

## حماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم

ط.بد مخناش كنزة

كلية الحقوق- جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1.

### ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، هذا الأخير الذي بالرغم من أنه يحقق فوائد عديدة لكل من المرقى العقاري -البائع- والمستهلك -المشتري- ، إلا أنه قد يصاحبه الكثير من المخاطر، خاصة بالنسبة للمستهلك الذي يعد الطرف الضعيف في هذه العلاقة التعاقدية مقارنة بالمرقى العقاري كونه محترف في مجال البناء وله خبرة وكفاءة واسعة في هذا المجال، لذلك كان من الضروري أن يحيط المشرع الجزائري المستهلك في هذا العقد بالوسائل القانونية الكافية لحمايته، وذلك في جميع المراحل الذي يمر بها العقد.

### الكلمات المفتاحية:

الحرية التعاقدية - المرقى العقاري- حماية المستهلك- عقد بيع العقار على التصاميم- الترقية العقارية.

### Résumé :

Cette étude vise à définir les moyens juridiques approuvés par le législateur algérien pour la protection des consommateurs dans le contrat de vente sur plans, ces derniers apportent de nombreux avantages à le promoteur immobilier - le vendeur - et au consommateur - l'acheteur - mais peut s'accompagner de nombreux risques, notamment pour le consommateur La partie faible dans cette relation contractuelle par rapport au promoteur immobilier est un professionnel de la construction et possède une vaste expérience et efficacité dans ce domaine, Il était donc nécessaire que le législateur algérien employé dans ce contrat dispose des moyens juridiques pour le protéger à toutes les étapes du contrat.

### Mots clés :

Liberté contractuelle- Protection du consommateur - promoteur immobilier- contrat de vente sur plans- promotion immobilière.

## مقدمة

يعد مبدأ حرية التعاقد الأساس الذي تقوم عليه مختلف العقود، إذ يكون للمتعاقدين الحرية المطلقة في تحديد محتوى العقد و الآثار المترتبة عنه، بشرط عدم تجاوز الحدود التي يرسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام والآداب العامة، لكن نظرا للتحويلات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر في أواخر الثمانينات، وتبنيها نظام اقتصاد السوق القائم على حرية المنافسة، الذي نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب دستور 1989<sup>1</sup>، لم تعد حرية المتعاقدين في إبرام العقود مطلقة بل أصبحت مقيدة بعدة قيود، حيث أصبحت مراكز المتعاقدين في العقد غير متكافئة اقتصاديا، وأصبح المتعامل الاقتصادي في مركز أقوى من مركز المستهلك باعتباره الأكثر كفاءة وخبرة من المستهلك.

وهو ما أدى إلى ظهور العديد من العقود التي لم تكن معروفة سابقا، والتي تقوم على أساس الإذعان، حيث ينفرد المتعامل الاقتصادي بوضع شروط العقد وإعداد العقد سلفا، ولا يبقى للمستهلك سوى الرضوخ لشروط العقد والإمضاء على العقد دون أن تكون له القدرة على مناقشة أو تعديل هذه الشروط، أو رفض هذه الشروط وبالتالي عدم إبرام العقد.

الوضع الذي أدى بالمشرع الجزائري إلى ضرورة وضع قواعد قانونية أمره لحماية المستهلك الذي يعد الطرف الضعيف في هذه العلاقة التعاقدية، وبغية توفير الحماية اللازمة للمستهلك جعل المشرع الجزائري حق المستهلك في الحماية حقا دستوريا، حيث نص من خلال المادة 43 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري<sup>2</sup>، على أن يحمي القانون حقوق المستهلكين، كما أصدر عدة قوانين تهدف إلى حماية المستهلكين، أهمها القانون رقم 02/89 المؤرخ في 07/02/1989، المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك<sup>3</sup>، والقانون رقم 03/09 المؤرخ في 25/02/2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش<sup>4</sup>، هذا الأخير الذي ألغى القانون رقم 02/89 بموجب نص المادة 94 منه.

ومن بين العقود الجديدة التي يظهر فيها اختلال التوازن في الروابط العقدية، كونها تقوم على أساس الإذعان وليس على أساس حرية التعاقد، والتي يحتاج فيها المستهلك الحماية القانونية اللازمة كونه الطرف الضعيف فيها، نجد عقد بيع العقار على التصاميم، هذا الأخير الذي نص عليه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04/11، المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية<sup>5</sup>، حيث عرفه من خلال نص المادة 28 منه بأنه العقد الذي يكرس تحويل حقوق الأرض

<sup>1</sup> دستور 1989، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 01/01/1989.

