



وزارة التعليم والبحث العلمي  
جامعة ألكي محند أولحاج - البويرة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

# عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:  
د/ خديجة غازي

إعداد الطالبين:  
- تيتان أسامة  
- طرافي طارق

## لجنة المناقشة

الأستاذ:..... رئيسا  
الأستاذة: خديجة غازي ..... مشرفا ومقررا  
الأستاذ:..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2022 / 2021

# كلمة شكر

اللهم لك الحمد والشكر لك

الفضل في النعمة علمتنا ما لم نكن نعلم

فضلك علينا أعظم أحق في هذا المقام بالشكر من الله والوالدين مصداقا لقوله:

((...أن اشكر لي ولوالديك إليّ المصير)) سورة لقمان الآية 14.

ملئ الفؤاد أقول حمدا خالقي \*\* حمدا يترجم ما يجيش بخافقي  
ولولاه ما خططت بيمينى صفحة \*\* وما استوى قلبي وأرسل ناظقي

نتقدم بالشكر لكل من ساهم في إنجاز هذا العمل

ونخص بالشكر الأستاذة المشرفة خديجة غازي لقبولها الإشراف على هذا العمل وعلى إرشاداتها

وتوجيهاتها لنا في كل محطة من محطات البحث

كما نتوجه بالشكر إلى جميع أساتذتنا الكرام

كما لا ننسى أن نشير بالشكر الجزيل إلى المجهودات التي قام بها كل من مد لنا

يد العون سواء من قريب أو من بعيد

أسامة - طارق

# الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل رجاء أن يكون خالصا لوجهه الكريم والصلاة والسلام

على أشرف المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى رمز المحبة والحنان وعطر الأمن والأمان إلى نور قلبي وشمعة تضيء دربي، إلى أعلى ما عندي

في الوجود "أمي الغالية" حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى الذي غمرني بحبه وعلمني معنى الحياة وغرس في نفسي الخلق والنبيل وحب العمل، إلى مثلي

الأعلى أبي "الحسين" رحمه الله وجعله من أهل الفردوس الأعلى.

إلى إخوتي سفيان، علي، سليم، حسين إلى أخواتي حفظهم الله.

إلى أصدقاء الشقاوة والصبا عماد، طارق، أحمد، خالد، شعيب، أسامة، محمد، علي

ويوسف، إلى صديقتي الغالية أسماء، إلى كل من درسوا معي أو عرفتهم.

إلى زميلي في المذكرة طارق طرافي إلى كل زملائي في الدراسة تخصص قانون أعمال

إلى كل الأساتذة الكرام لهم فائق التقدير والاحترام، إلى الأستاذة المشرفة خديجة غازي حفظها الله

ورعاها.

إلى كل من يعرف أو يحمل لقب تيتان

إلى من نسيه قلمنا وحفظناه في قلوبنا

إلى كل من علمني حرفا ولقنتني درسا

## لكم كل التقدير والاحترام

أسامة

# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد

وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فما كان الطريق معبدا ولا مستويا سهلا، لقد كان صعبا حد الاستنزاف

واللهم إني ما نجوت وما نهضت وما صمدت وما رزقت وما نعمت يوما إلا بك

فالله ملك الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك

ومن هذا الصدد وفي هذا اليوم سألتفت إلى الخلف نازعا القبعة ومنحيا بتحية شكر

لكل صعوبة أحاطت بي وأكسبتني المثابرة والقوة لأخطاها

فشكرا للأوقات الحالكة والمعارك المقدام بعد أن مرت وتذوقت علقمها

فشكر كبير لنفسي حين سقطت وظننت أنني قد عبرت

فحمد وشكر لرب مولاي وسندي الذي عليه توكلت وبفضل واسع جوده وكرم عطاءه وصلت

ورأيت النور بعد الظلام الذي كان يعتم داخل النفق

فجزيل الشكر للأستاذة المشرفة على المذكرة غازي خديجة والأساتذة المشرفين على مناقشتها

وجزيل الشكر مرفوق إلى الصديق العزيز تيتان أسامة

كما لا يفوتني اليوم إلى أن أهدي ما حصدت من غنيمة كفاحي ومعاركي ونتيجة جهدي

إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنينها بلسم جراحي أمة قرة عيني وإلى أبي الغالي وإخوتي الأحبة

والإهداء موصول إلى كل مرض الهموفيليا وإلى كل ذي رحم وقريب توفاه الله وأرحمه والمسلمين

واللهم اكتب لنا من الأقدار ما تبقى شيء جميلا يشبه كرمك

## طارق

## ملخص الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان أهمية بيع العقار على التصاميم باعتبارها أحد السبل التي اتخذتها الجزائر للقضاء على أزمة السكن، حيث عجزت الدولة عن الاستجابة للطلب على السكن والذي احتكرته منذ الاستقلال عن طريق المؤسسات العمومية، إذ لجأت إلى البحث عن طرق وأساليب جديدة فبدأت نتيجة للتخلي التدريجي عن النظام الاشتراكي والتوجه نحو النظام الحر بالسماح للقطاع الخاص في أن يساهم في عمليات الترقية العقارية، أي الترخيص بالاستثمار في هذا المجال، مما سمح للمرققين العقاريين بإنجاز مشاريع البناء قصد التقليل من هذه الأزمة، وذلك بتكريس ضمانات لحماية حقوق المكنتب ولتمكينه من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون أن يدفع ثمنها دفعة واحدة هذا من جهة، وتساعد المرققي العقاري في تمويل مشروعه من جهة أخرى.

## الكلمات المفتاحية

مرقي عقاري، بيع على التصاميم، مكنتب، ضمانات المشتري، الاستثمار.

---

## Study Summary

*This study aims to show the importance of selling real estate on designs as one of the ways Algeria has taken to eliminate the housing crisis, as the state has been unable to respond to the demand for housing, which it has monopolized since independence through public institutions, as it resorted to searching for new ways and methods, which began as a result of the gradual abandonment On the socialist system and the trend towards a free system by allowing the private sector to participate in real estate promotion processes, i.e. licensing to invest in this area, which allowed real estate promoters to complete construction projects in order to reduce this crisis, by dedicating guarantees to protect the rights of the subscriber and to enable him to obtain a housing unit In the future, without paying for it in one go, on the one hand, and helping the real estate promoter in financing his project, on the other hand*

## Key words

*Real estate promoter, Sell on designs, Subscriber, Buyer's guarantees, Investment.*

مقدمة

عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري منذ الاستقلال عدة أنظمة قانونية، وقد حظي قطاع السكن باهتمام كبير في الجزائر فقامت الدولة بوضع عدة نصوص قانونية لتنظيمه، ففي سنة 1986م صدر القانون المتعلق بالترقية العقارية، خلال هذه الفترة عرف النشاط العقاري عجزا كبيرا في الإنجاز على المستوى الوطني نظرا لاحتكار الدولة لمجال الترقية العقارية، إذ يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد حديث النشأة مقارنة مع باقي العقود الأخرى باعتباره صيغة حديث للبيع العقارية في الجزائر وتم اللجوء إليه كنتيجة لوجود أزمة السكن نظرا لازدياد الطلب على الوحدات السكنية من جهة وقتلتها في السوق العقارية من جهة أخرى، مما أدى إلى ظهور هذا النوع الجديد من العقود الذي يتم بموجبه التعاقد على بيع سكن في طور الإنجاز وبمجرد تصميم المبنى.

وبما أن عقد البيع على التصاميم يعتبر عقدا فإنه يفترض أن يمتاز بجميع ما يمتاز به العقد التقليدي من ضمانات قانونية أقرها المشرع والتي يعتبر أهمها تحقيق التوازن العقدي، وبالتالي مراعاة تجنب كل ما يؤدي إلى اختلال هذا التوازن وبالأخص الشروط التعسفية في العلاقة التعاقدية والتي يفرضها الطرف القوي، والتي تتنافى في ذات الوقت ومبدأ حسن النية الذي يعتبر أهم مبدأ نص عليه المشرع ضمن أحكام القانون المدني والذي يهدف بالدرجة الأولى لتحقيق التوازن العقدي في جميع مراحل العقد.

وقد صدر في سنة 1993 مرسوم تشريعي يتعلق بالنشاط العقاري، والذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، بحيث في هذه الفترة عرفت الجزائر أزمة أخرى أمنية والمتمثلة في العشرية السوداء التي أدت إلى الركود في النشاط العقاري، وقد تضمن هذا المرسوم أحكاما جاءت قاصرة في عدة مجالات منها تحديد مفهوم هذا البيع وطريقة تكوينه وانعدام الضمانات المقررة للمشتري، وبعد سنوات عديدة من تجاوز هذه المرحلة كان على الدولة إعادة النظر في منظومتها القانونية لسد العجز الخاص بالسكن، وذلك بإصدار القانون رقم 11-04 سنة 2011م الذي ينظم القواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية الذي يهدف إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري، حيث حاول المشرع الجزائري من خلال هذا القانون تغطية القصور عن طريق خلق نوع من التوازن بين أطرافه وخاصة المكنتب، فراعى القدرة المالية للمواطن وذلك من خلال المساعدات المالية التي تقدمها الدولة، وفي الوقت نفسه يحاول حماية مشتري العقار في طور الإنجاز من خلال إنشاء العقد بما يضمن الحجية القانونية له، وبالتالي تنفيذ الآثار القانونية وأهمها نقل ملكية المبيع للمشتري كما هو متفق عليه.

ونظرا لما يحتله الموضوع من أهمية بات الاهتمام واضحا من طرف الدولة في البحث عن إيجاد إستراتيجيات تهدف من خلالها إلى خلق صيغ جديدة للإسكان وتمويل جزء منها من طرفها، لذلك سعت معظم دول العام ومن بينها الجزائر من خلال تشريعاتها الوطنية إلى النص على صيغ للإسكان أهما عقد البيع على التصاميم.

فقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع كونه حديث في الجزائر مما جعله بحاجة ماسة إلى دراسات عديدة ومتنوعة خاصة بصدر القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي رقم 13-431، بالإضافة إلى ذلك موضوع العقار هو حديث الساعة كونه المادة الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلد.

وعلى ضوء هذا الأخير تظهر ملامح الإشكالية الرئيسية والتي يمكن صياغتها على النحو التالي:

### كيف نظم المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم من خلال قوانينه المختلفة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية يمكن تجزئتها إلى التساؤلات الفرعية التالية:

- ما المقصود بعقد البيع على التصاميم؟
- هل أحكام عقد البيع على التصاميم كانت كفيلة بتحقيق التوازن بين أطرافه؟
- ما هي الضمانات التي فرضها المشرع الجزائري على المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم حماية المكتتب؟

### المنهج المعتمد في هذه الدراسة

محاولة للإجابة على الإشكالية ومختلف التساؤلات الفرعية المتعلقة بموضوع عقد البيع على التصاميم في الجزائر تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي من أجل استقراء وتتبع المواد العلمية من نصوص وآراء الباحثين وغيرها.



