو حقوق الأرض. وعقد ملكية الوعاء العقاري يكون القصد منه التأكد أن المرقي العقاري يقوم ببيع بنايات يتم تشييدها على أرض يملكها تجنباً للنزعات المحتملة في حال كانت الأرض ملكا لغيره، ولهذا نصت المادة 34 السابق ذكرها على أن الإشهار يخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شُيد عليها البناء.

كما أنه ورغم ذكر المشرع في نص المادة 28 لحقوق الأرض، فلا يعني ذلك بأي حال من الأحوال أن العقد الذي يربط المكنتب بالمرقي العقاري يتعلق بالأرض في مرحلة أولى وتنتقل ملكيتها فوراً بالإشهار كما يرى البعض²، وفي مرحلة ثانية سيتعلق الأمر بالبناء الذي سينجز وتنتقل ملكيته على مراحل، ذلك أنهم الواضح من نموذج عقد البيع على التصاميم أن الأمر يتعلق بعقد واحد ينصب على البناية أو جزء منها المقرر بنائها أو هي في طور الإنجاز، أما الأرض والحقوق الواردة عليها لم يتم ذكرها أصلا لأن الأمر يتعلق بمحل واحد.

ج- تعريف الفقه لعقد البيع على التصاميم

تنوعت تعاريف الفقه لعقد البيع على التصاميم للأسباب السابق ذكرها أي غموض نص المادة 28، غير أن أغلب هذه التعاريف وإن اختلفت مع نص المادة 28 في تعريفها للعقد من خلال الالتزامات الرئيسية لطرفي العقد، إلا أنها خالفت هذا النص وجعلت الالتزام الرئيسي للمرقي العقاري باعتباره بائعا هو الالتزام بالبناء أو التشييد بدلا من الالتزام بنقل الملكية، وهذا لأن العقد ينصب على محل غير موجود وقت إبرام العقد -بناية أو جزء منها مقرر بنائها أو في طور

¹ - "... يتمثل المحل في البيع على التصاميم في الأرض والبناية، إذ هو عقد-حسب المادة 28 من القانون رقم 11-04- يكرس تحويل حقوق الأرض وملكيتها البنائيات..." شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم، في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، 2019، ص 97، هامش 1.

² - "يستخلص من ذلك أن المشرع يذهب إلى النقل الفوري والمباشر للملكية بمجرد إبرام العقد، ويرد هذا الانتقال على حقوق الأرض ستقام عليها البناية..."، حامي حياة، المرجع السابق، ص 77. "فإن المبيع في هذا العقد شيء مستقبلي بالنسبة للبناء فقط دون القطعة الأرضية التي يشيد عليها البناء والتي تنتقل ملكيتها للمقنتي في الوقت الذي تثبت فيه الحياة الفعلية". صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على 11-04 التصاميم على ضوء أحكام القانون، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-كلية العلوم السياسة والقانونية.

البناء-، فقد عُوّف هذا العقد على أنه "عقد بيع عقاري، محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى . البائع . بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق"¹، الملاحظ على هذا التعريف أنه جعل الالتزام الرئيسي للمرقى العقاري باعتباره بائعا هو التشييد وهو التزام بفعل مع أن المعروف أن التزام الرئيسي للبائع هو التزام بمنح المتمثل في الالتزام بنقل الملكية والذي ذكره هذا التعريف في المركز الثاني بعد التشييد ما يجعل منه مجرد التزاما ثانويا بالمقارنة مع التشييد، كما أن هذا التعريف ذكر أن المشتري ملزم بدفع دفعات مخصصة من ثمن البيع، فلو كان الالتزام الرئيسي للمرقى العقاري هو التشييد لكانت الدفعات التي يلتزم بها المشتري هي مقابل التشييد الذي يقوم به المرقى وليس ثمن البيع، كما أنه لو كان التشييد هو الالتزام الرئيسي للمرقى العقاري لكان المشرع قد ذكره في نص المادة 28 عند تعريفه هذا العقد.

وعرفه آخر "عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز، بشرط تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم بتشيد البناء في الأجل المتفق عليه، وتسليمها للمستفيد بصفته المشتري، بالمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وبالمقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات والدفعات المجزأة على مراحل تقدم الإنجاز مخصصة من ثمن البيع، وتحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق"². هذا التعريف رغم اعترافه أن المرقى - المتعامل في الترقية العقارية- يعد بائعا، إلا أنه أغفل التزام هذا الأخير بنقل الملكية، مع أن هذه الأخيرة هي جوهر أي بيع، وجعل الالتزام الرئيسي له هو تشييد البناء في الأجل المتفق عليه، كما جعل الالتزام الرئيسي للمشتري هو دفع دفعات مجزأة مخصصة من ثمن البيع، فإدام ما يدفعه المشتري هو ثمن البيع كان من المفروض أن يقابل التزامه هذا التزام المرقى بنقل الملكية وليس التشييد.

