

دور عقد البيع على التصاميم
في ضبط سوق العقار في الجزائر

الدكتورة جليل مونية

أستاذة محاضرة - كلية الحقوق ببودواو

جامعة أحمد بوقرة - بومرداس

الملخص:

يعد ضمان الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي نص عليها الدستور، وهي إحدى أولويات الدولة وذلك من خلال توفير عرض سكني متنوع و ملائم لمختلف الشرائح الإجتماعية وضبط السوق العقارية بهدف تأمين ولوج المواطنين إلى السكن، فهو حق مكرس دستوريا ضمن المادة 67 ضمن الفصل الرابع المعنون الحقوق والحريات من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016 المتضمن التعديل الدستوري⁽¹⁾ حيث تنص على مايلي: "تشجع الدولة على إنجاز المساكن. تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن." وهكذا أخذت الدولة على عاتقها مسؤولية تسهيل الحصول على السكن خاصة للفئات المحرومة على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن. ومن هنا جاءت ضرورة اعتماد نشاط الترقية العقارية الذي يؤدي إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية، من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين جودة السكنات، سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناءات.

ومنه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية المنظمة للنشاط العقاري عموما، فتم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والذي تضمن تقنية البيع على التصاميم وأحكام أخرى تدفع بعجلة الإستثمار في مجال التنمية العقارية نحو الأمام، فهو وسيلة لتفعيل الاستثمار في مجال السكن، إذ أن المستثمر يستفيد في هذا المجال بعدة مزايا تحفيزية بوصفه مربي عقاري.

ونظرا للنقائص التي عرفها المرسوم التشريعي رقم 93-03 دعت الحاجة إلى ضرورة مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تطهيرها و ضبطها أكثر، وقد تم فعلا بصدور القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي حدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها⁽²⁾.

الكلمات الدالة: الترقية العقارية، تقنية البيع على التصاميم، التنمية العقارية، تفعيل الاستثمار، المرفي العقاري.

Résumé

L'Algérie attache, comme d'autres pays, une grande importance au secteur du logement, ce dernier a été concrétisé comme un droit constitutionnel dans l'article 67 en vertu du chapitre IV, intitulé les droits et libertés de la loi n° 01-16 du 26 Joumada El Oula 1437 correspondant au 6 mars 2016 portant révision constitutionnelle. Qui stipule ce qui suit: «- L'Etat encourage la réalisation des logements. L'Etat œuvre à faciliter l'accès des catégories défavorisées au logement ».

Face à une pénurie de logements de plus en plus préoccupante, le gouvernement algérien a pris un engagement de faciliter l'accès au logement surtout pour les personnes défavorisées, et pour atteindre cet objectif il faut mobiliser toutes les ressources matérielles et humaines disponibles, pour répondre à la demande croissante dans le domaine du logement.

L'ouverture de l'activité immobilière à tous les acteurs publics et privés, permettra d'améliorer la qualité et la quantité du logement.

L'activité de promotion immobilière conduit à une diversification dans l'offre de logements, pour accueillir toutes les catégories de la société, ce qui augmente les chances d'obtenir un logement.

Afin de faire face à cette situation le décret législatif n° 93-03 du 01/03/1993 relative à l'activité immobilière, vient abroger les dispositions de la loi n° 86-07 relative à la promotion immobilière, qui comprenait la vente sur plans comme moyen d'activer l'investissement dans le secteur immobilier.

En raison des lacunes enregistré et l'imprécision de certains textes du décret législatif n° 93-03, la nécessité de revoir le cadre législatif de l'immobilier était par le renforcement de ce dernier par la loi n° 11-04, du 17 Février 2011, qui définit les règles qui régissent l'activité de promotion immobilière, suivie par le décret exécutif n° 13-431 du 18 Décembre 2013⁽³⁾.

Par conséquent, le contrat de vente sur plans est un outil juridique très important pour réguler le marché de l'immobilier en Algérie, et son importance réside dans le fait que son objet est une propriété qui n'existe pas pendant la signature du contrat, car il est entouré par des

⁽³⁾ Décret exécutif n° 13-431 du 15 Safar 1435 correspondant au 18 Décembre 2013, définissant les modèles types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement, J.O n° 66 du 25 décembre 2013.

garanties exceptionnelles et des dispositions particulières, cette spécificité pose de nombreux problèmes théoriques et pratiques.

En conclusion, j'ai essayé de mettre en évidence les différents résultats obtenus et proposer des recommandations qui contribueront peut-être à la relance du secteur de l'immobilier en Algérie.

La question de la relance du secteur de l'immobilier est une question de politique économique par excellence. En toute logique, toute proposition et toute mesure de relance dans ce domaine, doit se fonder sur un diagnostic solide de la situation à traiter.

L'analyse minutieuse du secteur montre que la crise actuelle est le produit de plusieurs facteurs qui se sont combinés, mais, grâce à l'engagement de l'État pour développer les options en matière de logements sociaux et à la participation de promoteurs privés dans ces projets, en assurant une régulation et un encadrement fiable des obligations du promoteur immobilier (vendeur) et les obligations du souscripteur dans le contrat de vente sur plans, le marché du logement ne manquera pas de continuer à stimuler la croissance.

مقدمة

يعد ضمان الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي نص عليها الدستور، وهي إحدى أولويات الدولة وذلك من خلال توفير عرض سكني متنوع و ملائم لمختلف الشرائح الاجتماعية وضبط السوق العقارية بهدف تأمين ولوج المواطنين إلى السكن، فهو حق مكرس دستوريا ضمن المادة 67 ضمن الفصل الرابع المعنون الحقوق والحريات من القانون رقم 01-16 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016 المتضمن التعديل الدستوري⁽⁴⁾ حيث تنص على مايلي: "تشجع الدولة على إنجاز المساكن.

تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن."

وهكذا أخذت الدولة على عاتقها مسؤولية تسهيل الحصول على السكن خاصة للفئات المحرومة على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" و ذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن.

ومن هنا جاءت ضرورة اعتماد نشاط الترقية العقارية الذي يؤدي إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية، من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين جودة السكنات، سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناءات.

ومنه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية المنظمة للنشاط العقاري عموما، فتم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية و الذي تضمن تقنية البيع على التصاميم وأحكام أخرى تدفع بعجلة الإستثمار في مجال

التنمية العقارية نحو الأمام، فهو وسيلة لتفعيل الاستثمار في مجال السكن، إذ أن المستثمر يستفيد في هذا المجال بعدة مزايا تحفيزية بوصفه مرقي عقاري.

ونظرا للنقائص التي عرفها المرسوم التشريعي رقم 93-03 دعت الحاجة إلى ضرورة مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تطهيرها و ضبطها أكثر، وقد تم فعلا بصدور القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي حدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها⁽⁵⁾.