كما تم الاستعانة بالمنهج الاستنباطي القائم على تحليل كل من النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم الصادرة من مختلف القواعد العامة أو تلك المنصوص عليها في النصوص الخاصة التي ترتبط بموضوع الترقية العقارية.

وللبحث في الموضوع تم وضع خطة عامة مكونة من فصلين، أما الفصل الأول فعنوانه بـ " الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم وتناولنا فيه: مفهوم عقد البيع على التصاميم في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى تكوين عقد البيع من حيث الأركان الموضوعية والشكلية إضافة للأركان الخاصة.

أما في الفصل الثاني والأخير ف جاء تحت عنوان نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم"، حيث قُسم هو الآخر إلى مبحثين، خصص المبحث الأول لعمليات تحرير ونقل الملكية في عقد البيع على التصاميم، كما خصص المبحث الثاني للضمانات والتأمينات المفروضة في عقد البيع على التصاميم.

الفصل الأول: الإطّار

المفاهيمي لعقد البيع

على التصاميم

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

استحدثت المشرع عقد البيع على التصاميم لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 في ظل سياسة التخفيف من أزمة السكن التي تعيشها البلاد، إلا أنّ هذا المرسوم عرف الكثير من النقائص في تنظيمه لهذا العقد خاصة من حيث الحماية المقررة للمكاتب، وعدم تحديد حقوق والتزامات أطراف العلاقة وغياب تنظيم قانوني لمهنة المتعامل في الترقى العقارية.

ونظرا لهذه النقائص ألغي المرسوم المذكور أعلاه بموجب القانون رقم 11-04 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 التزامات أطرافه، والضمانات القانونية التي تحيط به وكذا الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقى العقاري.

وباعتبار عقد البيع على التصاميم تقنية جديدة لم تكن معروفة في السابق، الأمر الذي استدعى البحث عن مفهوم هذا العقد، وذلك من خلال تبيان تعريفه، وخصائصه، والكشف من ما يميزه عن غيره من العقود (مبحث أول).

وحتى ينعقد البيع على التصاميم مثله مثل أي عقد يجب أن تتوفر فيه الأركان والشروط المنصوص عليها في القواعد العامة، وكذا القواعد الخاصة (مبحث ثان).

### المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

يعد عقد البيع على التصاميم من أهم البيوع العقارية الحديثة التي اعتمد عليها المشرع في مجال الترقية العقارية لحل أزمة السكن التي كانت، وما زالت تمر بها الجزائر فهو صيغة مستحدثة في السوق العقارية لا من حيث الممارسة ولا من حيث التنظيم<sup>1</sup>، إلا بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 يتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>.

غير أن أحكام هذا المرسوم أصبحت لا تتلاءم مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي كانت سائدة آنذاك الأمر الذي استوجب إلى ضرورة مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية، قصد تدعيمها وتحسينها وقد تم ذلك فعلا بصدور القانون رقم 11-04 وباعتبار عقد البيع على التصاميم تقنية جديدة، لم تكن معروفة في السابق الأمر الذي استدعى البحث عن مفهوم هذا العقد، وذلك من خلال تبيان تعريفه (مطلب أول)، وخصائصه (مطلب ثان)، وكذا محاولة الكشف عم ما يميزه عن غيره من العقود الأخرى (مطلب ثالث).

### المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

لقد اختلفت الآراء في تعريف عقد البيع على التصاميم لذلك يجب التطرق لكل من التعريف الفقهي والتعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم

وردت من الناحية الفقهية عدة تعريفات من بينها: " أنه عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي - البائع - بأن يتم تشييد في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة دفعها بالاتفاق"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 71.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)، ج.ر عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993.

<sup>3</sup> زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دط، دار مومه، الجزائر، 2017، ص 12.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

كما عرفه البعض الآخر بأنه بيع عقار لم يتم بناؤه بعد إلا أنه على عاتق البائع تشييده ونقل ملكيته للمشتري.<sup>1</sup>

وقد تم اختيار التعريف الشامل لكلا التزامات الطرفين لعرضه كما يلي: " عقد يمتلك بموجبه المشتري عقارا لم يبدأ البائع ببنائه بعد ولم يكمل بنائه حين التعاقد وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق عليه على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها ".<sup>2</sup>

من خلال هذه التعاريف نستخلص وجود أربع عناصر أساسية، تتمثل في:

- الالتزام بالأجل المتفق عليه في العقد؛
- الالتزام بنقل ملكية العقار للمكاتب (المشتري)؛
- الالتزام بدفع الثمن المتفق عليه؛
- الالتزام بتسليم العقار المنجز.

### الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم

بالرجوع إلى أول قانون ينظم الترقية العقارية رقم 86-07 ومن بعده المرسوم التشريعي رقم 93-03 نستنتج أن كل منهما لم يتطرق تعريف هذا العقد الجديد.

غير أن المشرع الجزائري اكتفى بالإشارة إلى هذا البيع بموجب نص المادة 09 من المرسوم التشريعي 93-03 والتي جاء فيها ما يلي: " يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، كما تنص على ذلك المواد 10، 11، 17، 18، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع ببناء على التصاميم تكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل ".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> نسيمه ديدن بوجنان، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص 12.  
<sup>2</sup> عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، مجلة الحقوق والحريات، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سبتمبر 2013، ص 45.  
<sup>3</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى) بموجب القانون 04-11، ص 03.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

إلا أن ذلك لم يكن كافيا وتعرضه عدة نواقص مما جعل المشرع الجزائري يتدارك هذا النقص في القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>، إذ عرفه في المادة 28 منه تنص: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري ولفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز ويحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم"<sup>2</sup>.

ومن هذا التعريف نستنتج أن العنصر الأساسي الذي يلتزم بموجبه المتعامل العقاري يتمثل في ضرورة نقل ملكية الأرض وقت إبرام العقد لصالح المكتب، وذلك من خلال مراعاته لضمان اكتمال الأشغال على أكمل وجه، وفي المقابل يلتزم المكتب الوفاء بالثمن على أقساط ويمكن ملاحظته أنهما نفس الالتزامات اللذان يقف عليها عقد البيع.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم

يتميز عقد البيع بناء على التصاميم بخصائص تميزه عن باقي العقود والتي نستخلصها من القواعد العامة الواردة في الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، والقانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ولهذا يكون من الأهمية بيان هذه الخصائص كما يلي:

#### الفرع أول: عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة:

وهي العقود التي وضع لها المشرع تنظيما خاصا، وعرف علي فيلالي العقد المسمى على أنه " هو العقد الذي تولى المشرع تسميته وتعريفه وتنظيم أحكامه..."<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 13.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.

<sup>3</sup> عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 44.

<sup>4</sup> علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 75.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### الفرع الثاني: عقد بسيط:

لأنه يشتمل على أحكام عقد واحد وهو بيع البناية لم تتجزأ أو في طور الإنجاز.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : يعد من العقود المحددة:

فالتزامات وحقوق طرفيه تحدد وقت التعاقد ولا يتوقف مداها على ما سيؤول إليه الوضع بعد تنفيذ العقد، خلافا للعقود الاحتمالية، أين يلتزم البائع ببناية وفق الآجال والمواصفات المحددة في العقد الذي يقابله حقه في قبض الثمن من المشتري.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: عقد ملزم للجانبين:

وهو الذي يرتب التزامات متقابلة بين طرفي العقد فالمقتني يلتزم بدفع الثمن في حين يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية المبيع وتسليمه وفقا للمعايير الفنية المتفق عليها.

### الفرع الخامس: عقد زمني:

الأصل أن عقد البيع طبقا للقواعد العامة عقدا فوريا تنفذ فيه الالتزامات بمجرد انعقاد العقد، أما عقد البيع بناء على التصاميم يعد الزمن عنصرا جوهريا في تنفيذه، إذ يستلزم على البائع " المرقى العقاري " إتمام إنجاز المشروع خلال الأجل المحدد في العقد كما أن الثمن المحدد وقت انعقاد العقد يمكن مراجعته بعد فترة زمنية، وبذلك يعد الزمن عنصرا جوهريا في تحديد ثمن العقار، لكن هذا يضيفي الصفة الزمنية على عقد البيع على التصاميم استنادا إلى خصائص العقد الفوري نجد أنه يتميز بميزتين الأولى أنه يتطلب تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه في الحال ومن ناحية أخرى يتم تحديد مقدار التزامات الطرفين دون أي تدخل لعنصر الزمن أما بالنسبة للعقد الزمني فهو ذلك العقد الذي يكون فيه عنصر الزمن عنصرا جوهريا بحيث تكون التزامات المتعاقدين مرتبطة دائما بعنصر الزمن.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006، ص 32.

<sup>2</sup> علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، د د ن، 2011، ص 23.

<sup>3</sup> علي فيلال، مرجع سابق، ص 69.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### الفرع السادس: عقد شكلي:

فلا يكفي فيه تطابق الإرادة لانعقاده طبقا للقواعد العامة، بل تعد الشكلية ركنا فيه، وهذا يعني وجوب إفراغ هذا العقد في شكل رسمي.<sup>1</sup>

### الفرع السابع: أنه يرد على عقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار في طور الإنجاز:

وقد أجاز المشرع الجزائري في نص المادة 92 من القانون المدني التعامل في الأشياء المستقبلية حيث تنص على أنه " يجوز أن يكون محل التزام شيئا مستقبلا ومحققا " ومن بين هذه الأشياء بيع بيت لم يتم الشروع في بنائه بعد.<sup>2</sup>

### الفرع الثامن: أنه ينقل الملكية بمجرد إبرام العقد وشهره:

تنص المادة 34 من قانون 04-11 على ما يلي: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار " ومعلوم أن العقار لا ينتقل ملكيته إلى المشتري إلا بشهر.

### الفرع التاسع: عقد إذعان:

يعرف بعض الفقه العربي عقد الإذعان بأنه " العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري يكون محل احتكار قانوني أو فعلي أو تكون المنافسة محدودة النطاق بشأنها ".<sup>3</sup>

ويعرفه بعض الكتاب الجزائريين بأنه: " ذلك العقد الذي يعد فيه الموجب ذو الاحتكار القانوني أو الفعلي، شروطا محددة غير قابلة للتعديل أو المناقشة ويوجهها إلى الجمهور بصورة دائمة بقصد الانضمام إليه، ويعرض بموجبها سلعة أو خدمة ".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> قاشي علاي، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 278.

<sup>2</sup> أحمد حسن قعادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري-عقد البيع-، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 78.

<sup>3</sup> عبد المنعم فرح الصدة، نظرية العقد في قوانين البلاد العربي، د د ن، 1974، ص 57.

<sup>4</sup> محفوظ بن حامد لعشب، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990، ص 31.



## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### المطلب الثالث: تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود الأخرى

يتشابه عقد بيع العقار بناء على التصاميم مع أنواع أخرى من العقود إلا أنه توجد حدود تفصل بين هذا العقد وغيره، وسنحاول من خلال هذا المطلب التمييز بين عقد العقار بناء على التصاميم وما يشابهه من عقود.