ذهب رأي آخر في انتقاده للتعريف الذي أورده المشرع في نص المادة 28 إلى أنه -النص- أغفل "مسألة التزام البائع بإقامة البناء المتفق عليه وخلال المدة المحددة في العقد، والتي تعتبر من العناصر الأساسية والجوهرية في عقد البيع على التصاميم، فلا يمكن للمرقى العقاري تحويل حقوق الملكية أي نقل الملكية محل عقد البيع على التصاميم إن لم يتم بإنجازه أولا، كما لا يمكن الحديث عن تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن، دون أن يقوم المرقى العقاري بالتزامه بالمقابل بإنجاز العقار محل البيع"³، لا يختلف هذا الرأي عن سابقه في اعتبار الالتزام الرئيسي للمرقى العقاري هو إقامة البناء المتفق عليه أي التشييد، بل واعتبره جوهر البيع على التصاميم، إلا أن هذا القول يؤدي إلى تحريف طبيعة العقد الذي أعطى له المشرع تسمية بيع. وفي البيع فإن الالتزام الرئيسي للبائع هو التزام بمنح وهو من العقود الواردة على الملكية، في حين أن القول بأن الالتزام الجوهرى للمرقى العقاري هو إقامة البناء يجعل البيع على التصاميم من العقود الواردة على العمل هذا من جهة، ومن جهة أخرى من غير الصواب اعتبار الدفعات التي يلتزم المشتري بدفعها هي مقابل قيام المرقى العقاري بالإنجاز، لأن مثل هذا القول يجعل من هذا العقد مقاولا وليس بيعا، فتلك الدفعات هي مقابل انتقال الملكية كونها

¹ - ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000، ص49.

² -بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011، ص74.

³ -بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017 ص 326-327.

جزء من الثمن، ولو كانت مقابل التشييد الذي يقوم به المرقي لما تمكّن المشتري من استردادها عند اخلال المرقي بالتزاماته¹.

يتضح من التعاريف السابقة أنها تعتبر نص المادة 28 قاصرا وغير دقيق، لأنه أغفل في تعريفه لعقد البيع على التصاميم مسألة قيام المرقي العقاري بالبناء والتشييد، كون هذا الالتزام ضروري حتى يتمكن من نقل الملكية للمكاتب، إلا أن ما ذهب إليه هؤلاء يعد خروجاً عما هو معروف عن كون نقل الملكية هو الالتزام الرئيسي للبائع في عقد البيع، وأنه أهم الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود خاصة تلك الواردة على العمل كالمقولة من جهة، ومن جهة أخرى فإن هناك خلطاً بين الالتزام بنقل الملكية والالتزام بالتسليم، فنقل الملكية وهو نقل صلاحيات البائع - استعمال، استغلال وتصرف - التي يتمتع بها على شيء معين للمشتري لا يتطلب وجود الشيء وقت إبرام العقد لتنفيذه²، لذا نص المشرع على إمكانية أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحقق الوقوع³، كما أن تأجيل نقل الملكية لحين وجود الشيء مستقبلاً لا يؤثر في اعتباره التزاماً رئيسياً على عاتق البائع، فتنفيذ الالتزام بنقل الملكية لا يتطلب القيام بالتسليم، فقد يسبق هذا الأخير نقل الملكية وقد يتأخر عنها، ولا يؤثر ذلك أيضاً في اعتبار الالتزام بنقل الملكية هو جوهر البيع. أما تنفيذ الالتزام بالتسليم، فإنه يتطلب وجود الشيء وقت التسليم، فمسألة وجود البناية محل عقد البيع على التصاميم في الآجال المتفق عليها ضروري ليمكن المكاتب من تسلّمها وحيازتها وليس لتنتقل إليه الملكية، وهذا ما يجعل الالتزام بالبناء أو التشييد وعلى فرض أنه التزام يقع على عاتق المرقي العقاري، فإنه التزاماً ثانوياً مثله مثل التسليم بالمقارنة مع الالتزام بنقل الملكية.

إن عقد البيع لا ينقل الملكية في حد ذاته، بل ينشأ على عاتق البائع التزاماً بنقل الملكية⁴، كما يلزمه أيضاً طبقاً لنص المادة 361 مدني⁵ القيام بما هو لازم لنقل الملكية، فالالتزام الأول هو التزام بمنح أو إعطاء، أما الالتزام الثاني فهو

¹ يتولى صندوق ضمان الكفالة بتعويض المقتني عند الدفعات التي سلمها للمرقي العقاري في حالة إخلال هذا الأخير بتنفيذ التزاماته، وهو ما جاء في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 14-181 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقاري المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة في 19 يونيو 2014 يقصد بضمان التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنيين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم.

² هناك من يرى عكس ذلك بالنسبة للبيع على التصاميم، معتبراً أن الالتزام بإعطاء يندمج مع الالتزام بالقيام بعمل "إن المرقي العقاري في بيع البناية في طور الإنجاز يقع عليه الالتزام بإعطاء شيء والمتمثل في نقل ملكية البناية ولكي يتحقق هذا الالتزام يقع عليه التزام القيام بعمل المتمثل في البناء (الإنجاز)، فالالتزام بقيام بعمل والالتزام بإعطاء تعد مدمجة مع بعضها البعض في هذا البيع، باعتبار أن خاصية الاندماج هذه تخص كل العقود التي يكون فيها نقل الملكية غير متزامن مع إبرام العقد أي تتأخر الملكية إلى غاية تحقق الشيء". حامي حياة، المرجع السابق، ص 56. أنظر في هذا المعنى أيضاً:

Philippe Simler, Obligation de donner et transfert de propriété. Contribution à la question de la classification des obligations, Revue juridique Thémis, 45-2, (01-01-2012) p.197. <https://ssl.editionsthemis.com/revue/article-4814-obligation-de-donner-et-transfert-de-propriete-contribution-a-la-question-de-la-classification-des-obligations.html>.

³ راجع المادة 92 من القانون المدني.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر، ص 411 وما يليها.

⁵ تنص المادة 361 "يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً".