ومن هنا يأخذ موضوع بيع العقار على التصاميم أهمية عملية باعتباره من أهم تقنيات الترقية العقارية وأداة قانونية لضبط سوق العقار في الجزائر، فهو عقدا غير عادي متميز عن البيوع العادية، وأهميته تكمن في أنه يقع على عقار غير موجود أثناء التعاقد أو على عقار قبل الإنجاز، فهو منظم بأحكام خاصة، ومحاط بضمانات متميزة عن الضمانات التي يتمتع بها عقد البيع العادي، وخصوصية هذا العقد تجعله يثير العديد من الإشكالات النظرية والتطبيقية.

وفقا لما سبق سرده فإن هذا الموضوع يطرح عدة تساؤلات جوهرية تتمثل في:

كيف تم تنظيم عقد بيع العقار على التصاميم وفقا لأحكام القانون 11-04 كتقنية قانونية في مجال الترقية العقارية؟ و إلى أي مدى يمكن إعتبره كتقنية قانونية كفيلة بضبط سوق العقار في الجزائر والقضاء على تضارب أسعاره؟.

و كيف استطاع المشرع أن يحقق حماية للمكاتب في تقنية البيع على التصاميم من خلال فرض التزامات وضمانات على المرقي العقاري؟

وما مدى نجاعة العقوبات المقررة عند إخلال أحد الطرفين بالتزاماته؟

لمعالجة هذه التساؤلات تم اعتماد المباحث التالية:

المبحث الأول:

مفهوم عقد البيع على التصاميم كتقنية قانونية في مجال الترقية العقارية

المبحث الثاني :

ضبط وتأطير التزامات المرقي العقاري (البائع) والتزامات المشتري (المكاتب) في عقد البيع على التصاميم

المبحث الثالث:

وجوب تضمين عقد البيع على التصاميم للعقوبات المقررة عند إخلال أحد الطرفين بالتزاماته وفي ختام هذا البحث، نؤكد على أن العقار يظل من الأولويات الهامة للسياسة الإستثمارية والتنموية في الجزائر، فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة كثيرا من أجل تحقيق نمو إقتصادي خصوصا بعد أزمة انهيار أسعار النفط التي يشهدها العالم في الآونة الأخيرة مما يحتم علينا التوجه إلى الإستثمار في قطاعات أخرى ذات البعد الإستراتيجي كالزراعة، السياحة، الصناعة وقطاع الخدمات، وفي هذا الإطار نقدم مجموعة من الإقتراحات و التوصيات التي تصب مجملها في ضبط و إستغلال عقلائي للعقار من خلال التأطير الفعال لعقد البيع على التصاميم

المبحث الأول:

مفهوم عقد البيع على التصاميم كتقنية قانونية في مجال الترقية العقارية

على غرار عقد البيع العادي يعتبر عقد البيع على التصاميم من المواضيع المتشعبة و التي تستحق أن تحظى بدراسة خاصة و مفصلة، و هو يشترك مع عقد البيع العادي المنصوص عليه وفقا للقواعد العامة في العديد من الجوانب، لذلك سنحاول تبيان مفهوم عقد البيع على التصاميم من خلال أهم ما يميزه، مع إحالة العناصر التي يشترك فيها مع عقد البيع العادي إلى القواعد العامة و المراجع العامة في عقد البيع⁽⁶⁾.

إن الصعوبات التي تواجه المرقى العقاري في إنجاز أو إنهاء البناء بصفة جيدة باعتباره لا يملك في أغلب الحالات الوسائل والإمكانات المالية الكافية جعلت مصلحته تقتضي أن يرتبط مع المشتري بموجب إتفاق ما قبل التعاقد في انتظار إبرام العقد النهائي بعد نهاية الأساسات⁽⁷⁾.

يمكن العقد التمهيدي⁽⁸⁾ المرقى العقاري من تقييم درجة مشروعته من خلال إختبار مدى تقبل السوق لمشروعه الإسكاني الذي يظهر من عدد الأشخاص الذين يريدون إبرام عقود حجز معه، كما يمكنه أيضا من الحصول على تمويل مادي سواء من مساهمات الملاك المستقبليين (المشتريين) أو من خلال التدعيم المالي للبنوك لمشروعه.

ولم يستقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة ينص على عقد حفظ الحق (contrat de réservation) ومرة عقد تمهيدي (contrat préliminaire) مثل ما سماه المشرع الفرنسي ، فهو عقد سابق للعقد النهائي الناقل للملكية العقار محل عقد حفظ الحق، بحيث يلتزم بموجبه المترشح للملكية بإيداع ضمان باسمه يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة ، وبالمقابل يلتزم المكتب بتبليغ المترشح للملكية مشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي، طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي يحدد شروط الاككتاب بإحدى

عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي (9)، بحيث يشمل على بيان وصفي للعقار المبيع بدقة ويحدد السعر التقديري وطريقة مراجعته وشروط الدفع وكيفياته وآجال التسليم وعقوبات التأخير وضمانات تمويل وسائله (10).

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، لم يتضمن صيغة البيع الآجل الذي يجب أن يسبقه عقد حفظ الحق وجاء بصيغة جديدة للبيع عرف بعقد البيع بناء على التصاميم الذي له أحكام خاصة.

غير أنه وبصدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عاد ونص على عقد حفظ الحق من جديد وعرفه في المادة 27 على أن "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم" ويتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقاً لنص المادة 33 من نفس القانون.

بعد التطرق لعقد حفظ الحق نعرض إلى تعريف عقد البيع على التصاميم، ثم التطرق إلى الشكلية في هذا العقد كون القانون قد خصه بنموذج محدد يجب إتباعه، وذلك من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

لم يتطرق المشرع لتعريف عقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تاركاً المسألة لاجتهاد الفقه. إلا أنه نظم أحكام هذا العقد وشروطه، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 الذي يتعلق بنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية (11).

و يعرف عقد البيع على التصاميم 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 و آجال دفعها بالاتفاق» (12).

غير أن هذا التعريف أغفل كون عقد البيع على التصاميم هو عقد رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر (13)، كما أنه أغفل أنه يتم بشرط منح المرقى العقاري الضمانات التقنية و المالية للمشتري (14)، كما أنه تكلم عن

الدفعات التي تحدد قيمتها و آجال دفعها بالاتفاق، إلا أن المشرع رغم تركه لحرية تحديد قيمتها وآجال دفعها لاتفاق الأطراف إلا أنه اشترط أن يكون ذلك مرتبطاً بمراحل تقدم الأشغال⁽¹⁵⁾، كما أنه لم يتكلم عن التسبيقات والدفعات⁽¹⁶⁾، إضافة إلى أن المرقى العقاري يجب عليه أن يقوم بمطابقة الإنجاز لقواعد البناء والتعمير⁽¹⁷⁾، قبل أن يقوم بتسليمه.