### الفرع الأول: تمييز عقد البيع على التصاميم من عقد حفظ الحق

إن عقد البيع على التصاميم هو عقد رسمي يقع في طور الإنجاز بشرط تقديم الضمانات النقدية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل المتفق عليه وتسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات والدفعات الجزأة على مراحل تقدم الإنجاز مخصومة من ثمن البيع وتحدد قيمتها وآجال دفعها بالاتفاق.<sup>1</sup>

كما يعرف عقد حفظ الحق بأنه عقد يلتزم بموجبه المرقي 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.<sup>2</sup>

وبالتالي لا تنتقل ملكية العقار إلى المقتني إلا بعد إبرام العقد النهائي، ويترتب عن ذلك أن الالتزام الذي يرتب على المرقي العقاري في عقد حفظ الحق هو الالتزام بعمل، حيث يلتزم المرقي العقاري بتشييد البناء وتخصيصه لصاحب حفظ الحق لغرض بيعه فور إنجائه أي إبرام العقد النهائي الناقل للملكية، ويكون انتقال ملكية العقار في عقد البيع على التصاميم بالموازاة مع تقدم الأشغال وتسديد المكتتب لثمن الجزء المنجز من البناية وذلك بصفة دورية أما بالنسبة لعقد حفظ الحق فإن سعر العقار يكون على دفعتين الأولى بمثابة

<sup>1</sup> جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، العدد الثاني، 2018، ص 109.

<sup>2</sup> آسيا دوة، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 28/27 فيفري، 2012، ص 04.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

تسبق والثانية تمثل التسديد النهائي للثمن والتي على إثره تنتقل ملكية العقار المحجوز لمن تم حفظ الحق لصالحه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع بالإيجار

عرف البيع بالإيجار في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على ما يلي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ".<sup>2</sup>

يفهم من هاته المادة أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفا قانونيا ينتج آثار قانونية إنما اعتبره عرضا للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية وعليه فإن عقد البيع بالإيجار يسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب قصد تمكين المعنيين من الاستفادة بعقارات مبنية وبثمن يحدد كلفتها النهائية والمتمثل في قيمة الأرض والنفقات اللازمة لتجهيز المباني.<sup>3</sup>

إن الاختلاف بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع بالإيجار يتمثل في أن هذا الأخير لا تنتقل الملكية فيه إلى المستأجر (المشتري) إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط، بخلاف عقد البيع على التصاميم الذي تنتقل فيه ملكية العقار تدريجيا بمجرد التوقيع على العقد وتسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية كما أن الحيابة والانتفاع بالعين في عقد البيع بالإيجار تكون بعد إبرام العقد على عكس عقد البيع على التصاميم الذي لا تتم الحيابة والانتفاع فيه إلا بعد إتمام إنجاز العقار وتسليمه.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع بالتقسيط

إن عقد البيع بالتقسيط تحكمه نص المادة 363 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: "...فإذا كان الثمن يدفع أقساط جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزء منه على سبيل التعويض

<sup>1</sup> محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2016، ص 131.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-104 المؤرخ في 23 أبريل 2001.

<sup>3</sup> فاطمة رابحي، طوس ريمة رزقي، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2017/2016، ص 65.

<sup>4</sup> حسام الدين بوستة، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2017/2016، ص 22.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184 وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع ."

ومن هذه المادة تتضح علاقة البيع ببناء على التصاميم بالبيع بالتقسيط والمتمثل في الثمن الذي يدفع فيها يتم على أقساط، أيضا وجود ثمن يحتفظ به البائع على سبيل ضمان التعويض في حالة وقوع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء الأقساط المتبقية أما الاختلاف الذي يمكن أن نلتمسه بين هذين العقدين<sup>1</sup>، ألا وهو من الآثار ففي البيع بالتقسيط لا تنتقل الملكية إلا بعد سداد كافة الأقساط عكس البيع على التصاميم الذي أشارت فيه المادة 27 من القانون 04-11 ان الملكية تنتقل مباشرة إلى المكتتب الذي يصبح ملكا للجزء المنجز من البناء في كل مرحلة بمجرد تسديد الثمن المحدد لتلك المرحلة، مع عدم القدرة على الانتفاع الفعلي بال عقار إلى ما بعد توقيع محضر الاستلام كون المبيع غير موجود بعد أو غير مكتمل الوجود، في حين أن سداد جزء من الثمن في البيع بالتقسيط لا يرتب انتقال الملكية إلا بعد أداء الثمن كاملا كما يمكن الانتفاع بالمبيع قبل التسديد الكلي للثمن.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي

قد يلجأ الطرفان أحيانا إلى إبرام عقد بيع ابتدائي لاعتبارات أهمها توفير الوقت اللازم للمشتري للبحث عن حالة العقار المبيع أو التثبت من سندات ملكية البائع أو تدبير الثمن أو الانتهاء من إجراءات التسجيل وإذا ما انعقد البيع الابتدائي صحيحا بنفس الأركان وشروط الصحة التي ينعقد بها البيع صحيحا فإنه يترتب عليه من الآثار ما يترتب على البيع لكن يبقى أن هذه الآثار لا يقصد تنفيذها في الحال بل تبقى موقوفة إلى حيث تحرير العقد النهائي.

وفي حين تبقى الالتزامات في البيع الابتدائي دون تنفيذ فإنها في بيع العقار على التصاميم تنفذ من اللحظة التي يتم فيها تراضي الطرفين وإبرام العقد، فيشرع المرقى العقاري بتنفيذ التزامه بالتشييد والمشتري بدفع تسبيقات من الثمن وإن كان الالتزام بالتسليم من قبل البائع للعقار للمبيع قد يتأخر تنفيذه فهذا راجع على طبيعة المحل

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 83.

<sup>2</sup> مريم طريباش، محاضرة بعنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11، مجلس قضاء برج بوعرييج، 27 مارس 2018، ص 07.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

في هذا العقد باعتباره عقار غير موجود عند التعاقد وعليه فلا يتأتى تسليمه فور إبرام العقد وإنما عند انتهاء البائع من تشييد البناية.

كما أن عقد بيع العقار على التصاميم هو عقد نهائي يعتد بتاريخه لسريان عقد البيع، بينما لا يعتد بتاريخ البيع الابتدائي كتاريخ لسريان عقد البيع وإنما العبرة بتاريخ إبرام العقد النهائي الذي يعد وحده قانون المتعاقدين وتستقر به العلاقة بينهما وإن كان البيع الابتدائي يجوز تعديله بالبيع النهائي وإن كان هذا العقد يتم بمحضر تسليم كما هو مبين في المادة 24 من القانون 04-11، كأن يتم التعديل في مقدار الشيء المبيع أو ثمن البيع، فإن التغيير في ثمن البيع على التصاميم لا يتم إلا طبقا لطريقة مراجعة الثمن المتفق عليها وإن أي تغيير في الشيء المبيع يشكل عيبا من عيوب المطابقة ويستوجب المسؤولية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عقيلة نوري، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2003، ص 23.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### المبحث الثاني: تكوين عقد البيع على التصاميم

لعقد البيع على التصاميم ثلاثة أركان طبقا للقواعد العامة وهي: التراضي، المحل والسبب وفي حالة انعدام أحدهما لا ينعقد العقد ويكون باطلا بطلانا مطلقا، وبما أن هذا العقد ينصب على العقارات فلا بد توفر ركن الشكل كما ينصب هذا العقد في نموذج محدد وفق القواعد الخاصة بهذا العقد.

لكي يمكن إبرام هذا العقد يجب أيضا توفر شروط خاصة تتمثل أساسا في الحصول على رخصة البناء.

### المطلب الأول: الأركان الموضوعية والشكلية لعقد البيع على التصاميم

ينعقد عقد بيع العقار على التصاميم بتوافر الأركان الموضوعية والشكلية ونوجزها فيما يلي<sup>1</sup>:

### الفرع الأول: الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم

تتمثل الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم في كل من التراضي، المحل والسبب.

#### أولاً- التراضي:

يشترط لانعقاد عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في جميع العقود اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب معين وقبول مطابق له بموجبه يتم الاتفاق على العناصر الجوهرية للعقد، ويستوي أن يصدر الإيجاب من البائع أو المشتري ما دام رضاؤهما صحيحا وخاليا من العيوب، فأطراف عقد البيع على التصاميم قد خصها المشرع بتسميات مغايرة فوصف البائع بالمرقي العقاري، كما وصف المشتري بالمقتني أحيانا والمكنتب أحيانا أخرى.

يعتبر المشتري الطرف الثاني في عقد البيع على التصاميم وأطلق عليه مصطلح المستفيد بموجب القانون رقم 04-11 بعدما كان يطلق عليه مصطلح المترشح للملكية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى.

<sup>1</sup> سقني سميرة، حمليل نوار، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16، العدد 03، 2021، ص ص 152-153.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### ثانيا- محل عقد بيع على التصاميم:

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم للجانبين ويكون محل التزام الرئيسي للمكاتب هو دفع الثمن ومحل الالتزام الرئيسي للمرقي العقاري هو تشييد البناية ونقل ملكية العقار.

### ثالثا- السبب:

يتمثل السبب في عقد البيع على التصاميم في التزام المرقي العقاري بتشييد البناء ونقل ملكيته على المكاتب وتلقي المرقي العقاري الثمن المقسم على أقساط الذي يساهم في عملية الإنجاز ويسهل عملية تمويل المشروع إلى حد معين، وبالمقابل عزم المقتني على شراء العقار على التصاميم، دافعه حاجته لمسكن يليق به أو ربما لمحل تجاري أو مهني يناسبه ويسمح له الدفع بالتقسيط كما يشترط في السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

### الفرع الثاني: الأركان الشكلية في عقد بيع العقار على التصاميم:

يشترط القانون الشكلية في بيع العقار، إلا أنه يعتبر شرطاً للانعقاد وليس شرطاً للإثبات، أما عقد البيع بناء على التصاميم فهو عقد شكلي، والشكلية فيه تعتبر شرطاً للانعقاد وذلك تحت طائلة البطلان المطلق، نص المشرع الجزائري صراحة على ضرورة إفراغ هذا النوع من البيوع في عقد رسمي، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل، ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة قانوناً، وهذا ما نصت عليه المادة 01-34 من قانون 04-11 " يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء ".

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### المطلب الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع على التصاميم

إضافة إلى الأركان العامة الواجب توافرها والمذكورة مسبقاً، فغن عقد البيع على التصاميم لكي ينعقد صحيحاً يجب توافر الأركان الخاصة والتي تتمثل في:<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: العناصر الثبوتية في عقد البيع على التصاميم:

وفقاً لنص المادة 11-04 يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

ومنه ومن خلال نص المادة أعلاه يتبين أن عقد البيع على التصاميم يشترط لقيامه أن يحتوي على جميع الوثائق التي تشكل قرينة على تملك المرقى العقاري للوعاء والهدف من هذه الوثائق التي اشترطها المشرع حماية المكتب، ويعتبر الحصول على رخصة البناء أكبر ضماناً لملكية الوعاء العقاري من قبل المرقى العقاري، وتتمثل هذه الوثائق في:

#### أولاً- أصل ملكية الأرض:

فيجب أن يكون المرقى العقاري مالكا للأرض التي سيتم البناء فوقها بموجب عقد رسمي.