<sup>2</sup> القانون رقم 01/16، المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 07/03/2016.

<sup>3</sup> القانون رقم 02/89 المؤرخ في 07/02/1989، المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك، ج ر عدد 06، الصادرة بتاريخ 08/02/1989.

<sup>4</sup> القانون رقم 03/09، المؤرخ في 25/02/2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 08/03/2009.

<sup>5</sup> القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 06/03/2011.

وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب -المستهلك- بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز.

وبما أن عقد بيع العقار على التصاميم يبرم بين المرقي العقاري صاحب المركز القوي في هذا العقد كونه محترف في مجال البناء وله خبرة وكفاءة واسعة في هذا المجال، وبين المستهلك صاحب المركز الضعيف في هذا العقد كون معرفته حول مجال البناء محدودة، ولا يمتلك الخبرة والكفاءة التي يمتلكها المرقي العقاري، كان لا بد أن يحيط المشرع الجزائري هذا العقد بوسائل قانونية تكفل حماية المستهلك من كل الأخطار التي قد تعترضه في جميع المراحل التي يمر بها هذا العقد، سواء قبل إبرامه أو عند إبرامه أو حتى بعد إبرامه.

وفي هذا الصدد يثور التساؤل حول: ما هي الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم؟ وهل تعد هذه الآليات كافية أم لا؟

للإجابة عن هذا التساؤل، كان لا بد من الرجوع إلى كل من القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، والقانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وذلك للبحث عن الوسائل القانونية التي نص عليها المشرع الجزائري لحماية المستهلك في هذا النوع من العقود.

وقمنا بتقسيم موضوع البحث إلى ثلاثة محاور كآآتي:

### المحور الأول: حماية المستهلك قبل إبرام عقد بيع العقار على التصاميم.

لقد حرص المشرع الجزائري على وضع مجموعة من الآليات القانونية لحماية حقوق المستهلك باعتباره الطرف الضعيف في مواجهة المرقي العقاري المحترف حيث ألزم المرقي العقاري قبل إبرام عقد بيع العقار على التصاميم بالإعلان الصادق عن مشروعه العقاري، وذلك لحماية المستهلك من المعلومات الخاطئة التي تهدف لجلبه للتعاقد بهدف استنزاف أمواله، بالإضافة إلى إعلام المستهلك بكل التفاصيل التي تهمة في حالة إبرام العقد بهدف تبصيره بحقوقه والتزاماته القانونية والشروط الجوهرية التي يتم الاتفاق عليها، لذلك سوف نقوم بدراسة حماية المستهلك من خلال التزامه بالإعلان الصادق عن المشروع العقاري (أولاً)، ثم نقوم بدراسة حماية المستهلك من خلال الالتزام بإعلام المستهلك وتبصيره.

### أولاً: حماية المستهلك من خلال الالتزام بالإعلان الصادق عن المشروع العقاري.

يلعب الإعلان دوراً بارزاً في تسويق المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية و جذب المستهلكين إلى التعاقد ، فغالبا ما يسبق التعاقد في هذه المشاريع أعمال دعائية وترويج لها بمختلف وسائل الإعلام المقروءة والمسموعة والمرئية إلى درجة الإفراط في تخقيم المشروع<sup>1</sup> والمستهلك قد يقدم على التعاقد في هذه المشاريع متأثراً بما يحتويه الإعلان عن

<sup>1</sup> علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة قانونية، منشورات زين الحقوقية، الأردن، ط 1، 2011، ص 100.

معلومات أو بيانات ضرورية تهمة دون أن يتوافر لديه رضا سليم، حيث غالبا ما يتضمن الإعلان أساليب الكذب والتضليل<sup>1</sup>.

فالإعلان نوعان، إعلان صادق يتم فيه الترويج عن المشروع المزمع قيامه دون كذب أو تضليل، حيث يتم إعلام المستهلك بالمعلومات والبيانات الجوهرية الصادقة والمتصلة بالعقد المزمع إبرامه، مما يجعل رضا المستهلك سليما ومستتيرا.

أما الإعلان الكاذب أو المضلل فهو ذلك الإعلان الذي يتضمن تحت أي شكل من الأشكال ادعاءات أو بيانات خاطئة أو مضللة بأي وسيلة من وسائل الإعلان التقليدية أو الالكترونية، بهدف تزييف الحقائق وخداع المستهلك وإيقاعه في الغلط الذي يؤثر في رضاه ويجعله يتعاقد على سلعة ما كان يتعاقد عليها لو علم بحقيقة الأمر<sup>2</sup>.