ونجد أن المشرع وفقاً لما جاء به في القانون رقم 11-04 اكتفى بما ورد في المادة 28 منه والتي نصت على أنه : "العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"⁽¹⁸⁾.

و من خلال ما سبق يمكن تعريف عقد البيع على التصاميم على أنه : "هو عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز، بشرط تقديم الضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع، الذي يلتزم بتشييد البناءة في الأجل المتفق عليه، و تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء و التعمير، و في المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات و الدفعات الجزئية على مراحل تقدم الإنجاز محصورة من ثمن البيع، و تحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالاتفاق"، و من خلال هذا التعريف نجد أن عقد البيع على التصاميم يختلف عن عقد البيع العادي خاصة من حيث الحيابة والاستغلال التي لا تتم إلا بعد الأجل المحدد للإنجاز⁽¹⁹⁾.

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة ، نظمه المشرع وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل و المتمم، ثم القانون رقم 11-04 ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013 الذي حدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، و لهذا العقد خصوصية ينفرد بها عن باقي العقود، فهو ناقل ملكية محل قابل للوجود، و يتميز بضمانات خاصة تختلف عن تلك المعروفة في القواعد العامة، كما أن المشرع قد خصه بأحكام صارمة لحماية المشتري من تعسف البائع و مماطلته في تنفيذ التزاماته.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم فهو يعتبر عملاً تجارياً بالنسبة للبائع " المرقى العقاري"، إذ أن المادة 04 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، تعتبر المرقى العقاري

تاجرا حيث نصت على أن يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري، المبادرة بالمشاريع العقارية.

كما نصت المادة 19 منه على السماح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18، طبقا للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون، أما بالنسبة للمكاتب أو المشتري فإن عقد البيع على التصاميم يعتبر عملا مدنيا إلا إذا كان قد قام بالشراء لأجل البيع كحرفة بمتنها . و يترتب على تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم العديد من النتائج المتعلقة بتحديد القانون الواجب التطبيق والجهة القضائية المختصة بالفصل في التراعات وكذا معرفة مسائل الإثبات. و للإشارة فإن عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية هو من التقنيات القانونية للترقية العقارية و هو مرتبط بما حيث تنص المادة 25 من القانون رقم 11-04: " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام هذا القانون".

المطلب الثاني: الشكلية في عقد البيع على التصاميم.

يتميز عقد البيع على التصاميم بأنه عقد شكلي⁽²⁰⁾ خلافا للبيع العادي الذي يعتبر عقدا رضائيا، وإن كان القانون يشترط الشكلية في بيع العقار، إلا أنها تعتبر شرطا للإثبات و ليست شرطا للانعقاد، أما عقد البيع على التصاميم فهو عقد شكلي والشكلية فيه تعتبر شرطا للانعقاد، فلا ينعقد صحيحا إلا إذا أفرغ في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، حيث لم يكتف المشرع الجزائري بالرسومية الضرورية للتصرف في العقار بصفة عامة طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بل أكثر من ذلك فقد خص عقد بيع العقار على التصاميم بنص خاص هو نص المادة 34 من القانون رقم 11-04 التي تقابل المادة 12 من المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03 حيث اشترطت هذه المادة في فقرتها الثانية زيادة على وجوب إعداد أو تحرير هذا العقد في الشكل الرسمي و خضوعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية مشتملا في نفس الوقت الأرض و البناء المشيد فوقها، إتمام أو استكمال هذا العقد بحضور رسمي يعد حضوريا وجاهيا بمعرفة الموثق الذي حرر العقد الأصلي، قصد معاينة أو إثبات الحيابة الفعلية من طرف المشتري وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية (حسب ما تم الاتفاق عليه)⁽²¹⁾.

كما يشترط لصحة عقد البيع على التصاميم توفر بعض البيانات الإلزامية وإرفاق العقد بالوثائق المرجعية الخاصة به المذكورة في النموذج مع ضرورة توفر الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى جانب إلزامية شهر و تسجيل عقد البيع على التصاميم.

المبحث الثاني :

ضبط وتأطير التزامات المرقى العقاري (البائع) والتزامات المشتري (المكاتب) في عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع بصفة عامة من العقود الملزمة للجانبين نظرا لما ينشئه من التزامات متقابلة على عاتق الطرفين (البائع و المشتري)⁽²²⁾، و لا يختلف عقد البيع على التصاميم عن البيوع العادية في كونه عقدا ملزما للجانبين ويرتب التزامات متقابلة على عاتق البائع (المرقى العقاري) و المكاتب.

و تتمثل التزامات البائع في البيع العادي في :الالتزام بنقل الملكية، الالتزام بالتسليم والالتزام بالضمان، أما التزامات المشتري فهي: الالتزام بالوفاء بالثمن، الالتزام بدفع مصروفات البيع، و الالتزام بتسلم المبيع⁽²³⁾. أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم فإن التزامات البائع (المرقى العقاري) تختلف من حيث المضمون عن التزامات البائع في البيع العادي، هذا فضلا عن وجود التزامات أخرى غير معروفة في البيع العادي كالتزام بالإنتاج والمطابقة، و بعض الضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم.

أما فيما يتعلق بالتزامات المشتري فلا تختلف كثيرا عن تلك الالتزامات المقررة وفقا للقواعد العامة، والاختلاف يكمن فقط في طريقة تنفيذ تلك الالتزامات التي ترجع دائما لخصوصية عقد البيع على التصاميم. لذلك سنتناول التزامات طرفي العقد وفقا للتقسيم التالي :

المطلب الأول:التزامات المرقى العقاري (البائع)

المطلب الثاني:التزامات المقتني (المكاتب).

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري (البائع)

يفرض عقد البيع على التصاميم على المرقى العقاري التزاما بنقل الملكية و بالتسليم و بالضمان، و بما أن عقد البيع على التصاميم يرد على عقار في طور الإنجاز فإن البائع ملزم بالإنتاج و مطابقتها، إضافة إلى بعض الضمانات الخاصة الأخرى.

و حسب نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 فإن التزامات المرقى العقاري ترتب ما يلي :الالتزام بنقل الملكية مع مواصلة الإنجاز ومطابقتها (الفرع الأول) ، الالتزام بالتسليم (الفرع الثاني)، الالتزام بالضمان (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الالتزام بنقل الملكية مع مواصلة الإنجاز و مطابقته

بمجرد انعقاد عقد البيع ينشأ التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري⁽²⁴⁾ وبما أن عقد البيع على التصاميم كما سبق الإشارة إليه أنه وارد على عقار لم ينجز بعد فيلتزم البائع بمواصلة إنجازه و مطابقته وفقاً لما هو متفق عليه. بالتالي فإن ملكية العقار محل عقد البيع على التصاميم لا تنتقل إلا بعد إتمام إجراءات الإشهار العقاري تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 34 من القانون رقم 11-04 حيث يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، و يخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

كما يتم عقد البيع على التصاميم بحضور يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية. كما يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم حسب المادة 37 من القانون رقم 11-04، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع و أجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال. في حالة تجرئة تسديد المبلغ المتفق عليه، يجب تحديد كفاءات ذلك.