#### ثانياً- رقم السند العقاري:

تطلب هذه الوثيقة من المرقين الذين يحوزون على عقود ملكية للأراضي التي يقام عليها البناء بموجب تحقيق عقاري طبقاً للقانون 07-02.

#### ثالثاً- شهادة التهيئة والشبكات:

وذلك للاستفادة من مصدر المياه الصالحة للشرب كما يجب أن يتوافر على جهاز صرف الماء.

<sup>1</sup> بن قدور أمال، عسالي صباح، مبدأ حسن النية وتحقيق التوازن العقدي لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 15، العدد 01، 2022، ص ص 1822-1823

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### رابعاً- رخصة التجزئة:

تعتبر وثيقة ضرورية لانعقاد العقد وذلك في إطار تقسيم القطع الأرضية والتي سيشيد عليها البناء.

### خامساً- رخصة البناء:

إذ تعتبر رخصة البناء أكبر ضمانا على ملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري الذي سيقام عليه البناء وهي أيضا حماية للمشتري من احتمال قيام بيع عقار غير مرخص بنائه أصلا وبالتالي ما يعرضه للهدم.

### الفرع الثاني: تحديد مدة الإنجاز مع وجود الضمان القانوني:

#### أولاً- تحديد مدة الإنجاز:

يلتزم المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بضرورة الانتهاء من البناء خلال الأجل المحدد في العقد أي بتاريخ معين، وهذا يشكل ضمانا للمكاتب وفي نفس الوقت يعتبر ركنا إذ يترتب على عدم تحديد المدة بطلان العقد.

#### ثانياً- وجود الضمان القانوني:

بالإضافة إلى الشروط الأخرى المذكورة سلفا يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، إذ يستلزم المرقى العقاري بالاكنتاب في هذا الصندوق وهذا بموجب المادة 31 من المرسوم التنفيذي 12-85 والتي تنص على أنه يتعين على المرقى العقاري تسديد الاشتراكات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

فالمشرع ألزم المرقى العقاري في الانخراط في هذا الصندوق بمجرد اعتماده من طرف وزارة السكن والعمران وذلك بموجب القانون 11-04، ويعد هذا الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي موضوعة تحت وصاية وزارة السكن ويهدف هذا الصندوق إلى استيراد الثمن للمكاتب واستكمال المشروع إلى آخر مرحلة.



## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم

الفرع الأول: من حيث عقد بيع العقار على التصاميم وعقد المقاولة

المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين وهو المقول أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر وهو رب العمل.

وعقد بيع العقار بناء على التصاميم هو البيع الذي يلتزم بموجبه البائع ببناء عقار خلال مدة محددة في العقد.

ومن هذا أن عقد المقاولة يقترب من عقد بيع العقار بناء على التصاميم فالبائع في هذا العقد أو المقول في عقد المقاولة يلتزم بصنع شيء إقامة بناء خلال مدة محددة مقابل ثمن أو أجر يلتزم به المشتري أو رب العمل، فالتزام البائع في عقد بيع العقار بناء على التصاميم لا يكاد يختلف عن التزام المقول في عقد المقاولة.

فإذا اقتصر المقول على تقديم عمله على أن يقدم رب العمل المواد التي يستخدمها في إنجاز عمله، فإن العقد يعد مقاولة، أما إذا قدم المقول المادة والعمل معا فإن عقد المقاولة قد يشتهر ببيع عقار على تصاميم في هذه الحالة، ومن ثم يثور الشك حول طبيعة العقد، هل هو عقد بيع لشيء مستقبل أم عقد مقاولة.

هذا بالإضافة إلى أن المتعاقدين غالباً ما يصفون اتفاقهم بعقد مقاولة حتى ولو كان في حقيقته بيعاً، وهم يهدفون من وراء ذلك إلى تفادي الخضوع للضريبة الباهظة المفروضة على البيوع العقارية.

في الواقع لا يجب الاعتداد بالوصف الذي أضفاه الطرفان على اتفاقهم، وإنما يجب تكييف العقد تكييفاً صحيحاً، والخلاصة من كل ذلك أن ما يميز عقد بيع العقار بناء على التصاميم عن عقد المقاولة هو عنصر نقل الملكية فالأول يتضمن التزاماً بنقل الملكية والثاني لا يتضمن التزاماً<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 37، جوان 2012، ص 130.

## الفصل الأول:..... الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

### الفرع الثاني: من حيث عقد بيع العقار على التصاميم وعقد بيع العقار العادي

إن معيار التفرقة بينهما يرتبط أساسا بالوقت الذي يبرم فيه العقد، فالقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ومن قبله المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لا يطبقان فقط على العقود التي تبرم قبل البدء في تنفيذ عمليات البناء بل أيضا على العقود التي تبرم أثناء الإنجاز، بمعنى أن العقد يعد بيعا لعقار بناء على التصاميم، ما دام أن العقار المبيع لم يكن قد اكتمل وجوده وقت البيع، وبالنتيجة لذلك فإذا أبرم العقد بعد الانتهاء من البناء واکتمل وجود العقار المبيع فإن العقد يعد بيعا عاديا، لا يخضع لنظام بيع العقارات على التصاميم مهما كان الوصف الذي يعطيه المتعاقدان له.

غير أن هذا المعيار وإن كان يصلح للتمييز بينهما في بعض الحالات فإنه يعجز عن ذلك في بعض الحالات الأخرى، ذلك أنه إذا كان صحيحا أن العقد يعد في كثير من الحالات بيعا عاديا أو بيعا لعقار بناء على التصاميم حسب الوقت الذي أبرم فيه العقد، بعد اكتمال وجود العقار المبيع أو قبل ذلك، إلا أن هناك حالات يعد العقد فيها بيعا عاديا رغم انعقاده قبل الانتهاء من أعمال البناء وقبل وجود لعقار.

فقد يبيع شخص عقارا لم يكتمل بناؤه بعد إلى مشتري لا ينوي تسلمه بعد إتمام إنجازة فهو يشتريه ثم يقوم بنفسه بإتمام عملية البناء التي بدأها البائع ولم يتمها لأسباب خاصة به كصعوبات مالية أو تغيير الإقامة. وإذا باع مرقى عقاري البناء وهو في طور الإنجاز أو إذا باع شخص عادي مسكنه الذي لم يكتمل بناؤه إلى شخص يشتريه بحالته كما هي وقت العقد ليستكمل بناءه بنفسه، فإن هذا البيع لا يعد بيعا لعقار بناء على تصاميم رغم أنه أبرم قبل اكتمال وجود العقار.

والخلاصة أن العقار المبيع هنا عبارة عن هيكل عقاري يفعل به المشتري ما يريد، فله أن يهدمه أو يتركه على حالته كما هو أو يستكمل الأعمال، إذا فمعيار وقت إبرام العقد ليس كافيا لتكييف العقد، هل هو عقد بيع عادي أم بيع لعقار على التصاميم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عياشي شعبان، مرجع سابق، ص 132.

الفصل الثاني: نقل

الملكية في عقد البيع

على التصاميم

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

تطبيقا لنص المادة 34 من قانون 04-11 يتضح أنّ 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، والمعلوم أنّ إشهار التصرفات الواردة على عقار يؤدي إلى ترتيب التصرف لأثره العيني في مواجهة المتعاقدين، وفي مواجهة الغير أيضا، وهو ما يؤكد نص المادة 793 من القانون المدني والمواد 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 وتطبيقا لهذه الأحكام يصبح المكتتب مالكا من يوم إشهار عقد البيع على التصاميم.

ونظرا للخصوصية التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم، كونه بيع لعقار غير موجود وقت إبرام العقد، فلا يوجد منه سوى تصميم البناء، والقطعة الأرضية التي سينجز عليها البناء فهذه الخصوصية هي التي جعلت انتقال الملكية ذو طابع خاص.

فتسري على عقد البيع على التصاميم أحكام نقل الملكية الواردة في القواعد العامة، إلا أن المشتري في عقد البيع على التصاميم يعتبر مالكا غير عاديا، وهذا بالنظر للخصوصية التي تتميز بها العقد باعتبار المشتري وقت البيع لا يملك سوى الأرض والبناء قيد الإنجاز دون ملكية حقي الانتفاع والتصرف.

وبالرجوع لأحكام القانون 04-11 نجده يقضي بعدم إمكانية المشتري التصرف، أو حيازة ملكية البناء إلا بعد إتمام الإنجاز، وتسليم شهادة المطابقة، ودفع القسط الأخير من الثمن، وتحرير محضر التسليم، وشهره على التوالي.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### المبحث الأول: عمليات تحرير ونقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

لا يختلف عقد البيع عن التصاميم في نقل الملكية العقارية، عن الحقوق العينية الأخرى من حيث استيفاء الإجراءات الشكلية، إذ تعد هذه الأخيرة المرحلة الأولى التي يتم نقل ملكية من المرقي العقاري إلى المكتب الذي يمر بمراحل متتابعة تكرر العملية الإجرائية لنقل الملكية.

وتمر عملية نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم بعدة مراحل سنتطرق إليها من خلال هذا المبحث، حيث أن هذه العملية تبدأ أولاً بتوثيق العقد أمام الموثق (مطلب أول)، ثم تسجيله لدى مصلحة الضرائب (مطلب ثان)، ثم شهره أمام المحافظة العقارية (مطلب ثالث).

### المطلب الأول: عملية تحرير عقد البيع على التصاميم

يلزم المشرع في إطار أحكام عقد البيع على التصاميم أن يكون محرراً وفقاً للنموذج المحدد قانوناً، بموجب المرسوم التنفيذي 13-1431<sup>1</sup>، والذي جاء مؤكداً لكافة البيانات الوارد في القانون 11-04<sup>2</sup>.

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف الرسمية في عقد البيع على التصاميم كإجراء أولي في عملية نقل الملكية (فرع أول)، ثم سنتطرق إلى تبيان الشروط الواجب توافرها في المحرر الرسمي لعقد البيع على التصاميم (فرع ثان).

### الفرع الأول: الرسمية في عقد البيع على التصاميم

عرف المشرع الجزائري الرسمية كإجراء جوهري لنقل الملكية بموجب المادة 324 من ق.م.ج.، بتعريفه للعقد الرسمي على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقيه من ذوي الشأن وذلك طبقاً لأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصاته"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها. ج.ر. عدد 66 الصادرة في 25-12-2013.

<sup>2</sup> القانون رقم 11-04، المتعلق بالترقية العقاري.