التزام بعمل¹، ولا يخرج عقد البيع على التصاميم عن هذا الإطار، فيكون المرقى العقاري ملزماً بنقل الملكية -الالتزام الرئيسي- وبالقيام بما هو لازم لنقل هذه الملكية مثله مثل أي بائع، لذا فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً بموجب عقد مقاول² فيدخل عندئذ الالتزام بالبناء والتشييد في هذه الحالة في إطار القيام بما هو لازم لنقل الملكية، ويُنفَّذ من خلال إبرام عقد مقاول مع المقاول، الذي عليه احترام الآجال التي تضمنها عقد البيع على التصاميم، وبالتالي لا يستقيم القول بأن الالتزام بالبناء باعتباره التزاماً رئيسياً على عاتق المرقى العقاري يتم تنفيذه بواسطة الغير -المقاول-، لأن ذلك يدفع إلى القول بأن عقد المقاول سيكون عقداً من الباطن والبيع على التصاميم هو العقد الأصلي، فيحين أن المكتتب لا علاقة له أصلاً بعقد المقاول³، وبمعنى آخر المكتتب لا يهيمه من يقوم بالبناء أصلاً، المرقى بنفسه أو مقاول يتعاقد معه، فالمكتتب لا يمكنه إلزام المرقى العقاري بالبناء والتشييد بل بنقل الملكية في الآجال المتفق عليها.

لا يوجد أي نص في قانون 04-11 يلزم المرقى العقاري بالبناء والتشييد، فمن خلال المادة 3-14 فإن المرقى العقاري "بيادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها" فالمبادرة بعملية بناء المشاريع لا تعني أنه يقوم بالبناء بنفسه، كما يتولحسب المادة 17 "مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري". ومن ضمن الالتزامات الأخرى الملقاة على عاتقه الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري⁴، وهذا الأخير - المقاول - يتولى عملية البناء والتشييد لحساب المرقى العقاري صاحب المشروع.

كما أن نموذج عقد البيع على التصاميم لم يذكر هو الآخر التزام المرقى بالبناء والتشييد، إذ جاء في بند تصريح البائع "يصرح البائع بأنه بائع مباشر في بناء البناية أو جزء من البناية..." فالنص لا يفيد أنه يقوم بالبناء بنفسه وإنما مجرد تصريح يدلي به أمام الموثق، وهناك فرق بين أن يلتزم وبين التصريح، كما أن مباشرة البناء لا يعني بأي حال من الأحوال أنه يقوم بذلك بنفسه، فالتصريح المقدم أمام الموثق الهدف منه طمأننة المكتتبين المشروع انطلقت الأشغال فيه. وعليه في اعتقادنا أن نص المادة 28 السابق ذكره لا يعد قاصراً، كون المشرع اعتبر البيع على التصاميم عقد بيع، وهو ما يؤكد موقع نص المادة 28 من قانون 04-11، إلا أنه رغم ذلك تساعل الفقه حول طبيعة هذا العقد.

ثانياً: طبيعة عقد البيع على التصاميم

يرى الكثير من الفقه كما سبق وأن رأينا، أن الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المرقى العقاري باعتباره بائعاً ليس نقل الملكية فقط، ذلك أن تنفيذ هذا الالتزام يلزمه القيام بالقيام بالبناء والتشييد، فهذا

¹ - انظر في هذا المعنى، علي فيلالي، العقود الخاصة، عقد البيع، موفوم للنشر، 2018، ص 179.

² - المادة 16 من قانون 04-11 "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة..."

³ - هناك من يرى "إن المرقى العقاري ملزم بإنجاز البناية أو الجزء من بناية-مثلاً هو مشار إليه في النصوص المذكورة أعلاه- ويجسد المقاول هذا الالتزام طالما أن المشرع ألزم المرقى العقاري -طبقاً للمادة 16-1 من القانون رقم 04-11 بالاستعانة بمقاول مؤهل قانوناً وتؤسس العلاقة بينهما بعقد المقاول". شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 182، هامش 1. إن مثل هذا القول يدفع للتساؤل ما إن كان المقاول مسؤولاً في مواجهة المكتتب، علماً أنه ليس طرفاً في عقد البيع على التصاميم، ولا علاقة للمكتتب أيضاً بعقد المقاول الذي يبرمه المرقى العقاري.

⁴ - أنظر المادة 16 من قانون 04-11.

الأخير هو السبيل ليتمكن من تنفيذ التزامه بنقل الملكية، مادام الشيء الذي يرد عليه حق الملكية غير موجود وقت إبرام العقد وسيوجد مستقبلا وفي ميعاد متفق عليه، وهذا يعني أن نقل الملكية يعتبر التزاما ثانويا بالمقارنة مع الالتزام بالبناء أو التشييد إلا أنه وبالرجوع للقواعد العامة - خاصة 351 مدني - يتضح منها أن الالتزام الرئيسي للبائع هو التزام بنقل الملكية وهو التزام بمنح، فالبيع من العقود الواردة على الملكية. والمعروف أن تحديد طبيعة أي عقد أو تكييفه يتحدد على أساس الالتزامات الرئيسية لأطرافه¹، فالقول أن الالتزام بالبناء أو التشييد جوهر عقد البيع على التصاميم دفع بالبعض إلى اعتبار هذا العقد مقاولا، (أ) أو عقدا مركبا نظرا لتداخل كل من الالتزام بالبناء مع نقل الملكية (ب) إلا أن المشرع حسم الأمر وسماه بيعا(ج).