تم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب التقدم في أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 و هي كالاتي:

- عند التوقيع، عشرون بالمائة (20 %) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الإنتهاء من الأساسات ، خمسة عشر بالمائة (15 %) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة و الأسوار الخارجية و الداخلية ، خمسة و ثلاثون بالمائة (35 %) من سعر البيع المتفق عليه ،
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة و عشرون بالمائة (25 %) من سعر البيع المتفق عليه .

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحياة و المقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه.

إن المالك في عقد البيع على التصاميم يعتبر مالكا غير عادي، فالعقد يرد على عقار في طور الإنجاز لذلك لا يتم انتقال ملكية المبيع دفعة واحدة و إنما يتم على دفعات وبالأصح على مرحلتين: في المرحلة الأولى يتم بمجرد إتمام إجراءات الإشهار العقاري لعقد البيع على التصاميم تنتقل للمشتري ملكية العقار المبيع بقوة القانون غير أنه لا يمكنه الانتفاع ولا حياة ملكية البناية محل العقد، وهذا ما يستشف من نص المادة 34 القانون رقم 11-04

ومن نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431، أما المرحلة الثانية فتكون بعد إتمام الإنجاز وتسليم شهادة المطابقة و دفع كامل الثمن، وتحرير محضر التسليم و شهره أين يتمكن المشتري من الانتفاع و رفع القيد على التصرف. فيصبح بذلك للمشتري كل الحقوق التي يخولها حق الملكية لصاحبه من تمتع و تصرف، و هذا خلافا للقواعد العامة في نقل الملكية العقارية، التي تنتقل دفعة واحدة بمجرد شهر العقد⁽²⁵⁾.

* إضافة إلى الالتزام بنقل الملكية، يلتزم المرقى العقاري بمواصلة الإنجاز والمطابقة الذي يعتبر أهم الإلتزامات التي تميز عقد البيع على التصاميم، إذ أن هذا العقد يرد على عقار لم يتم إنجازها بعد، لذلك يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنجائه خلال المدة المتفق عليها .

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، و هذا ما نستشفه من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 .

وعليه فلا بد من تقييد إتمام الانجاز ومواصلته بأجل يتفق عليه المتعاقدان أثناء إبرام العقد، والهدف من تقييد إتمام الإنجاز هو حماية المشتري من تأخير وتماطل البائع، ويمكن إثبات الإنجاز باستخراج شهادة مطابقة وهي وثيقة رسمية تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وتثبت إنتهاء الأشغال من البناء إعتقادا على التصاميم والمقاييس التي قدمها المرقى العقاري عند طلبه لرخصة البناء، وهذا طبقا للمادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، والمتعلق بالتهيئة و التعمير.

والهدف من شهادة المطابقة هو التأكد من مدى مطابقة الإنجاز لرخصة البناء.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم

بعد انتهاء البائع (المرقى العقاري) من مواصلة البناء ومطابقته يلتزم بتسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم إلى المشتري، غير أن القانون رقم 11-04 لم يحدد المقصود بالتسليم وكيفيته لذلك نرجع للقواعد العامة لتوضيح ذلك، أما المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فقد اقتصر على ضبط أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمكتتب الذي نص على بدأ سريانه من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم ، حيث تم تقسيم آجال التسليم إلى أربعة مراحل حسب نسبة الأشغال:

المرحلة الأولى: إتمام الأساسات،

المرحلة الثانية : إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية،

المرحلة الثالثة وهي إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية والمرحلة الرابعة وهي إتمام الإنجاز.

وبتكييف معنى التسليم وفقا للقواعد العامة مع خصوصية عقد البيع على التصاميم، يمكن القول أن الالتزام بالتسليم في العقد موضوع الدراسة هو التزام بتحقيق نتيجة ألا وهي: قيام البائع بتسليم البناية المنجزة والمطابقة للتصاميم والمواصفات المحددة بالاتفاق في العقد⁽²⁶⁾.

ويشترط لتسليم عقد البيع على التصاميم:

- إتمام الإنجاز خلال الأجل المحدد في العقد.
- مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة.
- وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المعماري والمركبي العقاري.
- إثبات التسليم بحضور يجرى لدى نفس الموثق الذي إكتتب العقد.

أما عن كيفية التسليم فقد نصت المادة 367 / الفقرة الأولى من القانون المدني: " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع." ومن هذا المنطلق فإن البائع يعتبر قد نفذ إلتزامه بالتسليم إذا قام بوضع العقار المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن هذا الأخير من حيازته والإنتفاع به دون عائق، مع ضرورة إعلام البائع للمشتري أن العقار المبيع أصبح تحت تصرفه، ولو لم يكن المشتري قد حاز العقار المبيع حيازة فعلية، وهي نفس الأحكام التي تسري على كيفية تسليم العقار المبيع في عقد البيع على التصاميم⁽²⁷⁾.

الفرع الثالث: الإلتزام بالضمان

بالرجوع للقواعد العامة نجد أن البائع يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق، وكذلك ضمان العيوب الخفية. نظرا لإحاطة المشرع للمشتري بحماية خاصة في عقد البيع على التصاميم من جهة، و وجود قواعد خاصة تنظم هذا العقد من جهة أخرى، وجب علينا التطرق إلى ضمان التعرض والاستحقاق بالإضافة إلى الضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم.

1- ضمان عدم التعرض و الاستحقاق

يقصد به ضمان عدم التعرض الشخصي أي امتناع البائع عن التعرض للمشتري، كما يشمل إلتزام البائع بدفع تعرض الغير للمشتري، وإذا انتهى هذا التعرض باستحقاق الغير للمبيع كله أو بعضه كان البائع ملزما بالتعويض⁽²⁸⁾ وهذا ما ورد في المادة 371 من القانون المدني الجزائري.

2- الضمانات الخاصة

تنقسم الضمانات الخاصة في عقد البيع على التصاميم إلى ضمانات تعاقدية وأخرى قانونية . حيث أن الضمانات التعاقدية تكون بموجب اتفاق بين الأطراف وعادة ما تكون عبارة عن رهون أو شروط جزائية تضمن الوفاء بالالتزامات، وتخضع هذه الضمانات للقواعد العامة في تنفيذ العقود، ولا تتميز بأية خصوصية فيما يخص عقد البيع على التصاميم.

أما الضمانات القانونية فتعتبر ضمانات مستحدثة وخاصة بهذا العقد⁽²⁹⁾ ونذكر منها مايلي:

* يضمن البائع التنفيذ الجيد للاشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية إبتداء من تاريخ الحيازة.