<sup>3</sup> المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

فالمحرر الرسمي إذن هو ما يتلقاه الضابط العمومي، ويحرره بمراعاة المراسيم والشكليات الواجبة، وباعتبار الرسمية تقتضي تدخل موظف عام أو ضابط عمومي هذا ما يزيد من القيمة القانونية للمحرر، وحجته ويجعل البيانات التي تتضمنها المحررات الرسمية قوية وقاطعة لاسيما مع علمهم بمدى خطورة التصرف المقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه<sup>1</sup>.

لذا فقد اعتبره المشرع شرط لصحة العقد، وأوجب إفراغه في هذا الشكل الرسمي، أمام الموثق الذي يتلقى إيجاب المرقي العقاري وقبول المكتتب بشأن البناء والتمن، وذلك طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصاته<sup>2</sup>.

فيتوجب على المكتتب والمرقي العقاري اللجوء إلى مكتب التوثيق الخاص من أجل كتابة هذا العقد بناء على النموذج المحدد بالتنظيم، والذي يستوجب فيه كافة الشروط الموضوعية تحت طائلة البطلان إذا انصب على عقار أو على حقوق عينية عقارية، وبموازاة ذلك مع عقد البيع على التصاميم فإنه يشترط لصحة انعقاده، كما يوقع كل من المرقي العقاري والمكتتب والشهود على العقد، وهذا بعد قراءة الموثق عليهم مضمون ما جاء فيه ويفسر لهم فحواه في حالة وجود غموض، وأخيرا يوقع الموثق على العقد، وفي هذه المرحلة نكون أمام رسمية العقد، وترتيبه لأثاره القانون<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: شروط المحرر الرسمي لعقد البيع على التصاميم

حتى يكتسب المحرر صفة الرسمية، وينتج أثاره، ويصبح العقد صحيحا لا بد من توافر جملة من الشروط، والتي نبينها فيما يلي:

<sup>1</sup> علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2015/2016، ص 67.

<sup>2</sup> مها بن تريعة، التزامات المرقي العقاري قبل تسليم العقار للمقتني، مجلة الدراسات القانونية، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، جوان 2016، ص 236.

<sup>3</sup> لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04-11 المحدد القواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 107.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### أولاً: صدور المحرر الرسمي من ذوي الاختصاص

بالرجوع لأحكام المادة 324 ق.م.ج، يظهر من خلالها أن المشرع قد حدد الأشخاص المكلفين بإعداد المحررات الرسمية على سبيل الحصر، وهم الموظف، الضابط العمومي، أو الشخص المكلف بخدمة عامة<sup>1</sup> وبخصوص تحرير عقد البيع على التصاميم، نجد أن الشخص المكلف بإضفاء الرسمية على العقد هو الموثق، وهذا ما يستنتج من خلال نص المادة 34 الفقرة الثانية من القانون 04-11 التي تنص على أنه: "...يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق..."<sup>2</sup>.

وبالرجوع لأحكام المادة 3 من قانون التوثيق 06-02، حيث عرف المشرع الموثق على أنه: "ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية الذي يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة"<sup>3</sup>، فالموثق هو الضابط العمومي المفوض من قبل السلطة العامة الذي يقوم بإثبات تصرفات الأفراد من خلال إضفاء صفة الرسمية عليها، ومن بين أهم هذه التصرفات نجد تلك الناقلة لملكية العقارات<sup>4</sup>.

### ثانياً: سلطة الموثق في إصدار عقد البيع على التصاميم

إن المبدأ الأصلي يقوم على أساس أن الموثق أهلاً لتحرير جميع العقود التي تدخل في اختصاصه إلا أنه طبقاً لمبدأ كل قاعدة استثناء نجد أن هناك حالات حددها القانون يمنع فيها الموثق تحرير بعض العقود، وهذه القاعدة تعرف بحالات التنافي بمعنى أن يترك تحرير السند لغيره، ونجد أن الموثق لا يجوز له تحرير بعض العقود بالرغم من أنها تدخل ضمن اختصاصاته لكون الموثق طرفاً

<sup>1</sup> الموظف العمومي: هو كل شخص تعينه الدولة وتدخل له القيام بعمل في مجال معين، وكل المحررات التي تصدر عن هؤلاء الأشخاص هي محررات رسمية وصحيحة ما دامت صادرة في حدود اختصاصاتهم ووفقاً لسلطاتهم.، علي بن علي، مرجع سابق، ص 68.  
الضابط العمومي: هو كل شخص له مؤهلات قانونية تفوضه الدولة في جزء من سلطاتها حامل لأختام الدولة، ويخول له القانون سلطة التصديق وتحرير السندات، وإضفاء الصبغة الرسمية عليها غير أنه يتقاضى أتعابه من ذوي الشأن " كريم صبياد، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 29-02-2015، ص 29.  
الشخص المكلف بالخدمة العامة: هو الشخص الذي يخوله القانون هذه الصفة بسبب المهنة التي انتدب لها كالخبير مثلاً " كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، اختصاص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلقايد، جامعة وهران، الجزائر، 2011-2012، ص 32.

<sup>2</sup> المادة 34 فقرة 2 من القانون 04-11.

<sup>3</sup> المادة 03 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ع. 14، الصادرة بتاريخ 08-03-2006.

<sup>4</sup> سيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014-2015، ص 12.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

معينا، أو مرخصا له بأية صفة كانت أو يتضمن العقد تدابير لفائدته أو يكون أحد أطراف العقد من أقاربه أو أصهاره<sup>1</sup>.

### ثالثا: وجوب مراعاة الأوضاع القانونية في تحرير عقد البيع على التصاميم

يحدد القانون الشكليات والنماذج المستوجب إتباعها من طرف الموثق أثناء تحرير العقد، فهو يمثل ضمانا لتمتع المحرر بصفة الرسمية من جهة، وإضفاء الطابع الدال على صحته من جهة أخرى، تكريسا لمبدأ الثقة<sup>2</sup>، وبخصوص عقد البيع على التصاميم، تكفل المشرع بوضع نموذج يفرض على الموثق ضرورة إتباعه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>3</sup>، فبالرجوع لهذا المرسوم نجد أن المشرع حدد البيانات التي يقتضيها نموذج عقد البيع على التصاميم، يلتزم الموثق بالتقيد بها عند تحريره للعقد، وكذا البيانات النصوص عليها في القانون 11-04.

### المطلب الثاني: تسجيل وشهر عقد البيع على التصاميم

لنقل الملكية العقارية يشترط إجراء التسجيل في عقود بيع العقار بصفة عامة وعقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، إذ اعتبره المشرع من الشكليات القانونية لواجب توافرها في المعاملات العقارية، ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى مفهوم التسجيل (فرع أول)، والشهر (فرع ثان).

### الفرع الأول: التسجيل في عقد البيع على التصاميم

من خلال هذا الفرع سنحاول التطرق إلى تعريف التسجيل وشروط تسجيل عقد البيع على التصاميم

#### أولاً: تعريف التسجيل:

التسجيل هو: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسه موظفو التسجيل الذين يقتضون من إجراء ذلك رسماً جبائياً"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 19 من القانون رقم 06-02.

<sup>2</sup> علي بن علي، مرجع سابق، ص 69.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مرجع سابق.

<sup>4</sup> زردودي صونية، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2016-2017، ص 44.



## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

كما يعرف بأنه:" ذلك الإجراء الإداري الذي يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل"، وذلك حسب كفاءات متعددة حددها الأمر رقم 105-76<sup>1</sup>، يتضمن قانون التسجيل، والهدف من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عنها، ونظرا لهذه الأهمية فقد اقتضاه المشرع في عقد البيع على التصاميم بإلزام الموثق تسجيله لدى مصلحة التسجيل التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، وهذا ما تأكده المادة 75 من الأمر رقم 105-76، على أن يتم تسجيل العقد في أجل لا يتجاوز شهر من تاريخ إبرامه، وفي حالة تأخر الموثق في عملية التسجيل يتعرض لعقوبات جنائية وتأديبية<sup>2</sup>.

### ثانيا: شروط تسجيل عقد البيع على التصاميم:

اشترط المشرع لإتمام عملية التسجيل التصرفات الواقعة على الملكية العقارية شروط منها:

**1- الشروط المتعلقة بتعيين أطراف العقد:** حتى يكون المحرر الرسمي سليما ومقبولا لدى المحافظة العقارية، لا بد أن تتوفر مجموعة من البيانات التي تتعلق بهوية الأطراف، والتي ينبغي على الموثق التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد وسلامته، ويفتضي هذا الشرط ضرورة تعيين أطراف العقد تعيينا دقيقا باعتباره شرط ضروريا لقبول إجراء التسجيل، وفي حالة الإخلال به يرفض تسجيل العقد وهذا ما تؤكد لنا المادة 138 من القانون المتعلق بالتسجيل<sup>3</sup>.

**2- الشروط المتعلقة بتعيين العقار محل البيع على التصاميم:** أوجب المشرع ضرورة تعيين العقار من حيث موقعه وتحديد مساحته وكذا تبيان طبيعة العقار في عقد البيع تعيينا دقيقا لتسيير عملية التسجيل، وعلى أساسها يمكن لمفتش التسجيل تحصيل حقوق التسجيل لذلك، لا بد من تعيين العقار تعيينا دقيقا ووصفه وصفا منافيا للجاهلة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> الأمر رقم 76-105، مؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر. عدد 81. مؤرخة في 18-12-1976، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 16.

<sup>3</sup> راجع المادة 138 من القانون رقم 76-105.

<sup>4</sup> أسيا دوة، رمول خالد، مرجع سابق، 2008، ص 43.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### ثالثا: إجراءات تسجيل عقد البيع على التصاميم:

يكون تسجيل عقد البيع على التصاميم لدى مفتشية التسجيل، وهذا خلال أجل شهر من تاريخ تحريره أمام الموثق<sup>1</sup>، يقوم الموثق بإيداع عقد البيع على التصاميم المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل، ويجب أن يرفق بكافة الوثائق التي أشار إليها المشرع من كشوف إجمالية وملخصات ونسخ أصلية وذلك طبقا للمادة 15 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، مع ضرورة احتواءه على كافة البيانات المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية، وكذا القانون المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم، وهذه البيانات من شأنها أن تمنح للإدارة التحقق من صحة ما ورد فيها مع تحديد قيمة الرسوم المفروضة فبمجرد إيداع الوثائق يقوم مفتش الضرائب بفحصها فيطلع على العقد وكافة الوثائق الملحقة، ولا يقوم بتسجيل عقد البيع على التصاميم إلا بعد مراقبة الوثائق المودعة لدى مصلحة التسجيل بتحليلها وتكييفها والحرص على مطابقتها للقانون<sup>3</sup>.

وبهذه العملية يسجل عقد البيع على التصاميم، إلا أنه يستوجب إتباع إجراء آخر ألا وهو إيداع العقد بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك من أجل استكمال إجراءات الشهر، وذلك ليكتسي عقد البيع على التصاميم حجة في مواجهة الغير وتستقر بذلك المعاملات العقارية<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: شهر عقد البيع على التصاميم

بعد تحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، وتسجيله لدى مصلحة الضرائب يجب أن يشهر هذا العقد لدى المحافظة العقارية، وهذا طبقا لنص المادة 34 من القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية والتي تنص على ما يلي: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار..."<sup>5</sup>.