وبما أن الالتزام بالإعلان له دور كبير في تبصير رضا المستهلك متلقي هذه الإعلانات، فإنه يتعين على المرقى العقاري في عقد بيع العقار على التصاميم أن يبين في الإعلان الخاص بمشروعه العقاري كل المعلومات والبيانات والمواصفات الصادقة المتعلقة بالمشروع، إذ يجب عليه أن يبين موقع ومساحة الأرض التي سيشيد عليها البناء، والوصف الإجمالي للعقار المقرر بناؤه، وأوصاف الوحدة السكنية من حيث مساحتها وعدد الغرف، والمواد المستخدمة في عملية البناء، ومواعيد إتمام الإنجاز والتسليم، والثمن، ....

وقد حرص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على توفير الحماية اللازمة للمستهلك قبل إبرام عقد بيع العقار على التصاميم، حيث أزم المرقى العقاري بموجب نص المادة 41 من هذا القانون بضمان الإعلان الصادق عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع<sup>3</sup>.

كما نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 4/47 من نفس القانون على ضرورة أن الإعلان حقيقي وكامل، حيث يلتزم المرقى العقاري بالصدق في الإعلان وعدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية وثقة المستهلك بأي شكل من الأشكال، وهذا ما أكده المشرع من خلال نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري<sup>4</sup>، التي نصت على أنه: " يتعين على

<sup>1</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، لبنان، ط 1، 2014، ص 78.

<sup>2</sup> مصطفى أحمد أبو عمرو، موجز أحكام قانون حماية المستهلك، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2011، ص 175.

<sup>3</sup> نصت المادة 41 من القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع". ويلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري أخطأ في صياغة هذه المادة، حيث ورد في هذا النص التزام المرقى العقاري بالإعلام، والأصح هو الالتزام بالإعلان، لأن هناك فرق بين هذين الالتزامين وهو ما سوف نبينه لاحقا.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012.

المركبي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء".

أما بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، فنلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على هذا الالتزام بالرغم من أنه يعد الوسيلة التي تهدف للتعريف بالمنتج لعامة المستهلكين لتسهيل عملية بيعه، غير أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 378/13، المحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك<sup>1</sup>، أنه أشار إلى هذا الالتزام من خلال نص المادة 52 منه حيث نص على ضرورة أن يقوم مقدم الخدمة بإعلام المستهلك عن طريق الإشهار أو الإعلان أو بواسطة أي طريقة أخرى مناسبة، كما نص من خلال المادة 56 على أنه تمنع كل معلومة أو إشهار كاذب من شأنها إحداث لبس في ذهن المستهلك.

### ثانيا: حماية المستهلك من خلال الالتزام بإعلام المستهلك وتبصيره.

يعرف الالتزام بالإعلام بأنه الالتزام الذي يفرضه القانون أو طبيعة الأمور ذاتها، والذي ينصب محله على إحاطة المتعاقد الآخر علما ومعرفة بكل الوقائع والمعلومات التي تسمح له بتكوين فكرة واضحة ودقيقة بطبيعة العقد وجوهره والالتزامات المترتبة عنه، أو أي واقعة أو عنصر أساسي معروض عليه، وذلك بهدف تكوين قناعة تامة وشاملة وحررة ومنتجة في إصدار رضاه<sup>2</sup>.

وقد اتفقت كلمة القضاء في معظم الدول وتواترت أحكامه على تحميل الطرف المحترف في العقد التزاما يقضي بإعلام أو تبصير الطرف الضعيف بموضوع التعاقد، ذلك أن تخصص أحد المتعاقدين يعني ملكيته لمعلومات لا يمكن للطرف الآخر التوصل إليها من تلقاء نفسه، فكان على الطرف الذي يملك هذه المعلومات تبصير المتعاقد الآخر بها عند إبرام العقد وصولا إلى الرضا المستنير بالتعاقد<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على هذا الالتزام صراحة، غير أنه نص بمقتضى نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري على التزام المركبي العقاري بإعلام زبائنه المستقبليين في محل ملائم، وأن لا يستغل حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 378/13، المؤرخ في 2013/11/09، المحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر عدد 58، الصادرة بتاريخ 2013/11/18.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أيوب، مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الانجاز، مجلة المنازعات العقارية، مجلة المنازعات العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني، المغرب، 2013، ص 19.

<sup>3</sup> علاء حسين علي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>4</sup> راجع في ذلك نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري السابق ذكره.

أما بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، نلاحظ أن المشرع الجزائري ألزم كل متدخل بأن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للاستهلاك، حيث نصت المادة 17 منه على أنه: " يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للاستهلاك بواسطة الوسم<sup>1</sup> ووضع العلامات أو بأي وسيلة أخرى مناسبة".