* يحتفظ البائع، في ضمان دفع مبلغ الرصيد بحق اللجوء إلى الفسخ الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي خلال الآجال الموالية لتصريح المخالصة التي يجب إعدادها أمام الموثق⁽³⁰⁾.

* يلتزم المرقى العقاري بضمن أو الأمر بضمن إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية و يعمل خلال المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم⁽³¹⁾، لكن تبقى إدارة الأملاك و تسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع من المشاكل التي يعاني منها المستفيد بعد مرور مدة سنتين من ضمان التزام المرقى العقاري.

* إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

* يقتضي على البائع تبرير تأمينه وتكفله بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 554 من القانون المدني ألزمت المهندسين المعماريين والمقاول بالمسؤولية العشرية دون غيرهما، ويشمل هذا الضمان الأرض والبناء محل الانجاز.

يستفيد المشتري من الضمان العشري في حالة عقد البيع على التصاميم وهذا حسب نموذج العقد الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 .

* يلتزم المرقبي العقاري حسب المادة 41 من القانون رقم 11-04 بضمنان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع.

المطلب الثاني: التزامات المقتني (المكاتب)

يلتزم المشتري في عقد البيع على التصاميم بدفع الثمن وتسلم المبيع بالإضافة إلى الخضوع إلى التكاليف والشروط المنصوص عليها في العقد وهذه النقاط سنتناولها في هذا المطلب من خلال التقسيم الآتي:

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن

تختلف كيفية تحديد الثمن وطريقة دفعه وقابليته للمراجعة في عقد البيع على التصاميم عما هي عليه في البيوع العادية.

1- تحديد الثمن وطريقة مراجعته

طبقاً للقواعد العامة فإن الثمن في عقد البيع يتم تحديده باتفاق الطرفين، ولكن خلافاً لها يعتبر الثمن تقديرياً في عقد البيع على التصاميم، أي أنه ثمن أولي قابل للمراجعة بالزيادة⁽³²⁾ و يعتبر تحديد الثمن وطريقة مراجعته من البيانات الإلزامية في عقد البيع على التصاميم حيث قرره المادة 3 و المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر، و مراجعة الثمن فيه تكون باتفاق الأطراف على أن يتم تحديد نسبة معينة لا يجب أن يتجاوزها مبلغ المراجعة، كما يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات و القواعد و الكيفيات التي تم اعتمادها مسبقاً وذلك طبقاً لأحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04، و يجب أن تبرر صيغة مراجعة سعر البيع على أن تتم في الحدود و الكيفيات التي يسمح بها القانون.

ويرجع فتح المشرع مجالاً لمراجعة الثمن إلى عدة إعتبارات، من أهمها أنه في عقد البيع على التصاميم يلتزم البائع بالإنجاز وبما أن عملية الإنجاز مسألة تتطلب وقتاً لإتمامها، فإنه في هذه الفترة قد يحدث تغير في أسعار المواد أو في سعر اليد العاملة أو غيرها من المعطيات التي قد تجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع إلتزامات الأطراف⁽³³⁾.

2- طريقة دفع الثمن

لقد ترك المشرع للأطراف حرية الإتفاق على طريقة الدفع، غير أنه وضع لها مجموعة من الضوابط تتمثل في:

- منع دفع الثمن الكلي مسبقاً و دفعة واحدة⁽³⁴⁾.
- ضرورة تضمين العقد بياناً يحدد طريقة الدفع (مبلغ من النقود أو شيكات)⁽³⁵⁾.

- أن يتم دفع الثمن في شكل دفعات مجزأة بالتدرج أو تبعا لتقدم الأشغال، وهذا ما ورد في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

- أن يتفق الأطراف على تقسيم الأشغال إلى مراحل معينة مع إستحقاق كل جزء من الثمن حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز .

و في حالة إخلال المشتري بدفع الثمن، سواء بإمتناعه عن تسديد الدفعات المجزأة أثناء عملية التشييد، أو إمتناعه عن دفع القسط الأخير من الثمن بعد إتمام الإنجاز، فإنه يجوز للبائع طلب فسخ العقد مع المطالبة بمبلغ التعويض المحدد في العقد بنسبة من الثمن القاعدي و إن لم يحدث له ضرر، لأنه يعتبر بمثابة شرط جزائي في العقد كما يحتفظ المرفقي العقاري حسب المادة 53 من القانون رقم 11-04 بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين ، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي ، و لم يتم الرد عليهما.

الفرع الثاني : الإلتزام بالتسليم

يقابل إلتزام البائع بتسليم المبيع إلتزاما من طرف المشتري بتسلمه، وإذا كان البائع ينفذ إلتزامه بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الإنتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه إستيلاء فعليا، فإن تنفيذ المشتري لإلتزامه بالتسليم يكون بأن يستولي على المبيع إستيلاء فعليا (36).

1- شروط تسلم المبيع

هناك شروط شكلية و موضوعية حيث تتمثل هذه الأخيرة في إتمام البناء و مطابقتها، فيما أن التسلم يعتبر الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للبائع أن يلزم المشتري بتسلم عقار لم ينته من إنجازه و لم يقم بمطابقتها. أما بالنسبة للشروط الشكلية فتتمثل في ضرورة إتباع التسلم بمحضر يجرر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب، حيث أن عدم تحرير هذا المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع على التصاميم، فهو مجرد وسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع فقط (37). و تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تم الحيازة بموجب محضر يجرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق و يلحق بعقد البيع على التصاميم. في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن للمقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به، و هذا حسب نموذج عقد البيع على التصاميم المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 .

2- آثار تسلم العقار المبيع

يترتب على تسلم العقار المبيع مجموعة من الآثار منها:

- إستحقاق القسط الأخير من الثمن، حيث إذا وفي المشتري بكامل الأقساط المستحقة يعتبر مالكا، ويتسلم العقار المبيع.

- تحمل المشتري لتبعة هلاك العقار في حالة نشوب حريق باعتباره حارسا على البناء ومالكا له. و هذا ما ورد في الفقرة الأولى من المادة 140 من القانون المدني الجزائري.

- انتقال حق التصرف و الانتفاع بالعين المبيعة للمشتري، الذي يصبح له حق التمتع و التصرف في العقار. تلك إذا أهم التزامات المرقى العقاري بصفته البائع، و إلتزامات المستفيد من السكن بصفته المكتتب في عقد البيع على التصاميم، الذي يعتبر أهم التقنيات القانونية في مجال الترقية العقارية، نظرا لإمكانية استخدامه من قبل شريحة واسعة من المجتمع، بالنظر إلى الضمانات و الحماية التي يمنحها للمستفيد من السكن، من خلال ضبط و تحديد إلتزامات كل من المرقى العقاري و المكتتب في هذا العقد.