حتى ينتج عقد البيع على التصاميم أثره العيني والمتمثل في نقل الملكية من المرقي العقاري إلى المكتتب والاحتجاج به طبقا لمقتضيات المادة 793 ق.م.ج، يجب أن يخضع هذا العقد لما يعرف بالشهر العقاري، سنتطرق إلى المقصود بالشهر وتبيان أنظمتة وتحديد إجراءات عملية الإيداع والشهر العقاري.

<sup>1</sup> راجع المادة 58 من قانون 105-76.

<sup>2</sup> راجع المادة 15 من قانون 105-76.

<sup>3</sup> آسيا دوة، خالد رمول، مرجع سابق، ص 71.

<sup>4</sup> آسيا دوة، خالد رمول، المرجع نفسه، ص 72.

<sup>5</sup> طبقا للمادة 34 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### أولاً: تعريف الشهر

يعرف الشهر العقاري على أنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها ، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"<sup>1</sup>.

كما يعرف على أنه مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية لشخص معين، أو أشخاص معينين اتجاه الغير، والهدف من الشهر هو تنظيم هوية العقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص<sup>2</sup>.

ومن هذا المنطلق يتضح أن حتى تنتقل الملكية العقارية في عقد البيع على التصاميم من المرقى العقاري إلى المكتب وحتى يتمكن الاحتجاج به لابد من شهره، ويتقرر حق الملكية على الرقابة دون حقي الانتفاع والتصرف، وهذا بمجرد التوقيع على العقد وشهره قبل الإنجاز أما بعد إنجاز البناء محل العقد تستكمل له عناصر حق الملكية، أي تضاف له ملكية الانتفاع والتصرف<sup>3</sup>.

وهنا يظهر بأن المشرع الجزائري قد خرج عن القواعد العامة، ذلك من خلال فرضه لإتمام عملية شهر العقد برغم من عدم وجود البناء وقت التعاقد، ومبرره في ذلك هو أن البناء محققة الوجود في المستقبل بالنظر للضمانات القانونية التي خولها القانون للمكتب في هذا العقد من جهة، ومن جهة أخرى يشجع المشتريين على اقتناء مساكن البناء على التصاميم لتحقيق العباء على الدولة أمام كثرة الطلبات على السكنات الاجتماعية والتساهمية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 13.  
<sup>2</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 05.  
<sup>3</sup> زهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 57.  
<sup>4</sup> سهام مسكر، مرجع سابق، ص 56

### ثانيا: أنظمة الشهر العقاري

تستخدم التشريعات المقارنة نظام الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية إلا أنها لم تسلك في سبيل تحقيق هذا الهدف طريقا واحدا، وقد نتج عن ذلك نظامان لشهر العقاري نظام يعتمد على القيد بأسماء الأشخاص المالكين، وهو ما يطلق عليه بالنظام الشهر الشخصي ونظام يعتمد على العقار كأساس لعملية القيد في السجل العقاري، وهو ما يسمى بالنظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

وفي الجزائر نجد بأن المشرع تبنى كل من النظام الشهر الشخصي بالنسبة للمناطق التي لم تمسهم عملية المسح العقاري أي المناطق غير الممسوحة وكذا نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة.

**1- نظام الشهر العيني:** هو النظام الذي يتم الشهر فيه على أساس العين نفسها، أي العقار موضوع التصرف فيمسك وفق هذا النظام سجل لدى مصلحة الشهر العقاري، يتألف من مجموعة صحائف عينية تختص كل صحيفة بعقار تدون فيه جميع بيانات العقار من اسم، موقع، وحدود ومساحة وكذا رقمه والتصرفات الواردة عليه، كما يشار إلى اسم مالكة فيكون السجل العقاري للعقار كسجل الحالة المدنية للشخص الطبيعي، وتكون الصحيفة العينية كورقة هوية للعقار ويكون سهلا على من أراد الإطلاع على الحالة القانونية لعقار ما سوى الرجوع إلى السجل العيني فالشهر هو الذي ينقل الحق العيني يتميز نظام الشهر العيني بما يلي<sup>2</sup>:

أ- **مبدأ التخصيص:** أي أن تخصص لكل عقار بطاقة خاصة، أو صفحة خاصة به تسمى مجموعة البطاقات، وذلك بعد التحري عن موقع العقار، وحدوده، ومساحته، والتصرفات الواردة عليه<sup>3</sup>.

ب- **مبدأ القوة الثبوتية:** حيث يؤمن الضمان القانوني المطلق للعمليات العقارية، لأنه يخضع لتحريات دقيقة لكل الوثائق المثبتة للملكية، وعليه فإن كل شخص يريد امتلاك عقار ما يكون في مأمن من كل المفاجآت من ناحية إمكانية تغير المالك أو العقار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2013-2014، ص 28.

<sup>2</sup> أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2006-2007، ص 12.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشاء، مرجع سابق، ص 170.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشاء، مرجع سابق، ص 170.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

ج- مبدأ القيد المطلق: جميع التصرفات والأحكام المنشئة الناقلة والمعدلة أو المزيللة لحق الملكية سواء كانت أصلية أو تبعية لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، وعليه تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة كافة فالسند العقاري المشهر يمكن صاحبه بالاحتجاج به على الكافة<sup>1</sup>.

د- مبدأ الشرعية: جاء هذا المبدأ ليعزز مبدأ قوة الثبوت المطلق، فهو يقتضي على المحافظ العقاري أن يتحقق من صحة البيانات الموجودة في الوثائق المودعة، ويتأكد من صحة التصرف ويراقب كافة الشروط المرتبطة بالسند، سواء المتعلقة بالجانب الموضوعي أو الجانب الشكلي، لكن هذا النظام يستوجب القيام بمسح شامل للأراضي، وهي عملية صعبة للغاية تتطلب وسائل مادية وبشرية ونفقات كبيرة<sup>2</sup>.

2- الشهر الشخصي: يعرف على أنه النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية، على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقاً للعقار، تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية<sup>3</sup>.

يقوم هذا النظام على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وكون التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للرقابة من طرف الموظف المسئول عن عملية التسجيل لأنه لا يقوم على مبدأ القوة الثبوتية، فيشهر التصرف حتى ولو كان قابل للإبطال أو الفسخ<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 18.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، 170.

<sup>3</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 15-16.

<sup>4</sup> محمد غليسي طلحة، مرجع سابق، ص 30.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

ثالثا: الإيداع القانوني وإجراء عملية الشهر العقاري:

أوجب المشرع الجزائري على محرر عقد البيع على التصاميم، بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع حتى يكتسب تاريخا ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، فنكتسب بذلك الحجية الكاملة بما يحقق استقرار المعاملات العقارية<sup>1</sup>.

### 1- الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية

إن الإيداع إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، ويجب فيه مراعاة الآجال المحددة وهذا ما تأكده المادة 90 من المرسوم 63-76 التي تنص: "ينبغي على الموثقتين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"<sup>2</sup>.

### 2- إجراء عملية الشهر العقاري

إن المحافظ العقاري بمجرد تأكده من توافر كافة الشروط الشكلية، والموضوعية في الوثائق المودعة لشهر يقوم بجملة من الإجراءات داخل المحافظة العقارية التي تصفي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، وتتمثل في:

أ- إنشاء مجموعة من البطاقات العقارية: البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار وتكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري، يضم السجل العقاري<sup>3</sup> نوعين من البطاقات العقارية، بطاقة عقارية شخصية تكون في المناطق غير المسوحة، وبطاقة عقارية عينية نجدها في المناطق المسوحة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 108.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 03-25-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30، مؤرخة في 0413-1976.

<sup>3</sup> المادة 12 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92، مؤرخة في 28-11-1975.

<sup>4</sup> زردودي صونية، مرجع سابق، ص 50.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

ب-تسليم الدفتر العقاري: بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني جاء الأمر رقم 74-75 سالف الذكر، يقضي بأنه في المناطق التي شملتها عملية المسح الأراضي، يعد الدفتر العقاري سنداً قانونياً للملكية العقارية ذو حجية قوية يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار، موضوع التصرف إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: الحيابة في عقد البيع على التصاميم

لا يكفي شهر عقد البيع على التصاميم لانتقال ملكية العقار إلى المكتتب وهذا يرجع للطبيعة الخاصة التي يتميز بها هذا النوع من البيع، لكون عدم اكتمال بناء العقار محل البيع فالالتزام بنقل الملكية يتحقق مع الحيابة الفعلية للعقار المنجز.

لم تشر القواعد العامة إلى الحيابة الفعلية في انتقال ملكية المبيع في إطار البيوع الواردة على العقارات، بل أشارت إلى الشهر العقاري، بينما نصت القواعد المنظمة للنشاط العقاري على هذا الشرط والذي يتحقق عند نهاية عملية إنجاز العقار، فالحيابة الفعلية تعد بمثابة المرحلة الثانية التي تتم من خلالها نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم، والتي تتضمن الالتزام بالتسليم للعقار المنجز من طرف المرقي العقاري للمكتتب (فرع أول)، تقديم شهادة المطابقة (فرع ثان)، والتزام المكتتب بدفع ثمن العقار (فرع ثالث).

### الفرع الأول: التزام المرقي العقاري بإنجاز البناءات

بعد الحصول على رخصة البناء يشرع المرقي العقاري في عملية البناء، وعملاً بنص المادة 16 من القانون رقم 04<sup>2</sup>-11، فالمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع، هو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة، وبالتالي لا يمكن للمرقي العقاري إنجاز البناءات بنفسه، بل هو ملزم باللجوء إلى مقاول أو أكثر حسب أهمية المشروع.

<sup>1</sup> زردودي صونية، المرجع نفسه، ص 51.  
<sup>2</sup> راجع المادة 16 من القانون رقم 04-11.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

يتضمن الالتزام بنقل الملكية العقارية التزام بالتسليم الشيء المبيع الذي يفرضه المشرع على المرقى العقاري بعد إنجازه لإنجاز البناء محل عقد البيع على التصاميم للمكاتب، وهو التزام يجد مصدره من القواعد العامة، وكذا نصوص القانون 11-04<sup>1</sup> المنظم لنشاط الترقية العقارية.

### أولاً: تعريف الالتزام بتسليم العقار

يلتزم البائع بمقتضى عقد البيع، بتسليم العين المبيعة للمشتري حيث تنص المادة 167 من ق.م.ج على ما يلي: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"<sup>2</sup>، و تبدو أهمية التسليم في أن المشتري منذ إتمام عملية التسليم يصبح قادراً على الانتفاع الكامل بالشيء المبيع، ومن ثم يكون قد حقق الغاية من الشراء وبخلاف عقود البيع العادية أين يلتزم البائع طبقاً للمادة 364 من ق.م.ج<sup>3</sup> التي تقضي بتسليم الشيء المبيع في الحالة التي كان عليها وقت التعاقد، فإنه في عقد البيع على التصاميم العقار محل التشييد غير موجود وقت إبرام العقد، إنما المرقى العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بالبناء، ويعتبر الالتزام بالتسليم التزام بتحقيق نتيجة لا التزام ببذل عناية<sup>4</sup>.