وانطلاقاً من نص هذه المادة، وبما أن المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم يعد مستهلكاً للمنتج المتمثل في العقار المقرر بناؤه الذي يضعه المتدخل أو المرقي العقاري للاستهلاك، وبما أن العقار يعد شيء مادي أي سلعة، فإنه يتعين على المرقي العقاري بأن يقوم بإعلام المستهلك بكل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار محل العقد.

فالاستهلاك هو إشباع حاجيات شخصية لا تقتصر فقط على المأكل والمشرب والملبس بل تشمل أيضاً المسكن<sup>2</sup>، وهذا ما تؤكدته عمومية نص المادة 03 فقرة 11 من نفس القانون التي تعرف المنتج على أنه: " كل سلعة أو خدمة يمكن أن يكون موضوع تنازل بمقابل أو مجاناً"، والفقرة 18 من نفس المادة تعرف السلعة بأنها: " كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً"، وهذا يشمل العقار والمنقول معاً، كما وسعت نص المادة 3 فقرة 1 من القانون رقم 02/04 المؤرخ في 2004/06/23، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية<sup>3</sup>، من المجال الشخصي لتعريف المنتج، حيث عرفت المنتج بأنه: " كل منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أياً كانت صفته القانونية، يمارس نشاطه في إطار المهني العادي أو بقصد تحقيق الغاية التي تأسس من أجلها"، مما يجعل المرقي العقاري بصفته تاجراً وبائعاً ومنتجاً للبنىات أو الوحدات السكنية يدخل ضمن هذا المفهوم<sup>4</sup>.

لذلك يتعين على المرقي العقاري إعلام المستهلك من خلال تعيينه تعييناً كافياً وبيان أوصافه الأساسية، وتمكين كل من يرغب في التعاقد من الإطلاع على التصميم وموقع المشروع...، بالإضافة إلى المعلومات والبيانات المنصوص عليها بموجب المادة 30 من القانون رقم 04/11، المتعلقة بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، وفي حالة إخلال المرقي العقاري بهذا الالتزام، وعدم إعلام المستهلك بالبيانات السابقة الذكر، فإنه يتعرض

<sup>1</sup> عرفت نص المادة 5/3 من القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش الوسم بأنه: " كل البيانات أو الكتابات أو الإشارات أو العلامات أو المميزات أو الصور أو التماثيل أو الرموز المرتبطة بسلعة، تظهر على أي غلاف أو وثيقة أو لافتة أو سمة أو ملصقة أو بطاقة أو ختم أو معلقة مرفقة أو دالة على طبيعة منتج مهما كان شكلها أو سندها، بغض النظر عن طريقة وضعها".

<sup>2</sup> محمدي سليمان، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم، المجلة الجزائرية، العدد 02، جامعة الجزائر 1، 2010، ص 61.

<sup>3</sup> القانون رقم 02/04 المؤرخ في 2004/06/23، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، الصادرة بتاريخ 2004/06/27، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/10 المؤرخ في 2010/08/15، ج ر عدد 46، الصادرة في 2010/08/18.

<sup>4</sup> راجع في ذلك: مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 106.

لعقوبات جزائية نصت عليها المادة 76 من نفس القانون، تتمثل في غرامة مالية تتراوح من مائتي دينار (200.000) إلى مليوني دينار ( 2.000.000)

كما فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري بعقوبات جزائية في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة، حيث نصت المادة 75 من القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: " يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات، وغرامة من مائتي ألف دينار ( 200.000 د ج) إلى مليوني دينار ( 2.000.000 د ج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين ."

### المحور الثاني: حماية المستهلك أثناء إبرام عقد بيع العقار على التصاميم.

نتيجة للمخاطر التي قد يتعرض لها المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم ، فرض المشرع الجزائري بعض الالتزامات على المرقى العقاري أثناء إبرام هذا العقد قصد حماية المستهلك، حيث ألزم المرقى العقاري بضرورة تحرير هذا العقد في الشكل الرسمي لحماية المستهلك من خطر بيع العقار المقرر بناؤه لفائدة مستهلك آخر، بالإضافة إلى الزامه بالتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لضمان التسبيقات والدفعات المالية التي يدفعها المستهلك وحمايته من خسارتها لذلك سوف نقوم بدراسة حماية المستهلك من خلال الالتزام بتحرير العقد في الشكل الرسمي (أولاً)، ثم نتولى دراسة حماية المستهلك من خلال الالتزام بالتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (ثانياً).