أ- عقد البيع على التصاميم: عقد مقاول

هناك من اعتبر عقد البيع على التصاميم عقد مقاولا²، على أساس أن الالتزام الرئيسي للمرقي العقاري هو الالتزام بالتشييد، ففي كلا العقدين - المقاول والبيع على التصاميم - الالتزام الرئيسي هو التزام بعمل، حيث يلتزم المقاول بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لصالح رب العمل، ويستوي في ذلك أن تكون المواد والعمل من عنده أم لا تطبيقا لنص المادة 550 التي نصت... "كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم المادة والعمل معا"، ولا يختلف عقد البيع على التصاميم في هذه الحالة عن عقد المقاول، حيث يلتزم المرقي العقاري بالبناء على أرض يملكها وبمواد من عنده لحساب المكتتب، ويدعم هذا الاتجاه رأيه بأن المشرع أخضع عقد البيع على التصاميم للكثير من أحكام عقد المقاول³. إلا أن هذا الرأي عرف النقد نظرا للاختلافات الكثيرة الموجودة بين العقدين، أهمها أن المقاول عقد غير ناقل للملكية عكس البيع على التصاميم⁴، ومن جهة أخرى، نلاحظ أن المشرع مؤ بين المقاول والمرقي العقاري⁵، فلم يجعل الأول-المقاول- طرفا في عقد البيع على التصاميم، وجعل الثاني - المرقي العقاري - الشخص الوحيد المخول له إبرام هذا العقد حسب نص المادة 29 من قانون 04-11⁶، فلا يمكن إذن اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد مقاولا، فهذا الأخير يبرمه المرقي العقاري مع المقاول

¹ - "ويتم تكييف العقد على أساس الالتزامات الرئيسية الموضوعية لكل عقد طبقا للتعريف الذي أورده المشرع...". علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفوم للنشر 2013، ص 422.

² - هذا الرأي كان سائدا لدى الفقه الفرنسي قبل تنظيم المشرع لهذا العقد سنة 1967، راجع في ذلك، بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 331. حامي حياة، المرجع السابق، ص 64 وما يليها.

³ - انظر في هذا المعنى، بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 331.

⁴ - إضافة إلى ذلك فإن الثمن في عقد البيع يجب الاتفاق عليه عند إبرام العقد أو على الأقل الاتفاق على أسس تحديده طبقا لما جاء في نص المادة 37 من قانون 04-11 تحت طائلة البطلان، ولا يشترط لصحة عقد المقاول تحديد الأجر سلفا وهو ما يستنتج من نص المادة 562 مدني، التي تنص إذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل".

⁵ - عرفت المادة 3 - 13 من قانون 04-11 المقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات الفنية". كما نصت نفس المادة في الفقرة 14 على تعريف المرقي العقاري "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم 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".

⁶ - نصت المادة 29 من قانون 04-11 على "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون".

المؤهل قانونا، الذي يلتزم في مواجهته البناء والتشييد، ما يفيد أن المكتتب لا شأن له بهذا العقد ولا يهيمه من يقوم بالبناء أصلا المرقي بنفسه أو المقاول.

ب- عقد البيع على التصاميم: عقد مركب

ذهب جانب من الفقه على اعتبار أن المرقي العقاري ملزم بالبناء ونقل الملكية، إلى القول أن عقد البيع على التصاميم هو عقد مسمى مركب بين عقد المقاولة وعقد البيع فتطبق عليه أحكام المقاولة حيث يلتزم المرقي العقاري ببناء السكن فيخضع عندئذ إلى التزامات رب العمل المنصوص عليها في عقد المقاولة وفي نفس الوقت إلى التزامات البائع، فيكون للمرقي العقاري مركزين، مركز المقاول فيلتزم بالبناء طبقا للمادة 549 ومركز البائع فيلتزم بنقل الملكية طبقا للمادة 1351¹. أو أنه "عقد مركب ذات طبيعة خاصة يخضع لأحكام البيع فيما يتعلق بنقل الملكية ولأحكام المقاولة فيما يتعلق بالبناء، ويُعدّ من العقود المسماة كون المشرع خصه بأحكام خاصة ومن ثم يمكن القول أن المشرع الجزائري جعل من هذا العقد المركب عقدا مسمى..."، "...فعقد بيع البناء في طور الإنجاز يعد عقدا مركبا من عقدي المقاولة والبيع فلا يمكن تغليب أهمية عقد عن آخر، ولا يمكن اعتبار عنصر الالتزام بنقل الملكية يمتص العنصر الآخر والمتمثل في الالتزام بالبناء على أساس اعتباره عنصرا ثانويا، بحيث يثبت لعقد بيع البناء في طور الإنجاز طبيعة عقد البيع باعتبار العناصر المكونة له لها أهمية أكبر..."².

الملاحظ على هذه الآراء اغفالها أن المشرع نظم أحكام هذا العقد بنصوص خاصة وسماه بيعا، ما يفيد أنه ينظر لهذا العقد باعتبارها عقدا واحدا له أحكامه الخاصة ولا يخضع لأحكام البيع والمقاولة في القانون المدني، ومادام هو عقد مسمى وله أحكامه الخاصة فلا يصح القول أنه عقد مركب من عقد البيع والمقاولة، أو أنه عقد مركب ذو طبيعة خاصة، وإنما عقد مسمى ذو طبيعة خاصة تختلف عن عقدي البيع والمقاولة في القانون المدني، فالمشرع استحدث التزامات جديدة لا يعرفها القانون المدني لا في البيع ولا في المقاولة³، كالاتزام بضمان حسن التنفيذ وشكليات التسليم من جهة، ومن جهة أخرى فإن المشرع ميز بين المقاول والمرقي العقاري كما سبق ذكره⁴، واعتبر هذا الأخير-المرقي العقاري- بصريح النص أنه بائع⁵، فلا يمكن القول بالتالي، أن المرقي العقاري هو في مركز البائع والمقاول في نفس الوقت، ولا يعتبر عقد البيع على التصاميم نتيجة لذلك عقدا مركبا.

¹-حوحو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس 2016، ص117.

²-حامي حياة المرجع السابق، ص 68.