يخضع عقد البيع على التصاميم من خلال دراسة النصوص التي تسيهه لأحكام القانون المدني و كذا أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، فكل هذه النصوص تؤكد دور هذا العقد المهم في تأطير الترقية العقارية و ضبط مجال التهيئة و التعمير بإحترام قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها وبالتالي ضبط سوق العقار ككل.

المبحث الثالث:**وجوب تضمين عقد البيع على التصاميم للعقوبات المقررة عند إخلال أحد الطرفين بإلتزاماته**

عقد البيع على التصاميم هو عقد كسائر العقود الملزمة لجانبين، فهو يترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المرقى العقاري والمكتتب، فإذا أخل أحد الطرفين بإلتزاماته يتعرض لجزاءات، وهذا ما جعلنا نتناول جزاءات إخلال المرقى العقاري بإلتزاماته (المطلب الأول)، ثم جزاءات إخلال المكتتب بإلتزاماته (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجزاءات المترتبة في حالة إخلال المرقى العقاري بإلتزاماته

إن الدائن يمكنه الحجز على المبيع على التصاميم و ذلك إذا كان العقد مستوفيا لجميع شروطه و أركانه ومشهرا في المحافظة العقارية. هناك مجموعة من الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بإلتزاماته، تنقسم بدورها إلى جزاءات عادية تتعلق بالقواعد العامة في تنفيذ العقود وأخرى خاصة بعقد البيع على التصاميم.

الفرع الأول: الجزاءات العادية التي ترجع للقواعد العامة

إن إخلال المرقى العقاري بأحد إلتزاماته كعدم إتمام التشييد، أو عدم التسليم في الأجل المحدد أو عدم المطابقة ، يمكن أن يطلب المكتتب بعد إعدار المرقى العقاري التنفيذ العيني للعقد أو فسخه، ويجوز طلب التعويض في الحالتين.

1- التنفيذ العيني:

من البديهي أن يفى المرقى العقاري بما إلتزم به، فإن لم يفعل كان للمشتري أو المكتتب حق إجباره على ذلك أما في حالة الإستحالة لا يكون أمام المكتتب إلا الحق في المطالبة بالتعويض حسب المادة 119 من القانون المدني الجزائري.

ولقد حددت المادة 164 من القانون المدني الشروط الواجب توافرها حتى نلجأ إلى هذا الطريق.

2- فسخ العقد:

باعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة للجانبين، فإن الجزاء المترتب على عدم قيام أحد طرفي العقد بتنفيذ إلتزاماته اللجوء إلى الفسخ. وللقاضي السلطة التقديرية بخصوص تقرير فسخ العقد ما لم يتضمن هذا الأخير شرط فسخ اتفاقي، وهذا حسب المادة 119 من القانون المدني.

كما يجوز للمكتتب أيضا في حالة إخلال المرقى العقاري بإلتزاماته أن يمتنع هو الآخر عن تنفيذ إلتزاماته حتى ينفذ المرقى العقاري إلتزامه المقابل و هذا حسب نص المادة 123 من القانون المدني، وفي حالة الفسخ يقوم المرقى العقاري برد المبالغ التي دفعها المشتري (التسبيقات و الدفعات) خلال مدة محددة في العقد . وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يجب أن يجرى عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق حسب نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي تضمن في طياته أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 لا سيما المادة 53 منه.

كما تضمن أيضا فسخ العقد بموافقة الطرفين، والذي يحدد فيه الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ.

الفرع الثاني: الجزاءات الخاصة

لقد نص المشرع على مجموعة من الجزاءات الخاصة عند إخلال المرقى العقاري بإلتزاماته، كما فرض على المتعاقدين وجوب تضمين عقدهم لبعض النصوص المبينة للجزاءات التعاقدية.

1-الجزاءات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 13-431 :

حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 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.

كما يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في المادة 4 أعلاه، من طرف محضر قضائي، طبقاً للأشكال و الإجراءات المحددة في التشريع المعمول به (38).

باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم إحترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقى العقاري، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معابنتها ويتم إقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.

لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف، عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه (39).

2- العقوبات الإدارية و الجزائية طبقاً للقانون رقم 04-11 :

يترتب على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته عقوبات إدارية، زيادة على ذلك عقوبات جزائية.

أ- العقوبات الادارية:

قد يتعرض المرقى العقاري لعقوبات إدارية نتيجة إخلاله ببعض التزاماته، وتتمثل هذه العقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر في سحب الإعتماذ الذي يكون كالاتي:

-السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر :

* في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،

* في حالة عدم إحترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،

* في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة

لتطبيقه.

- السحب التلقائي للاعتماد:

* في حالة وفاة المرقى العقاري،

* إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،

* إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،

* إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

- السحب النهائي للاعتماد:

* في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد كعدم احترامه للسنة

القانوني لممارسة المهنة،

* في حالة تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة و متكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه،

* إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد،

* إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين وشركائه.

ب- العقوبات الجزائية:

كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) (40).

كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) (41).

يتعرض كل مرق 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 (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) (42).

يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) (43).

يتعرض كل مرق عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) (44).

يعاقب كل مرق عقاري غير مكاتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 ن هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) (45).

يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود و الصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين (46).

في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽⁴⁷⁾.

يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم⁽⁴⁸⁾ في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع⁽⁴⁹⁾.

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة في حالة إخلال المكتب بدفع الثمن

إذا لم يتم المكتب بتنفيذ ما جاء في الاتفاق بدفع الثمن وتسلم المبيع فإنه يكون بذلك مخلاً بالتزاماته. وبالتالي يترتب على هذا الإخلال مجموعة من الجزاءات سنحاول التفصيل فيها من خلال التقسيم الآتي:

الفرع الأول: في حالة إخلال المكتب بدفع الثمن

إن المكتب في عقد البيع على التصاميم ملزم بدفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها في العقد، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرق العقاري حسب المادة 53 من القانون رقم 11-04 بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوماً، يبلغان عن طريق محضر قضائي، و لم يتم الرد عليهما.

الفرع الثاني: في حالة عدم الالتزام بالتسليم

يلتزم المكتب بتسليم العقار المبيع في الزمان والمكان المحددين في العقد ويجب هنا التفرقة بين تماطله عن تسليم هذا العقار وامتناعه عن ذلك لسبب مشروع.

1- التماطل عن تسليم العقار المبيع:

إذا لم يتم المكتب بتسليم العقار المبيع في الزمان والمكان المتفق عليه في العقد بالرغم من إعداره، وكان تماطله بهدف إرهابك البائع - المرق العقاري - بحراسة المبيع، أو بسبب إهماله لميعاد التسليم ففي هذه الحالات يعتبر قد تسلم العقار محل عقد البيع على التصاميم قانوناً و لو لم يتسلمه فعلاً⁽⁵⁰⁾.