### أولاً: حماية المستهلك من خلال الالتزام بتحرير العقد في الشكل الرسمي.

طبقاً للقواعد العامة، فإن كل التصرفات المتعلقة بالعقار - بصرف النظر إذا كان موجوداً أثناء التعاقد أو غير موجود- يستلزم أن يكون العقد الذي يكون مصدراً لها شكلياً، حيث لا يكفي الرضا وحده لانعقاده بل لا بد من استقاء الشكل الذي يستلزمه القانون تحت طائلة البطلان، وهذا ما نصت عليه نص المادة 324 مكرر 1 المضافة إلى القانون المدني بموجب القانون رقم 88/14، المؤرخ في 03 /05/1975، المتضمن القانون المدني، والتي يجري نصها على النحو التالي: " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ."، وبما أن عقد بيع العقار على التصاميم يرد محله على عقار مقرر بناؤه مستقبلاً، فإنه يجب لصحته طبقاً لنص هذه المادة أن يتم تحريره في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون في التصرف في العقار بصفة عامة.

وبخلاف أحكام القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش التي لم تتضمن أي نص خاص بالشكل اللازم مراعاته أثناء إبرام عقود الاستهلاك المبرمة بين المتدخل والمستهلك، فنلاحظ أن المشرع الجزائري نص صراحة من خلال أحكام القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على ضرورة تحرير عقد بيع العقار على التصاميم المبرم بين

المركبي العقاري والمستهلك في الشكل الرسمي، وذلك قصد تحقيق الحماية اللازمة للمستهلك، حيث نصت المادة 34 منه على ما يلي: " 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 ".<sup>1</sup>

ولم يكتفي المشرع الجزائري لصحة هذا العقد بضرورة إفراغه في الشكل الرسمي، بل يجب فضلا عن ذلك أن يتم إفراغه في قالب الخاص به والذي حدده بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المحدد النموذج الخاص بهذا العقد<sup>1</sup>، وأن يتضمن البيانات الأساسية التي نص عليها بموجب المادة 30 من القانون رقم 04/11، وإلا اعتبر العقد باطلا.

### ثانيا: حماية المستهلك من خلال الالتزام بالتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة

#### المتبادلة.

لقد حرص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على حماية حقوق المستهلك باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية مقارنة بالمركبي العقاري، وبغية حماية المستهلك من الوقوع ضحية احتيال بعض المقيمين العقاريين الذين يستلمون مبالغ التسيبقات التي يدفعها المستهلك قبل إبرام العقد بهدف الاستيلاء عليها، نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 42 من القانون المذكور أعلاه على أنه لا يمكن للمركبي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول أي سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين<sup>2</sup>.

وفي حالة مخالفة المركبي العقاري لهذا الالتزام فإنه يتعرض لعقوبات جزائية حددتها نص المادة 71 من نفس القانون، والتي نصت على ما يلي: " يتعرض كل مركبي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000). "

ولم يكتفي المشرع بهذا فقط، بل ألزم المركبي العقاري أثناء إبرام العقد مع المستهلك بضرورة التأمين عن مبلغ التسبيق و الدفعات المالية التي يدفعها المستهلك لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك من أجل ضمان استرداد الدفعات والتسيبقات التي يدفعها المستهلك في حالة إخلال المركبي العقاري بالتزامه بإنجاز العقار محل العقد دون اللجوء إلى

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 2013/12/18، المحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج ر عدد 66، الصادرة بتاريخ 2013/12/25.

<sup>2</sup> كما نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 السالف ذكره على أنه: " يتعهد المركبي العقاري في إطار نشاطه، بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع جزئي و/ أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، إذا كان غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز.... "



القضاء، وبحماية المستهلك هذا بخلاف القانون الخاص بحماية المستهلك وقمع الغش الذي لم يتضمن مثل هذا الضمان.

حيث نصت المادة 54 من القانون رقم 04/11 على أنهك " زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة مهنة المرقي العقاري طبقاً لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجازه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

- تسدس الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

- إتمام الأشغال.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية".

وهذا ما أكدته نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>1</sup>، التي نصت في فقرتها الثالثة على أن صندوق الضمان يهدف إلى: تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم...".

وبالإضافة إلى مهمة الصندوق بضمن استرداد التسبيقات التي يدفعها المستهلك لفائدة الرقي العقاري في حالة عدم إنجاز العقار محل العقد أين يتخلى المستهلك لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، فإنه يتعين على الصندوق أن يتولى مهمة إتمام الانجاز في حالة توقف المرقي العقاري عن إتمام مشروعه العقاري، بدلاً من دفع تعويضات عن التسبيقات التي دفعها المستهلك، ويتم الانجاز على حساب المرقي العقاري المخل بالتزامه وبدلاً عنه وفي حدود التسديدات التي يدفعها المقتنون<sup>2</sup>، كما يحل الصندوق محل المرقي العقاري في حالة إفلاسه أو تصفيته قضائياً، أو في حالة سحب الاعتماد منه<sup>3</sup>.