يعتبر التسليم ذا أهمية خاصة في عقد البيع على التصاميم، كون أن المكاتب لا يستطيع التحقق من مواصفات المبيع بدقة إلا وقت التسليم، الذي هو عادة نقطة بداية حساب المواعيد المتعلقة بجميع الدعاوى التي ترمي إلى إقامة مسؤولية المرقى العقاري عن الضمانات الناشئة عن العقد أو التي يفرضها القانون، ثم استحقاق المرقى العقاري لباقي الثمن كأهم آثار يترتب على التسليم<sup>5</sup>.

لم يحدد المشرع الجزائري تعريف التسليم في قانون الترقية العقارية مما يدفعنا بالرجوع إلى القواعد العامة لتحديد تعريف الالتزام بالتسليم وبالأخص نص المادة 367 من ق.م.ج التي تنص على: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليمًا مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> القانون 11-04، مرجع سابق.  
<sup>2</sup> المادة 167 من القانون المدني الجزائري.  
<sup>3</sup> راجع المادة 376 من قانون المدني الجزائري.  
<sup>4</sup> لامية كتو، مرجع سابق، ص 113.  
<sup>5</sup> زهرة عبد القادر، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، أم البواقي، الجزائر، 2007، ص 244.  
<sup>6</sup> المادة 367 من القانون المدني الجزائري.



## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

فالتسليم عمل مادي يهدف إلى تمكين المشتري من السيطرة على البضاعة إما بطريقة حقيقية أو حكمية وبتطبيق هذا الحكم على عقد البيع على التصاميم نقول أن الالتزام بالتسليم في هذا النوع من البيع يعني وضع المبيع تحت تصرف المكتتب، إذ يلتزم المرقى العقاري بوضع البناية تحت تصرف المكتتب مما يمكنه من حيازته والانتفاع به بدون عائق<sup>1</sup>.

### ثانيا: تحديد عمل المقاول

إن التشريع الجزائري لم يقدم تعريفا للمقاول، بل اكتفى بتعريف عقد المقاولة في القانون المدني، فنصت المادة 549<sup>2</sup> منه على أن: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر". قد عرف التشريع الفرنسي عقد المقاولة في المادة 1710 من القانون المدني، وسمى هذا العقد بإيجار عمل، وله نفس تعريف عقد المقاولة المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>.

المقاول ملزم بإنجاز عمل أو صنع شيء مقابل أجر، بالتالي المقاول هو ملزم بإنجاز البناية موضوع البيع على التصاميم، مقابل أجر يدفعه المرقى العقاري، دون أن يكون المقاول عاملا عند المرقى العقاري بل يربطهما عقد وما يربته من التزامات<sup>4</sup>.

يجب أن تتوفر في عقد مقاولة نفس الشروط المتعلقة بالعقود المنصوص عليها في القانون المدني فيتعلق الأمر بعقد رضائي وبالتالي يجب توفر نفس الأركان من تراضي وأهلية المتعاقدين ومن محل وسبب، كما يجب أن ينصب هذا العقد في قالب شكلي أي يجب أن يكون مكتوبا، ما يمكن إثبات وجود عقد مقاولة بناء حتى ولو كان غير مكتوب إذا وجدت بداية إثبات كإرساليات بين المتعاقدين أو دفع الأجر عن طريق شيك، فيكفي في هذه الحالة اللجوء إلى الشهود لإثبات عقد المقاولة وذلك طبقا لقواعد الإثبات العامة.

إن التزام المقاول بانجاز بناية هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاما ببذل عناية، فبمجرد التعاقد على بداية الأشغال، يلتزم ببذل العناية والجهد في تنفيذ الأشغال المنفق عليها في عقد المقاولة، وبالطريقة المتفق عليها، سواء كان هو الذي قدم المواد أم المرقى العقاري.

<sup>1</sup> نسرين سلامة محاسنة، التزام البائع بالتسليم والمطابقة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، الأردن، 2011، ص 38.

<sup>2</sup> المادة 549 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> لعور ريم ربيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه، في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، الجزائر، 2018/2019، ص 131.

<sup>4</sup> لعور ريم ربيعة، المرجع نفسه، ص 131.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### ثالثا: طريقة التسليم وآجاله

حدد المشرع الجزائري طريق التسليم في عقد البيع على التصاميم ذلك في آجال محددة

#### 1- كيفية التسليم في عقد البيع على التصاميم

إن التسليم في إطار القواعد العامة وطبقا للمادة 367 الفقرة الثانية من ق.م.ج يفترض إخطار البائع للمشتري بصفة لا لبس فيها على إمكانية وضع يده على العقار المبيع حتى يتم التسليم كعملية قانونية أولا ثم نقل الحيابة له كتسليم مادي لاحقا، وهو ما ليس بديهيا في عقد البيع على التصاميم أين يجب أن تتحقق مجموعة من الشروط حتى يمكن القول بأن المرقي العقاري قد نفذ التزامه بالتسليم<sup>1</sup>.

فزيادة على وضعه العقار المبيع تحت تصرف المكتب حتى يستطيع حيازته والانتفاع به يجب أن يتم تقبل البناء من طرف المكتب، بالإضافة إلى إثبات عملية معاينة التسليم وحيازة البناية المنجزة تتم في محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه تحرير عقد البيع وهذا يشترط حضور أطراف العقد وهذا ما تأكده نص المادة 34 من قانون الترقية العقارية<sup>2</sup>.

#### 2- آجال التسليم في عقد البيع على التصاميم

الآجال الذي ينبغي أن يتم فيه تسليم المبنى للمكتب هو الأجل الذي يتفق عليه الطرفان بحيث يجب عليهما أن يحدد آجال التسليم، وكذا عقوبات التأخير في حالة عدم احترام هذه الآجال وفي حالة تخلف المرقي العقاري عن تسليم المبنى في الأجل المتفق عليه يمهل مدة معينة تخضع أيضا للاتفاق السابق، وفي حالة استمرار التخلف يكون المرقي العقاري في مواجهة الشرط الجزائي مفاده دفع مبالغ مالية، تحسب بنسبة معينة من الثمن وتخضع للاتفاق من حيث تحديد سقفها، ويتم معاينتها عن طريق المحضر القضائي، وتجدر الإشارة إلى أن عقوبة التأخير لا يمكن أن تتجاوز 10% من سعر البيع المتفق عليه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> لامية كتو، مرجع سابق، ص 114.

<sup>2</sup> زردودي صونية، مرجع سابق، ص ص 54-55.

<sup>3</sup> علي بن علي، مرجع سابق، ص 84.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### الفرع الثاني: الالتزام بتسليم شهادة المطابقة

يتوجب على المرقى العقاري إنجاز العقار وفقا للمعايير والقواعد المنصوص عليها قانونا مما يضمن سلامة ومثانة البناء، يتجسد ذلك بالحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال بصفة نهائية ويكون المرقى العقاري ملزما بالتسليم تلك الشهادة لمقتني العقار قبل حيازته للبناء.

#### أولاً: تعريف شهادة المطابقة

حتى يكون التسليم مبرراً يجب أن يحمل شيء مطابق لما اتفق عليه أطراف عقد البيع على التصاميم لأن التسليم عبارة عن نقل الشيء المبيع إلى سلطة وحيازة المكتب، وهذا يستلزم بالضرورة المطابقة التي يتم إثباتها بواسطة شهادة المطابقة<sup>1</sup>، التي عرفها المشرع الجزائري ن خلال نص المادة 02 من القانون 08-15<sup>2</sup> التي جاء في مضمونها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"، وأكد على هذه الوثيقة القانون 04-11-04 الذي استلزم حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة، حتى يتمكن المكتب من حيازة العقار المبيع على التصاميم<sup>3</sup>.

إن تسليم شهادة المطابقة للمرقى العقاري من طرف المصالح المختصة، لا يعنى سوى مطابقة إدارية لمدى احترام القواعد والأصول التقنية والفنية في عملية البناء والتعمير دون النظر في مدى المطابقة بين المبنى المنجز فعلاً، وذلك المتفق عليه بموجب العقد ومن ثم فإن تسليم شهادة المطابقة لا تعد سوى قرينة على أن البائع قد نفذ التزامه بالبناء وتتنقض بمجرد معاينة المكتب لوجود اختلال بين صفات المبنى المعقود عليه، والمبنى المنجز<sup>4</sup>.

#### ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

يتم إيداع الطلب المتضمن التصريح بانتهاء الأشغال في نسختين على مستوى مقر البلدية، مقابل وصل إيداع ويتم تحويل الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وذلك في ظروف ثمانية أيام، وهذه الأخيرة تقوم

<sup>1</sup> لامية كتو، مرجع سابق، ص 116.

<sup>2</sup> القانون 08-15 مؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر. عدد 44، الصادرة بتاريخ 03-08-2008.

<sup>3</sup> زردودي صونية، مرجع سابق، ص 56.

<sup>4</sup> علي بن علي، مرجع سابق، ص 79.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

بدراسته بالتشاور مع مصالح القطاعات الأخرى المعنية وبعد ذلك تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي قام بتسليم رخصة البناء، أو من قبل الوالي المؤهل إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى، أو من طرف الوزير المكلف بالعمران حسب السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء<sup>1</sup>.

### ثالثا: الجزاءات المترتبة عن عدم ثبوت المطابقة:

إن القول بأن البناء غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، والمطلوبة تشمل النقص في مساحة العقار أو التغيير في الشكل العام للبناء أو موقعه في المنطقة المحيطة به وعليه إذا كان لبناء غير مطابق رتب جزاء، هناك جزاء عدم مطابقة عند تسليم العقار للمكتب، وجزاء التسليم العقار بموصفات مغايرة لبعض مكوناته<sup>2</sup>.

### 1- جزاء عدم المطابقة عند تسليم العقار للمكتب

بالنسبة للجزاء الخاصة بعدم مطابقة العقار محل الإنجاز، للمواصفات المدرجة في العقد وهذا عند التسليم للمكتب فهذا لا يسمح بنقل الملكية، لأن الموثق يرفض شهادة عدم المطابقة التي تعتبر شرط أساسي شكلا ومضمونا، لقبول انتقال ملكية العقار دون الإخلال بالشروط الأخرى كتلك المتعلقة بسلامة الإنجاز أي غياب عيوب البناء<sup>3</sup>.