³-شوقي بناسي، المرجع السابق، ص101.

⁴- راجع المادة 3 الفقرة 13، 14 التي عرفت كل من المقاول والمرقي العقاري.

⁵- "...والذي يدعى في صلب النص "البائع" المرسوم التنفيذي رقم 13-431 يحدد نموذجي عقد حفظ وعقد البيع على التصاميم، بند المرقي العقاري.

ج- عقد البيع على التصاميم: عقد بيع

سبق الذكر أن المشرع بتنظيمه لعقد البيع على التصاميم يكون قد فصل في طبيعة هذا العقد، ذلك أن كل نصوص القانون رقم 04-11 والمرسوم التنفيذي رقم 13-431 تؤكد أن الأمر يتعلق بعقد بيع، إلا أن هذا البيع يختلف عن عقد البيع العادي المنظم في القانون المدني، ويختلف عن عقد بيع عقار مبني الذي نصت عليه المادة 26 منقانون 04-11، والاختلاف يرجع لمحل العقد الذي ينصب على شيء غير موجود وقت إبرامه وإنما سيوجد مستقبلا. أجاز المشرع في القانون المدني أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا¹ فلا يخرج عقد البيع على التصاميم عن هذا الإطار، فالبنائية أو الجزء منها المقرر بنائه أو الذي هو في طور البناء شيء غير موجود وقت إبرام البيع وإنما سيوجد في المستقبل. انتقد جانب من الفقه فكرة كون البيع على التصاميم هو بيع لشيء مستقبلي على أساس أن نقل الملكية في الأشياء المستقبلية لا يكون إلاّ عند وجود الشيء مستقبلا، أما نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم فهو فوري بالنسبة للأرض وتتم على مراحل بالنسبة للبنائية². وذهب رأي آخر في انتقاده لفكرة الطابع المستقبلي لعقد البيع على التصاميم، إلى القول أن بيع الأشياء المستقبلية يتميز بمجازفة المشتري إما في وجود المبيع نفسه أو في مقداره وكميته، في حين أن عقد البيع على التصاميم منظم بطريقة تحمي المشتري من الاحتمالات والمجازفات، وأحاطه المشرع بجملة من الضمانات³. غير أن نقل الملكية على مراحل في عقد البيع على التصاميم لا ينفي الطابع المستقبلي لمحلّه، فالبنائية أو الجزء منها الذي هو محل البيع غير موجود وقت التعاقد وإنما سيوجد مستقبلا، وانتقال الملكية على مراحل ما هو إلاّ استثناء تطلبته الطبيعة الخاصة لهذا العقد، كما أن إحاطة البيع بضمانات تحمي المشتري من المجازفة والاحتمال لا ينفي هو الآخر الطابع المستقبلي لمحل البيع، ذلك أن الشيء المستقبل محل الالتزام، إما أن يكون احتماليا بحيث قد يتحقق أو لا يتحقق، كما قد يكون محققا، والمشرع حماية للمكاتب⁴ بالنسبة للبيع على التصاميم، اعتبر التزام المرقي العقاري بنقل الملكية في المواعيد المتفق عليها التزاما بتحقيق نتيجة، يُفسأل عن عدم تحققها بغض النظر عن سلوكه، فعقد البيع على التصاميم هو عقد بيع ذو طبيعة خاصة نظرا لمحلّه المستقبلي، الذي هو البنائية أو الجزء منها المقرر بنائها أو التي هي في طور البناء.

ثالثا- انتقال الملكية في البيع على التصاميم

تطبيقا لنص المادة 34 من قانون 04-11 يتضح أن عقد البيع على التصاميم عقد شكلي يخضع للإجراءات العامة المطلوبة في أي تصرف قانوني وارد على عقار، فيكون من الضروري وتحت طائلة البطلان إبرام هذا العقد أمام الموثق وفق النموذج المقرر قانونا، كما أوجبت نفس المادة القيام بإشهاره. المعلوم أن إشهار التصرفات الواردة على عقار يؤدي إلى ترتيب التصرف لأثره العيني في مواجهة المتعاقدين، وفي مواجهة الغير أيضا، وهو ما يؤكد نص المادة 793 مدني والمواد 15 و16 من الأمر رقم 75-74⁵، وتطبيقا لهذه الأحكام يصبح المكاتب مالكا من يوم إشهار عقد البيع على التصاميم، لكن المحل في عقد البيع على التصاميم الذي ينصب على

¹ - المادة 92 من القانون المدني.

² - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 98.

³ - بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 333.

⁴ - أنظر في هذا المعنى علي فيلاي، العقود الخاصة، عقد البيع، المرجع السابق، ص 137-138.

⁵ - الأمر رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

مبيع غير موجود وقت التعاقد، جعل الآراء تختلف بشأن مسألة انتقال الملكية بسبب اعتبارهم أن محل البيع على التصاميم يشمل الأرض والبنية، معتبرين أن الملكية تنتقل على مرحلتين تشمل في الأولى ملكية الأرض (أ) وفي المرحلة الثانية ملكية البنية (ب) مع أن الأمر يتعلق بمحل واحد غير مجزأ اشترط المشرع إظهاره قبل وجوده حماية للمكتب (ج)

أ- المرحلة الأولى: انتقال ملكية الأرض

هناك من ذهب إلى القول إلى أن عقد البيع على التصاميم يترتب عنه في مرحلة أولى نقل ملكية الأرض فقط للمكتب، فملكية هذه الأخيرة تنتقل فوراً بمجرد العقد¹ تطبيقاً لنص المادة 28، التي نصت على أن العقد "يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض"، إلا أن هذا الرأي مخالف لأحكام نقل الملكية العقارية التي تشترط احترام إجراءات الإشهار العقاري لانتقال الملكية. وذهب رأي آخر يؤيد فكرة أن نص المادة 28 تنص على النقل الفوري لملكية الأرض، إلا أنه يرى رغم ذلك أن نقل ملكية الأرض لا يتم بالعقد، بل يجب مراعاة إجراءات الإشهار العقاري². لكن بالرجوع لنص المادة 28 التي جاء فيها "...العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات..." فإنه لا يوجد فيه ما يدل على أن المشرع فصل بين تحويل حقوق الأرض وملكية البنية فعبارة "حقوق الأرض وملكية البناءات" تفيد أن الأمر يتم في نفس الوقت.