### المحور الثالث: حماية المستهلك بعد إبرام عقد بيع العقار على التصاميم.

نظراً للطبيعة الخاصة التي يكتسبها عقد بيع العقار على التصاميم كون محله واقع على عقار غير موجود أثناء التعاقد، عمل المشرع الجزائي على توفير الحماية القانونية للمستهلك قبل إبرام هذا العقد وأثناء إبرامه كما ذكرنا سابقاً، كما عمل على توفير الحماية للمستهلك حتى بعد إبرامه، حيث فرض على المرقي العقاري ضرورة الالتزام بتسليم عقار مطابق للمواصفات

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، الصادرة بتاريخ 05/11/1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14، المؤرخ في 05/06/2014، ج ر عدد 37، الصادرة بتاريخ 19/06/2014.

<sup>2</sup> راجع في ذلك نصوص المواد 7 و 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14، المؤرخ في 05/06/2014، المحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمن الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر عدد 37، الصادرة بتاريخ 19/06/2014.

راجع في ذلك نص المادتين 57 و 58 من القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.<sup>3</sup>

المتفق عليها في العقد ولم يكتفي بهذا فقط بل ألزمه على ضرورة توفير الضمانات القانونية التي تضمن للمستهلك الحق في الحماية مكن كل الأضرار التي قد يتعرض لها بعد استلامه للعقار المبيع، لذلك سوف نقوم بدراسة حماية المستهلك من خلال الالتزام بالمطابقة (أولاً)، ثم نقوم بدراسة حماية المستهلك من خلال الالتزام بالضمان (ثانياً).

### أولاً: حماية المستهلك من خلال الالتزام بالمطابقة.

لقد ألزم المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية المرقي العقاري بضرورة أن يسلم للمستهلك عقارا مطابقا للمواصفات المتفق عليها في العقد، ويعتبر العقار مطابقا للمواصفات في حالة ما إذا قام المرقي العقاري بتنفيذ عمليات البناء حسب النماذج والمخططات المرفقة بالعقد، مع استخدام مواد البناء المتفق عليها.

حيث نصت المادة 39 من القانون المذكور أعلاه على أنه: " في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 15/08 المؤرخ في يوليو سنة 2008"، والملاحظ على نص هذه المادة أن المشرع الجزائري نص على أن الحصول على شهادة المطابقة أمر ضروري لحيازة البناية المنجزة، إلا أنه لم ينص على أن شهادة المطابقة هي التي تثبت تحقيق مطابقة البنايات المنجزة، فكان من المفروض أن يبين بأن شهادة المطابقة هي التي تثبت تحقيق مطابقة البنايات المنجزة للمواصفات المتفق عليها في العقد بالإضافة إلى أنها ضرورية لشغل أو حيازة البناية المنجزة، حيث يمنع على المستهلك حيازة البناية المنجزة إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، وهذا ما أكدته نص المادتين 9 و 10 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، نلاحظ أن المشرع الجزائري نص على إلزامية مطابقة المنتوجات من خلال المادة 1 منه، والتي نصت على أنه: " يجب أن يلبي كل منتج معروض للاستهلاك الرغبات المشروعة للمستهلك من حيث طبيعته وصفته ومنشئه ومميزاته الأساسية و تركيبته...."، كما عرفت نص المادة 3 من نفس القانون المطابقة بأنه: " استجابة كل منتج موضوع للاستهلاك للشروط المتضمنة في اللوائح الفنية، وللمتطلبات الصحية والبيئية والسلامة والأمن الخاصة به".

وبما أن العلاقة التعاقدية التي تربط بين المرقي العقاري والمشتري في عقد بيع العقار على التصاميم هي علاقة تعاقدية استهلاكية تربط بين المتدخل أو المتعامل الاقتصادي وبين المستهلك، كما أن العقار محل العقد يدخل ضمن مفهوم المنتج المخصص بالحماية وفقا للنصوص القانونية المخصصة لحماية المستهلك، فإننا يمكننا أن نطبق عليه النصوص القانونية المتعلقة بالالتزام بالمطابقة.

<sup>1</sup> القانون رقم 15/08، المؤرخ في 2007/2008، المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.