2- الإمتناع عن تسلم العقار المبيع لسبب مشروع:

إذا امتنع المكتتب من تسلم العقار المبيع لسبب مشروع وهو وجود عيوب ظاهرة في البناء أو عدم مطابقته لرخصة البناء⁽⁵¹⁾ والتصاميم الأولية، ففي هذه الحالة لا يتسلم المشتري العقار المبيع إلى حين إصلاح هذه العيوب.

الخاتمة :

نخلص في الأخير إلى القول إن عقد بيع العقار على التصاميم وإن كان بيعا، إلا أنه يتميز عن البيع العادي المنصب على عقار، من حيث كونه يعتبر من عقود الإذعان وهي صفة لا تتوافر في البيع العادي الوارد على عقار موجود بالفعل وقت التعاقد.

لقد إهتم المشرع سواء في الجزائر أو في فرنسا، بتنظيم هذا العقد تنظيما شاملا، محددًا التزامات كل من طرفي العقد، فاستوجب ضرورة تحريره في القالب النموذجي المحدد له وإلا وقع باطلا، هذا فضلا عن ضرورة إستيفاء شكله الرسمي الذي تخضع له كافة العقود الناقلة للملكية العقارية، مع تحديد البيانات التي يجب أن يشتمل عليها العقد، وذلك تفاديا لكل خلاف يمكن أن يحدث مستقبلا حول العقار المبيع أو حول الثمن و طريقة الوفاء به، وكيفية مراجعته، أو حول آجال البناء و تسليمه وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم إحترام هذه الآجال.

نتائج الدراسة:

من خلال هذه الدراسة تم تشخيص و رصد أهم الإشكالات ذات الطابع القانوني والمؤسسي التي تطبع البنية العقارية ببلادنا بهدف إقتراح مداخل لإصلاحها و تحسينها من خلال حصر أهم النتائج الملاحظة حول التنظيم القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم :

1 - من حيث التعريف: أغفل المشرع الجزائري عند تعريفه لهذا العقد تضمينه إلتزام الجوهري المميز له وهو التزام المرقي العقاري بإقامة البناء المتفق عليه خلال مدة محددة في العقد.

2 - من حيث وقت إبرام العقد: من الضروري أن يتدخل المشرع من جديد بالنص صراحة على أن يسبق إبرام عقد بيع العقار على التصاميم عقد تمهيدي .

3 - من حيث البيانات التي يجب أن يتضمنها العقد: من الضروري أن ينص المشرع صراحة على أن يشتمل العقد بالإضافة إلى العناصر المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 11-04 على البيانات التي عددها المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 حتى لا يفتح الباب للتحايل على القانون.

4 - من حيث التأمين على المسؤولية العشرية: لكي تتحقق إستفادة المشتري من هذا التأمين استفادة كاملة، يجب أن يتدخل المشرع بتعديل النصوص القانونية، سواء تلك المتعلقة بالمسؤولية العشرية الواردة ضمن نصوص عقد

المقابلة في القانون المدني أو الواردة ضمن نصوص القانون رقم 11-04، أو تلك الواردة ضمن قانون التأمين من خلال التنسيق بين كل هذه النصوص.

5- يعتبر عقد البيع على التصاميم من التقنيات القانونية للترقية العقارية التي توفر للمكتب إمكانية الحصول على السكن، مع توفير مجموعة من الضمانات والمميزات التي لا يتمتع بها عادة المشتري في عقد البيع العادي، وذلك سواء فيما يتعلق بنقل الملكية أو الإنجاز أو التسليم أو الثمن، وقد حاول المشرع أن يتفادى بعض النقائص التي كانت تعترى المرسوم التشريعي رقم 93-03 والتي أظهرتها الممارسة العملية، من خلال صدور القانون رقم 11-04 الذي يعتبر خطوة فعالة في مجال التشريع العقاري، من أهم التدابير التي جاء بها هذا القانون هو نصه على معايير دقيقة يجب مراعاتها عند إختيار المرقيين العقاريين و ضبطه الشروط الأساسية لمزاولة هذه المهنة ، و إخضاع هذا الأخير لضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، و إنشاء مجلس أعلى للمرقيين العقاريين يسهر على السير الحسن للمهنة و إحترام أحكام القانون، و تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وتحسين أنشطتها و تدعيمها و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي و المكتب، و كذا تأسيس إمتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية، زيادة على نصه صراحة على تسقيف نسبة مراجعة أسعار بيع الوحدات السكنية بناء على التصاميم ب 20 % لوضع حد للفوضى التي سادت في هذا القطاع في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 .

6- كما أحاط المشرع المكتب في هذا العقد بمجموعة من الضمانات ليجعل من العقد وسيلة لتفعيل الاستثمار في مجال البناء و ضبط سوق العقار من خلال خضوع عقد البيع على التصاميم لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

7- تتسم البنية العقارية في بلادنا بكونها مركبة و معقدة نتيجة تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والإقتصادية وغيرها وقد ترتب عن هذه الوضعية تنوع الأنظمة القانونية المؤطرة للعقار، وتعدد الجهات المتدخلة في تسييره، مما أفرز بدوره جملة من الإختلالات و القيود التي تعيق تصفية الوضعية القانونية للعقار وتنظيم تداوله واستعماله وإدماجه في التنمية.

على ضوء هذه المعايير والملاحظات وبناء على النتائج السابق عرضها، ومساهمة في مساعي ضبط سوق العقار في الجزائر للحد من المضاربة من خلال التأطير والتنظيم المحكم لعقد بيع العقار على التصاميم، استخلص جملة من الإقتراحات عليها تساهم في إصلاح ما يعترى النظام الحالي من نقائص وثغرات:

* ضرورة إنشاء سلطة ضبط تنظم التعاملات العقارية لضبط سوق العقار في الجزائر والقضاء على الفوضى، باعتبار أن الحصول على العقار بجميع أصنافه يشكل عائق أساسي لتجسيد مشاريع الاستثمار في الجزائر مما يعرقل كل مبادرة للدفع بعجلة التنمية في البلاد،

* ضبط مضمون العلاقات بين المرفقي العقاري والمكتب في عقد البيع على التصاميم، وكذا تأسيس إمتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية للمرفقي والمكتب معا،

* إزالة كل العقبات لتسهيل كيفية الحصول على العقار لإنجاز المشاريع السكنية،

* تأطير العقار الفلاحي وضبطه في إطار قانون التوجيه العقاري وفي ظل مساعي وأهداف إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

* ضرورة استغلال الأراضي الخاصة وأراضي الجبوس والأوقاف لرفع عدد الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع السكنية،

* ضرورة إشراك المهنيين والأطراف الفاعلة في كل المبادرات التي تهم بالأنظمة القانونية المؤطرة للنشاط العقاري،

* ضرورة إعداد مخطط فعال ودراسة ناجعة لعروض تلبية طلبات جميع الفئات بأسعار مدروسة و تنافسية تتماشى