كما أنه ويتفحص المادة 34 من قانون 11-04، ونموذج عقد البيع على التصاميم، فإنه لم يتم الفصل بين الأرض والبنية التي ستجز، فالمشرع عامل المحل في عقد البيع على التصاميم أنه محل واحد غير متعدد، وقد سبق الذكر أن محل عقد البيع على التصاميم هو البنية أو جزء منها المقرر بنائه أو الذي هو في طور البناء³، وهو ما يتضح جلياً في نموذج عقد البيع على التصاميم خاصة في **بند التعيين**، الذي لم يذكر الأرض أصلاً، فالأمر يتعلق بمحل يتم تحديده بشكل دقيق سواء تعلق ببنية أو جزء منها من عدد الغرف مثلاً وغيره من الأجزاء المشكلة للبنية أو جزء منها. وعليه لا يمكن القول أنه في مرحلة أولى تنتقل ملكية الأرض فقط. كما أن الإشهار يخص التصرف -عقد البيع على التصاميم- وهذا الأخير يتضمنهما معا أي لا يخص الأرض وحدها في مرحلة أولى ثم البنية أو جزء منها، إنما يشملهما معا باعتبارهما محلاً واحداً حسب ما تؤكد المادة 34 التي نصت " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، **ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء**"، وبالتالي لا يستقيم القول أن الأرض تنتقل ملكيتها في مرحلة أولى بمجرد العقد أو بمجرد الإشهار، فهي غير منفصلة عن البنية من جهة، ومن جهة أخرى فإن المكتب يدفع يوم إبرام العقد مجرد تسبيق فلا يمكن اعتبار هذا الأخير هو ثمن الأرض، بل هو جزء من الثمن الذي يلتزم المكتب بدفعه مع تقدم الأشغال، كما أنه لو كان المشرع قصد فعلاً أن يكون المكتب في مرحلة أولى مالكا للأرض، لكان ألزمه بدفع ثمنها كاملاً، وما كان لفسخ البيع على التصاميم بسبب إخلال المرقى العقاري بالتزاماته الأخرى خاصة المتعلقة بنقل ملكية البنية أثراً على ملكية المكتب للأرض مادام الأمرين - ملكية البنية والأرض - منفصلين⁴.

¹- حامى حياة، المرجع السابق، ص 77.

²- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 201-202.

³- بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 362.

⁴- لو كان الأمر كذلك لاشترط المشرع عقدين منفصلين، واحد للأرض والآخر للبنية، راجع في هذا المعنى: بوستة إيمان، الترقية العقارية

الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 327.

ب المرحلة الثانية: انتقال ملكية البناء

المرحلة الثانية يرى فيها بعض الفقه أنها تخص انتقال ملكية البناء للمكتب بالتدريج موازاة مع تقدم الاشغال تطبيقا لنص المادة 28، إذ هناك من يرى أن إشهار العقدا يؤدي إلى نقل الملكية للمكتب وإنما تنتقل هذه الأخيرة مع تقدم الاشغال لا من يوم اكتمال هذه الاشغال ولكن بأثر رجعي، أي من تاريخ القيام بالإشهار العقاري لحماية المكتب من أي تصرف ضار صادر من المرقي العقاري¹، لكن القول أن الملكية تنتقل بعد نهاية الأشغال بأثر رجعي يعود إلى يوم الإشهار يجعل من غير المجدي فصل نقل ملكية الأرض عن البناء مادام نقل الملكية فيهما سيكون في نفس التاريخ، كما أن المشرع عامل الأرض والبناء التي ستقام عليها باعتبارها محلا واحدا كما سبق ذكره، فالبناء رغم عدم وجودها فهي محل محقق الوجود مستقبلا وهي معينة وقت إبرام العقد تعيينا دقيقا من خلال التصاميم، لذا نعتقد أن المشرع قد اعتبر المكتب مالكا من يوم الإشهار استثناء على قواعد نقل الملكية في الأشياء المستقبلية التي تقتضي وجود الشيء حماية له وليس بأثر رجعي نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد.

غير أنه هناك من يربأ ملكية البناء لا تتم بالإشهار، وإنما بالتدريج باندماج البناء في الأرض طبقا لأحكام الالتصاق²، تطبيقا لنص المادة 782 مدني، التي نصت على أن "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له". غير أن ما جاء في هذا النص قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس من خلال ما يتضح نص الفقرة الثانية منه³، كما أن أحكام الالتصاق ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها، وهي لا تطبق إلا عند غياب الاتفاق بشأن ما اندمج بالأرض كالمنشآت⁴، أما إذا كان هناك اتفاق على مصير المنشآت، أي حالة ما إذا كانت إقامة هذه الأخيرة متوقعة كما هو الأمر في عقد البيع على التصاميم فلا مجال لتطبيق أحكام الالتصاق، بل الاتفاق هو الذي يطبق في هذه الحالة، كما أن المرقي العقاري لا يعتبر من الغير بالنسبة لهذه المنشآت، كون هذه الأخيرة شكلت بصفة رئيسية موضوع الاتفاق مع المكتب، وبالتالي لا مجال لتطبيق أحكام الالتصاق.