**ثانيا: حماية المستهلك من خلال الالتزام بالضمان.**

بخلاف الضمانات العامة المفروضة على عاتق البائع في عقد البيع العادي وفقا للقواعد العامة، والمتمثلة في ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، فإن عقد بيع العقار على التصاميم ينفرد بضمانات خاصة فرضها المشرع الجزائري على المرقى العقاري بصفته بائعا بموجب القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وذلك من أجل حماية المستهلك في هذا النوع من العقود، وتتمثل هذه الضمانات في ضمان حسن الانجاز، والضمان العشري:

**1- ضمان حسن الإنجاز:**

عرف المشرع الجزائري الضمان بموجب نص المادة 3 من القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش بأنه: "التزام كل متدخل خلال فترة زمنية معينة، في حالة ظهور عيب بالمنتج، باستبدال هذا الأخير أو إرجاع ثمنه أو تصليح السلعة أو تعديل الخدمة على نفقته".

كما نص في الفصل الرابع من هذا القانون على إلزامية الضمان، حيث نصت المادة 13 منه على ضرورة أن يستفيد كل مقتن لأي منتج مهما كان نوعه من الضمان بقوة القانون، وفي حالة ظهور عيب بالمنتج يتوجب على المتدخل خلال فترة الضمان المحددة، أي قبل انتهاء مدة الضمان المتفق عليها، باستبدال المنتج أو إرجاع ثمنه أو تصليحه أو تعديله على نفقته.

وبالرغم من أن القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش نص على إلزامية الضمان، إلا أن هذا لا يكفي لحماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، فنظرا للطبيعة الخاصة لمحل هذا العقد كونه يقع على عقار غير موجود أثناء التعاقد، بحيث يتعهد المرقى العقاري مسؤولية إنجازه وتسليمه للمستهلك، خصه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، بضمانات خاصة لا وجود لها في القواعد العامة والمتمثلة في ضمان حسن الإنجاز والضمان العشري.

وقد نص المشرع الجزائري على ضمان حسن الانجاز بموجب نص المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 04/11 تحت تسمية ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، بقولها: "غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المحدد نموذج عقد البيع على التصاميم في الجزء الخاص بالضمانات، تحت تسمية ضمان حسن التنفيذ بقوله: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية، قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل...يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب، وأن هذا الضمان صالح لمدة...سنة ابتداء من تاريخ الحيابة، كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيابة...".

والملاحظ من خلال استقراءنا للنصين السابقين بأن المشرع حدد مدة هذا الضمان بسنة واحدة، إلا أنه يمكن الاتفاق على تمديد هذه المدة لأكثر من ذلك دون أن تقل عن مدة سنة، وهذا

ما يفهم من النقاط المتروكة لتحديد هذه المدة، ويبدأ احتسابها ابتداء من تاريخ الحيازة الذي يثبت بموجب محضر محرر من قبل الموثق الذي حرر عقد بيع العقار على التصاميم.

## 2- الضمان العشري:

فرض المشرع الجزائري هذا النوع من الضمان لأول مرة بموجب نص المادة 554 من القانون المدني، وذلك بقولها: " يضمن المهندس المعماري، والمقاولين متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض....وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا...."، فهذا الضمان هو أصلا من الالتزامات التي يرتبها عقد المقاول في ذمة المقاول والمهندس المعماري.

وبالرجوع إلى القانون رقم 04/11 نلاحظ أن المشرع الجزائري نص على نفس الضمان من خلال نص المادة 26 فقرة 3 منه بقوله: " غير أن الحيازة وشهادة المطابقة ، لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ... " ، كما نصت المادة 46 من نفس القانون على أنه: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، وفي حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس ".

كما نصت المادة 30 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، على هذا الضمان وذلك بقولها: " يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض ".

كذلك الحال بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 131/13 المحدد نموذج عقد بيع العقار على التصاميم، حيث نص المشرع في الجزء الخاص بالضمانات على التأمين العشري بقوله: " يلتزم البائع، لفائدة المكتتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينتسب إليه ".

ومن خلال استقرائنا للمواد المذكورة أعلاه، يتبين لنا بأن المرقى العقاري يكون ملزما دون غيره من المتدخلين في عملية البناء، كالمقاول والمهندس المعماري...، بالضمان العشري للبناية المنجزة المملوكة للمستهلك طيلة عشر سنوات، تبدأ سريان هذه المدة ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للبناية، وذلك حرصا على حماية المستهلك باعتبار هذا الأخير الاقرب إلى المستهلك مقارنة مع المتدخلين الآخرين الذين ليس لهم علاقة به.