مع قدراتهم الشرائية مع إعادة النظر في شروط كل صيغ السكن المقترحة بما يتلاءم و إمكانيات المستفيد منها

وإحتياجاته الضرورية للعيش الكريم التي يجب أن ترفق مع السكن من مدارس ومصحات وروضات... ،

* اعتماد تدابير تحفيزية لتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في مجال السكن خاصة ما تعلق بقيمة العقار الموجه

للسكن،

* يجب على الدولة التدخل لضمان الأمن العقاري من خلال السهر على تخصيص الملكية العقارية وتنظيم وتيسير

تداولها وانتقالها بما يكفل استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الملاك وأصحاب الحقوق العينية ويعزز الثقة

والائتمان العقاريين،

*لابد من إنشاء بنك للمعلومات ومرصد خاصين حسب طبيعة كل عقار: صناعي، زراعي، السياحي...،

*إعادة النظر في طريقة تسيير واستغلال العقار، باللجوء إلى تعديل جذري وعميق في القوانين الخاصة بإكتساب

الملكية العقارية حتى يتمكن المرفقي العقاري من الحصول على عقار بثمن معقول لإنجاز مشروعه الإستثماري واقتنائه

بسعر يتماشى وإمكانيات المستفيد منه، لأن الواقع العملي يؤكد على أن العقار مهما كانت طبيعته له دور كبير في

عملية التنمية الإقتصادية.

يتبين من خلال هذه الدراسة أنه للوصول إلى سياسة عقارية في الجزائر يجب أخذ مجموعة من التدابير التشريعية

والتنظيمية والآليات الهادفة إلى تنظيم استعمال الأراضي بكافة أصنافها (فلاحية، صناعية، سياحية، سكنية...)،

والتحكم في التخطيط العمراني والحضري والبيئي، و تعبئة العقار لإنجاز مشاريع تنموية في مختلف المجالات،

والإسهام في ضبط سوق العقار للحد من المضاربة و تيسير الولوج إلى العقار وفق مبادئ الشفافية وتكافؤ الفرص، كل ذلك في ظل تأطير فعال لعقد البيع على التصاميم كتقنية قانونية كفيلة بضبط سوق العقار الذي يعتبر رافعة أساسية للتنمية في البلاد.

الهوامش:

- (1)- الجريدة الرسمية، عدد 14 ، مؤرخة في 07-03-2016.
- (2)- الجريدة الرسمية، عدد 10 ، مؤرخة في 05-03-1986.
- (3)- الجريدة الرسمية عدد 66 ، مؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
- (4)- من بين المراجع المحال لها :عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،(بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000) ط 3 ، ج: 04 (عقد البيع) . - خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري،(الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2001) ج: 04 (عقد البيع). - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2005) ط 04 . - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2004) ط 02 .
- (5)- شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي والجزائري)،رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، صفحة 72.
- (6)- نظم المشرع الجزائري عقد حفظ الحق لأول مرة بموجب المادة 30 من القانون رقم 86-07 ثم نظمه بعد ذلك بموجب المادة 27 من القانون رقم 11-04 ، أما في فرنسا فقد نظمها المشرع الفرنسي بموجب المادة 11 من قانون 3 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقارات المقرر بناؤها والتزام البائع بضمان عيوب البناء.
- (7)- الاستلام المؤقت: هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال ، أنظر في ذلك المادة 03 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، السابق الذكر.
- (8)- فيلتزم المرقي العقاري بما هو لازم من جانبه ابتداء من اكتتاب العقد في شكله الرسمي وتسجيله وشهره حتى تنتقل الملكية للمشتري بقوة القانون طبقا لنص المادة 361 من القانون المدني وإن كان الموثق ملزم قانونا بإجراءات الشهر في الآجال المحددة قانونا وإذا أخل بهذا الالتزام تترتب عليه المسؤولية المهنية ، أنظر في ذلك : المواد 10 و35 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية العدد 14 مؤرخة في 08/03/2006.
- (9)- الجريدة الرسمية، عدد 13 ، مؤرخة في 07 مارس 1994.
- (10)- فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البلدة، 2004، ص 49 .
- (11)- أنظر :نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 9 مارس 1994.

- (12)- أنظر: نص المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 3 مارس 1993.
- (13)- أنظر: نص المادة 7/10 من نفس المرسوم التشريعي السابق، و نص المادة 5 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية. الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 9 مارس 1994.
- (14)- يقصد بالتسبيقات: المبلغ الذي يدفع قبل البدء في عملية التشييد مقابل التصميم المبرمج، والذي على أساسه تتم عملية الإنجاز. أما الدفعات: فيقصد بها كل دفع يقدمه المشتري يطابق كل جزء منجز. أنظر: سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية - دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2005-2006، هامش ص 15 .
- (15)- أنظر: نص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.
- (16)- المادة 28 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، ص 08.
- (17)- السعيد بختاوي، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط، مجلة الموثق، عدد 13 ، 2005، ص 45.
- (18)- شعبان عياشي، مرجع سابق، صفحة 45.
- (19)- مرجع سابق، الصفحة 121.
- (20)- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2004)، ط 02، ص 38 .
- (21)- مرجع سابق، ص 171 و ص 327.
- (22)- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، (الجزائر: دار الهدى، 2011)، ص 87.
- (23)- سهام مسكر، مرجع سابق، ص 115 و 116.
- (24)- إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 95.
- (25)- مرجع سابق، ص 95.
- (26)- محمد حسنين، مرجع سابق، ص 126.
- (27)- إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 98.
- (28)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58، مرجع سابق، ص 15.
- (29)- المادة 62 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق، ص 11.
- (30)- الطيب زروقي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم، (الجزائر: المجلة القانونية والإقتصادية والسياسية، 2000) ط 02، ج: 42، ص 87.
- (31)- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 95.
- (32)- نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير قانون عقود ومسؤولية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 100.

- (33) - إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 105.
- (34) - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 182.
- (35) - فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 99.
- (36) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي حدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، عدد 66 ، الجريدة الرسمية مؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
- (37) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، ص 13.
- (38) - المادة 69 من القانون رقم 11-04 المؤرخ 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، عدد 14 ، الجريدة الرسمية مؤرخة في 6 مارس 2011.
- (39) - المادة 70 من نفس القانون ، ص 12 و ص 13.
- (40) - المادة 71 من نفس القانون ، ص 13.
- (41) - المادة 72 من نفس القانون ، ص 13.
- (42) - المادة 73 من نفس القانون ، ص 13.
- (43) - المادة 74 من نفس القانون ، ص 13.
- (44) - المادة 75 من نفس القانون ، ص 13.
- (45) - المادة 76 من نفس القانون ، ص 13.
- (46) - المادة 77 من نفس القانون ، ص 13.
- (47) - المادة 78 من نفس القانون ، ص 13.
- (48) - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 170.
- (49) - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 180.