¹ - علي فيلاي، العقود الخاصة، المرجع السابق، ص138. شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 209.

² - حامي حياة، المرجع السابق، ص 188.

³ - المادة 782-2 "غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

⁴ - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص210.

ج- انتقال الملكية بالإشهار: حماية المكتب

سبق الذكر أن المشرع جعل من المحل في البيع على التصاميم هو البناء أو جزء من البناء المقرر إنجازها أو التي هي في طور الإنجاز، أما الأرض أو حقوق الأرض فيشملها المحل بدهة كون البناء أو جزء منه استثنى عليها فعاملهما باعتبارهما محلا واحدا، فرغم عدم وجود المحل -البناء- وقت إبرام العقد اشترط المشرع إشهار العقد، فهو عامل المحل المستقبلي معاملة العقار المحقق الوجود¹، وهو ما يدل عليه نموذج عقد البيع على التصاميم، ذلك أن البناء أو الجزء من البناء محل العقد، رغم عدم وجودها وقت إبرام العقد فهي لها بطاقة عقارية خاصة بالنسبة للمناطق التي خضعت للمسح العقاري²، فأشهار عقد البيع على التصاميم إذن لا يختلف عن غيره من التصرفات الواردة على أي عقار آخر له بطاقة عقارية خاصة به، ذلك أن المرقي العقاري عندما يبدأ في بيع البناءات التي ستجز مستقبلا أو الأجزاء منها في إطار هذا العقد فإن هذه البناءات أو الأجزاء منها لها وجود قانوني لدى المحافظة العقارية، رغم أن المحل ما هو إلا تصميم إذا لم يشرع في الإنجاز بعد، فالمكتب يعرف بدقة المحل الذي سوف يشتريه.

القاعدة في انتقال ملكية الشيء المستقبلي أنها تتم عند وجود الشيء، فكان من المفروض أن يتم نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم عند اكتمال الأشغال، أي وجود البناء مستقبلا، إلا أنه استثناء على هذه القاعدة، فقد نص المشرع على ضرورة إشهار عقد البيع على التصاميم بعد إبرامه وقبل اكتمال البناء أي وجود الشيء مستقبلا. وبما أن إشهار البيع يترتب عنه نقل حق الملكية، أي انتقال سلطات البائع من تصرف واستغلال واستعمال للمشتري، فإنه وفي إطار البيع على التصاميم، كون المبيع -البناء- غير موجود وقت إبرام العقد، فلا يمكن تصور ممارسة المكتب لهذه السلطات رغم إتمام عملية الإشهار، كون المبيع ليس موجودا بعد والمكتب وقت الإشهار لم يدفع كامل الثمن، لذا هناك من يرى أن نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم لا يتم بمجرد إشهار البيع وإنما من تاريخ إشهار محضر الحيازة باعتبار هذا الأخير أي محضر الحيازة وثيقة متممة لعقد البيع³. إن محضر الحيازة المذكور في الفقرة الأخيرة من نص المادة 34 من قانون 04-11 لا علاقة له بانتقال الملكية وإنما يتعلق بالتسليم أي "قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب" هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن تأخير انتقال الملكية إلى حين إشهار محضر الحيازة⁴ يجعل المكتب في خطر في مواجهة المرقي العقاري سيء النية الذي قد يتصرف في المبيع قبل إشهار المحضر مادام هو المالك الأصلي.

يذهب رأي آخر أنه قبل إتمام البناء فإن المكتب يعتبر مالكا للرقبة فقط، وتكتمل ملكيته بانتقال حق الانتفاع له من يوم التسليم والحيازة المادية⁵. إن اعتبار المكتب مالكا للرقبة في مرحلة قبل نهاية الأشغال، يعني أن المرقي العقاري مالكا

¹ - نفس المرجع السابق، ص 208.

² - جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم في بند التعيين، التحديد الدقيق للموقع: إعطاء التحديد الدقيق للبناء أو جزء من البناء، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة. ولاية..... بلدية..... المكان المدعو الحي:، عمارة رقم:، الطابق:، رقم البناء أو الجزء من البناء:، وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره في المحافظة العقارية ل.....".

³ - بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 361، 362.

⁴ - المشرع لم ينص على ضرورة إشهار محضر الحيازة وإنما تحريره لدى نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.

⁵ - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام قانون 04-11، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 114.

لحق الانتفاع، وإن كان الأمر كذلك فإنه لا يوجد ما يمنعه من ممارسة حقه في الانتفاع¹ وهذا ما يشكل خطرا على المكتتب. غير أنه بالرجوع إلى أحكام عقد البيع على التصاميم، لا يوجد فيها ما يدل على أنه تم تجزئة حق الملكية بين المكتتب والمرقي العقاري لا بحكم القانون ولا بالاتفاق، كما لا يوجد في هذه الأحكام ما يدل على تعدد المحل - أرض وبنائية - فالأمر يتعلق بمحل واحد يملكه المكتتب ملكية تامة² هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه نظرا لخصوصية هذا العقد، فإن انتقال الملكية سيكون له طابع خاص، وبالتالي فإن شهر البيع حتى قبل وجود محله ماديا ليس المقصود منه تمكين المكتتب من ممارسة سلطات المالك على المبيع، وإنما القصد منه حمايته طوال فترة الإنجاز من أي تصرف ضار يصدر من المرقي العقاري، لأنه بدون الإشهار يبقى المرقي العقاري مالكا للعقار محل البيع على التصاميم إلى نهاية الأشغال، وبصفته مالك فهو يملك حق التصرف فيه، وعليه ولكون المكتتب الطرف الضعيف في العقد كان لا بد من حمايته، لذا تدخل المشرع ونص على ضرورة إشهار العقد رغم أن المكتتب لا يمكنه ممارسة صلاحياته كمالك بمجرد الإشهار، وهو ما يستفاد من نص المادة 28 السابقة الذكر، ذلك أن تحويل الملكية للمكتتب من طرف المرقي العقاري تتم بالتدرج موازاة مع تقدم الأشغال، فقبل نهاية هذه الأشغال لا يمكن تصور أن يمارس المكتتب سلطاته كمالك، وهو ما يعد خروجاً عن قواعد الإشهار العقاري⁴ لكن له ما يبرره، كون أن تنفيذ المكتتب لالتزامه بدفع الثمن هو الآخر مقترن بتقدم الأشغال.