ويعتبر الضمان العشري من النظام العام بحيث لا يجوز الإعفاء من المسؤولية العشرية أو تقييدها مهما كانت الأسباب، وهذا طبقا للقواعد العامة التي تقضي بإضفاءها الصفة الإلزامية لمدة

عشر سنوات كاملة بعد الاستلام النهائي للعقار المنجز<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته نص المادة 45 من القانون رقم 04/11 التي تنص على أنه: " ...يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع المعمول بهما أو تفيد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري ".

### خاتمة:

في ختام هذه الدراسة المتعلقة بحماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، يتبين لنا بأن المشرع الجزائري حقق الحماية اللازمة للمستهلك في عقد بيع العقار بناء على التصاميم بموجب القانون رقم 04/11 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث وفر مجموعة من الوسائل القانونية لحماية المستهلك في هذا النوع من العقود في جميع مراحل العقد وألزم المرقي العقاري بضرورة التقيد بها.

غير أنه وبالرجوع إلى القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، يتبين لنا بأن أحكام هذا القانون لم تحقق الحماية اللازمة للمستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم بالرغم من أن هذا القانون سعى إلى تحقيق حماية وتوازن في العلاقة التعاقدية الاستهلاكية التي تربط بين المتدخل المحترف وبين المستهلك، والسبب في ذلك هو أن المشرع الجزائري لم يخضع العقود الوارد محلها على العقارات بصفة عامة، والعقود المتعلقة بالترقية العقارية بصفة خاصة لأحكام الحماية الخاصة في النصوص المنظمة لحماية المستهلك، بالرغم من أن العقار يدخل في مفهوم المنتج المحمي طبقا لقوانين حماية المستهلك.

لذلك نقترح على المشرع الجزائري ضرورة إدماج العقود التي يكون محلها عقار بصفة عامة وعقد بيع العقار بصفة خاصة ضمن عقود الاستهلاك، مع إحاطة المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، بمجموعة من الوسائل القانونية التي تضمن له الحماية الكافية وذلك بنص صريح في القانون الخاص بحماية المستهلك وقمع الغش رقم 03/09، مع فرض إجراءات مشددة لكل مرقي عقاري يستغل مركزه القانوني القوي للتحايل على المستهلك باعتباره الطرف الضعيف.

وفي الأخير يجب التنويه إلى أنه رغم الحماية التي وفرها المشرع للمستهلك وضمن حقوقه إلا أن الثقافة الاستهلاكية لكل مستهلك ووعيه لحقوقه تبقى هي الأخرى من أبرز أوجه تحقيق هذه الحماية، فكلما كانت درجة الاطلاع والوعي الاستهلاكي أكبر كلما كانت المخاطر المهددة لحقوق المستهلك أقل.

<sup>1</sup>حيث نص المادة 556 من القانون المدني على أنه: " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

## قائمة المصادر والمراجع:

## أولاً: النصوص القانونية و التنظيمية

- القانون رقم 02/89 المؤرخ في 07/02/1989، المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك، ج ر عدد 06، الصادرة بتاريخ 08/02/1989.
- القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23/06/2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، الصادرة بتاريخ 27/06/2004، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/10 المؤرخ في 15/08/2010، ج ر عدد 46، الصادرة في 18/08/2010.
- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 2007/2008، المحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.
- القانون رقم 03/09، المؤرخ في 25/02/2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 08/03/2009.
- القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 06/03/2011.
- القانون رقم 01/16، المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 07/03/2016.
- المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، الصادرة بتاريخ 05/11/1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14، المؤرخ في 05/06/2014، ج ر عدد 37، الصادرة بتاريخ 19/06/2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 378/13، المؤرخ في 09/11/2013، المحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر عدد 58، الصادرة بتاريخ 18/11/2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 18/12/2013، المحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66، الصادرة بتاريخ 25/12/2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 181/14، المؤرخ في 2014/06/05، المحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر عدد 37، الصادرة بتاريخ 2014/06/19.

#### ثانياً: الكتب

- سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، لبنان، ط 1، 2014.

- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة قانونية، منشورات زين الحقوقية، الأردن، الطبعة 1، 2011.

- مصطفى أحمد أبو عمرو، موجز أحكام قانون حماية المستهلك، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط 1، 2011.

#### ثالثاً: المجلات

- عبد الرزاق أيوب، مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الانجاز، مجلة المنازعات العقارية، مجلة المنازعات العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني، المغرب، 2013.

- محمدي سليمان، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم، المجلة الجزائرية، العدد 02، جامعة الجزائر 1، 2010.

#### رابعاً: الرسائل القانونية

- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1