تجدر الإشارة إلى أن إشهار عقد البيع على التصاميم قبل وجود المبيع - نهاية الإنجاز - يُعدّ حماية للمكتتب وضماناً له أيضاً من إفلاس المرقي العقاري⁵، فيمكنه من الحصول على القرض في حالة ما إذا طلبه، ذلك أن تمويل المؤسسات المالية لهذا البيع يكون مقابل رهن ملكية المكتتب المستقبلية، فلو لم يكن بالإمكان اعتبار المكتتب مالكا من وقت إشهار البيع ما كان بإمكانه الحصول على القرض، فالرهن يشترط فيه أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون طبقاً لما نصت عليه المادة 884 مدني⁶، وبالتالي إشهار العقد حتى قبل وجود محله ما هو إلا وسيلة أو حيلة قانونية لجأ إليها المشرع لحماية المكتتب.

خاتمة:

من خلال ما سبق ذكره يتضح أن عقد البيع على التصاميم، هو عقد بيع ذو طبيعة خاصة نظراً لخصوصية محله المنصب على شيء غير موجود وقت إبرام العقد، ورغم تناقض تعريفه في كل من نص المادة 28 وبنود العقد النموذجي المتضمنة في المرسوم التنفيذي 13-431 فإن المشرع جعل من هذا العقد بيعاً محله البناية أو جزء منها مقرر بنائه أو في

¹ - أنظر المواد 844 إلى 854 مدني.

² - بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 211.

³ - للمحل في البيع على التصاميم وجود قانوني مادام البناية أو الأجزاء من البناية لها بطاقات عقارية خاصة بها في المحافظة العقارية وهو ما يتضح جلياً من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

⁴ - تقتضي قواعد الإشهار العقاري أن تنتقل الملكية بمجرد القيام بإجراءات الإشهار حسب ما جاء في نص المادتين 15 و16 من الأمر 75-74 المتعلق مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁵ - يكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية نائباً عن المكتتب في حدود ديونه في حالة إفلاس المرقي العقاري أو تصفيته، وهو ما يتضح من نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

⁶ - تنص المادة 884 على "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه".

طور البناء، وجعل من المرفي العقاري بائعا التزامه الرئيسي كأبي بائع هو الالتزام بنقل الملكية، فعدم وجود المحل وقت إبرام العقد لن يغير من طبيعة العقد ولا من الالتزام الرئيسي للبائع.

كما أنه وبالنظر لخصوصية محل هذا العقد-بيع وارد على شيء مستقبل- فإنه كان لابد من أحكام خاصة تنظم انتقال الملكية يكون الغاية منها حماية الطرف الضعيف في العقد- المكتتب- ولم يكن ذلك إلا بالخروج عن القواعد العامة التي تنظم انتقال ملكية الشيء المستقبلي- التي تقتضي أن يُعتبر المكتتب مالكا عند وجود الشيء أي نهاية الإنجاز- وهذا لمنع المرفي العقاري من التصرف في المحل قبل نهاية الأشغال، ومن جهة أخرى كان لابد أيضا من الخروج عن القواعد التي تنظم انتقال الملكية العقارية إذ رغم اشهر العقد بعد إبرامه إلا أن المكتتب لا يملك إمكانية ممارسة صلاحيته كمالك فالمحل غير موجود، كما أن المكتتب لم يدفع كامل الثمن بعد.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

- 1- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 2- الأمر رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة 18 نوفمبر 1975.
- 3- القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011..
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقاري المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة في 19 يونيو 2014.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- 1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.
- 2- علي فيلاي، العقود الخاصة، عقد البيع، مفهوم للنشر، 2018.
- 3- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، مفهوم للنشر 2013..
- 4- حوحو يمينه، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس 2016.
- 5- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم، في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، 2019.
- 6- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011.

ب- الرسائل الجامعية:

- 1- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خبضر، بسكرة، 2017.
- 2- حامي حياة، النظام القانوني لبيع بناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2016.

3- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام قانون 04-11، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2015

4- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000.

ج-المدخلات في الملتقيات والندوات:

1-صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-كلية العلوم السياسية والقانونية.-القانونية.
<https://manifest.univ-ouargla.dz/archives/facult%C3%A9-de-droit-et-des-sciences-politiques-fdsp/189-s%C3%A9minaire-sur-la-modernisation-immobili%C3%A8re-2012.html>.

د-المقالات على مواقع الانترنت:

1-Philippe Simler, Obligation de donner et transfert de propriété. Contribution à la question de la classification des obligations,Revue juridique Thémis, 45-2, (01-01-2012) p.197.<https://ssl.editionsthemis.com/revue/article-4814-obligation-de-donner-et-transfert-de-propriete-contribution-a-la-question-de-la-classification-des-obligations.html>.consulté le 08/12/2019.