### 2- جزاء تسليم العقار بمواصفات مغايرة لمكوناته

حفاظا على حقوق المكتب في عقد بيع العقار في طور الإنجاز، إذا أخل المرقى العقاري بالتزامه كأن يسلم العقار المبيع، على غير الحالة المتفق عليها في العقد كان للمكتب أن يطالب إما بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا مثل تغيير الأبواب، النوافذ... الخ، وهذا طبقا للقواعد العامة أما إذا تبين استحالة قيام المرقى العقاري بهذه التعديلات فيجوز للمكتب طلب خفض الثمن النهائي للعقار، حسب درجة الاختلاف بين ما تم الاتفاق عليه وما تم إنجازه سواء وديا أمام الموثق أو عن طريق القضاء أو طلب فسخ العقد مع التعويض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> زهية سي يوسف، مرجع سابق، ص ص 73-74.

<sup>2</sup> زردودي صونية، مرجع سابق، ص 57.

<sup>3</sup> موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم قانونية، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015، ص 60.

<sup>4</sup> زردودي صونية، مرجع سابق، ص 58.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### الفرع الثالث: التزام المكتتب بدفع الثمن

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدين، ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير وأن يكون جديا ومتى توافرت هذه الشروط في الثمن وجب على المشتري الوفاء في الزمان والمكان المحدد في العقد<sup>1</sup>.

ويعتبر الثمن من الالتزامات الرئيسية التي يلتزم بها المشرع في عقد البيع بصفة عامة وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، ونظرا للخصوصية التي يتمتع بها هذا الأخير مما يجعل هذا الالتزام ينفرد بأحكام خاصة به يظهر من خلالها تحديده (أولا)، وكذا كيفية دفعه و أجال الدفع (ثانيا).

#### أولا: تحديد ثمن البيع في عقد البيع على تصاميم

تعد مسألة الثمن من المسائل المهمة إذ اعتبرها المشرع من البيانات الإلزامية والواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم، إذ اشترط على المرقي العقاري والمكتتب ضرورة تحديد سعر البيع إلا أنه لم يوضح طريقة معينة لتحديده و ترك هذا الأمر للمتعاقدين أي يتم تحديد الثمن وفقا للطريقة التي يرضيها كلا المتعاقدين<sup>2</sup>.

غير أنه ما يميز الثمن في عقد البيع على التصاميم، أنه ثمن تقديري وليس نهائي وهذا لكونه قابل للمراجعة باتفاق كل من المرقي العقاري والمكتتب، وهذا يرجع لاعتبارات عديدة نذكر منها أنه في عقد البيع على التصاميم يلتزم المرقي العقاري بتشييد عقار، وبما أن عملية الإنجاز مسألة تتطلب وقت لإتمامه، فإنه في هذه الفترة قد يحدث تذبذب في أسعار المواد أو أسعار اليد العاملة أو غيرها من المعطيات التي قد تجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> رمضان أبو سعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع المقايضة، دار الجامعة، الطبعة الثانية، مصر، 2000، ص 370.

<sup>2</sup> لامية كتو، مرجع سابق، ص 131.

<sup>3</sup> إيمان بوسته، مرجع سابق، 104.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

ثانيا: كيفية دفع الثمن وآجاله في عقد البيع على التصاميم

تخضع كيفية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم وآجال دفعه إلى بنود العقد.

### 1-كيفية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم

ترك المشرع الجزائري الحرية لأطراف عقد البيع على التصاميم، في تحديد طريقة دفع المكنتب لثمن إما نقدا أو عن طريق تحويل المبلغ لحساب المرقي العقاري، ولكنه خصه بضوابط معينة تتمثل في:

- ضرورة تضمين عقد البيع على التصاميم لطريقة الدفع؛

- أن لا يكون دفع الثمن دفعة واحدة؛

- أن يتم دفع الثمن على دفعات مجزأة يتم تحديدها باتفاق الأطراف؛

- أن يتم تسديد الدفعات تبعا لمراحل الإنجاز وذلك بأن يقوم الأطراف بتقسيم الأشغال إلى مراحل وتحديد الدفعة المستحقة حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز<sup>1</sup>.

### 2-آجال دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم

يخضع تحديد زمان ومكان وطريقة دفع الثمن لإرادة المتعاقدين، طبقا للقواعد العامة فإن لم يكن اتفاق بينهما يتعين على المشتري أن يدفع الثمن في المكان والزمان الذين يتم فيهما التسليم، وهذا ما قضت به المادة 387 والمادة 388 من ق.م.ج<sup>2</sup>.

إلا أنه في عقد البيع على التصاميم نظرا للخصوصية التي يتميز بها، هذا العقد نجد أن آجال دفع الثمن تختلف عن القواعد العامة وعليه وبالرجوع إلى القانون 04-11 سالف الذكر، جد أن المكنتب يلزم بالوفاء بالثمن بالتدرج وبحسب تقدم الأشغال وبالتالي أجل الوفاء به هنا يرتبط لا بالتسليم لا بوقت إبرامه وإنما يرتبط بوقت انتقال الملكية ومن ثم فإن الوفاء به يتم تدريجيا تبعا لجزء البناية الذي تم انجازه وانتقلت ملكيته إلى المكنتب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> راجع المادتين 37-38 من القانون 04-11.

<sup>2</sup> راجع المادتين 387-388 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> لامية كتو، مرجع سابق، ص 139.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### المبحث الثاني: الضمانات والتأمينات المفروضة في عقد البيع على التصاميم

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 04-11 على أن " الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة ."

من خلال قراءة هذه المادة يمكن تقسيم الضمانات التي يلتزم بها المرقي العقاري اتجاه المكتب إلى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز مع ضمان حسن سير عناصر التجهيز (المطلب الأول)، ضمان المسؤولية العشرية مع ذكر التأمينات المفروضة في عقد البيع على التصاميم (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز مع ضمان حسن سير عناصر التجهيز

من أهم الضمانات التي نص عليها التشريع الجزائري تتمثل في ضمان الإنهاء الكامل للأشغال سواء من طرف المرقي العقاري أو في حالة عدم تمكنه من ذلك تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لإنهاء الأشغال (الفرع الأول) كما أن التشريع الجزائري نص على ضمان آخر وهو ضمان حسن سير عناصر التجهيز (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: ضمان الإنهاء

يقع على المرقي العقاري ضمان حسن تنفيذ الأشغال الذي نص عليه التشريع الجزائري في الفترة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 04-11، ويكون ضامنا لمدة سنة الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

#### أولاً: محل الضمان:

يطرح أول إشكال حول هذا الضمان استعمال التشريع مصطلحات "الإنهاء الكامل للأشغال " فماذا يقصد بهذا التعبير؟

إذا تم الاتفاق على بيع على التصاميم بناية كاملة الأشغال فليلتزم المرقي العقاري للإنهاء الكامل لكل الأشغال والمواصفات المذكورة في العقد في بعض الحالات تتفق الأطراف على أن يلتزم المرقي العقاري بالقيام بالأشغال الكبرى فقط وعلى المقتني إنجاز باقي الأشغال.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

بالتالي تكون البناية محل العقد غير كاملة الأشغال يوم التسليم فلا يمكن الكلام عن هذا الضمان في هذه الحالة أي لا يكون المرقى العقاري ضامنا للإنتهاء الكامل لأشغال البناء , بل يلتزم فقط بضمان الإنتهاء الكامل لأشغال البناء التي اتفق عليها الأطراف ضمن العقد ,وغالبا ما تكون هذه الأشغال مقتصرة على الأشغال الكبرى فقط.

بالرجوع إلى نص المادة 2\26 من القانون رقم 04-11 التي تنص صراحة على أن المرقى العقاري يكون ضامنا لمدة سنة واحدة للإنتهاء الكامل لأشغال الإنجاز .

أما المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم ينص على أن المرقى العقاري يضمن التنفيذ الجيد للأشغال دون تحديد هل هذه الأشغال يقصد بها كل الأشغال أم الأشغال المتفق عليها فقط.

لكن في نفس المرسوم التنفيذي تنص المادة 3 على كيفية دفع الثمن حسب تقدم الأشغال، وتتضمن كل مراحل البناء فهل يمكن الاتفاق ضمن العقد على أن يدفع المكتب الثمن في المرحلة الأولى عند التوقيع بـ 20 بالمائة، والمرحلة الثانية عند الإنتهاء من الأساسات 15 بالمائة والمرحلة الثالثة عند إنتهاء الأشغال الكبرى بـ 35 بالمائة ويتوقف ليبقى للمكتب إنهاء الأشغال المتبقية.

تنص المادة 28 من القانون 04-11 على أن : "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية..." بالتالي يمكن أن ينصب العقد على جزء من بناية غير كاملة البناء ويكفي إدراج ذلك ضمن العقد أي يلتزم المرقى العقاري ببناء نسبة معينة من البناية 35 أو 70 بالمائة ويصبح المرقى العقاري ضامنا لاستكمال الأشغال المتفق عليها وليس الإتمام الكامل لأشغال البناء. وينصب هذا الضمان على: العيوب الظاهرة وعلى العيوب المطابقة.

أ/ عيوب البناء الظاهرة :

إن التشريع الجزائري لم يحدد العيوب التي تدخل في نطاق هذا الضمان ولم يحدد مدة إصلاح العيب وترك تحديدها لإرادة الأطراف إذ أن مدة الإصلاح تختلف من عيب لأخر<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 99.



## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

إن هذه العيوب الظاهرة وليست العيوب الخفية التي يلتزم المرقي العقاري بإصلاحها بالرغم من الحصول على شهادة المطابقة من المصالح المختصة، فيبقى المرقي العقاري ضامنا للعيوب الظاهرة في البناء ويلتزم بتصليحها في أجل محدد ضمن عقد البيع على التصاميم يبدأ حسابه من تاريخ الإخطار الموجه للمرقي العقاري من طرف المكتب<sup>1</sup>.

لكن الإشكالية التي تطرح هي كيف يمكن التفريق بين العيوب الخفية والعيوب الظاهرة ؟

أهمية الإجابة عن هذا التساؤل تكمن في أن أجل المطالبة بتصليح العيوب الظاهرة محددة بسنة واحدة فقط بعد نهاية هذه السنة من وقت تسليم البناية لا يمكن للمكتب مطالبة المرقي العقاري بتصليح أي عيب ظاهر.

أما العيوب الخفية فيضمنها المرقي العقاري خلال 10 سنوات من تاريخ تسليم البناية للمكتب.

يعني العيب عامة: "آفة تصيب الشيء المبيع فتتقص من قيمته الاقتصادية ومن منفعته، كما يعتبر عيب تخلف الصفة المتفق عليها في الشيء المبيع أثناء العقد"<sup>2</sup>.

فرق التشريع الجزائري بين العيوب الظاهرة والعيوب الخفية في المادة 379 من القانون المدني، فالعيب الخفي هو ذلك العيب الذي ينقص من قيمة المبيع أو الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور ضمن عقد البيع أو حسب ما يظهر من طبيعة استعماله، ونص التشريع الفرنسي على نفس التعريف للعيوب الخفية في المادة 1641 من القانون المدني.

أما عيوب البناء هي العيوب التي ترد على المواد المستخدمة للبناء وعيوب الصنع التي تمس عملية إنجاز البناء سواء كانت هذه العيوب ذات خطورة أم لا كما أن العيوب الظاهرة تختلف عن عدم مطابقة البناية محل العقد للمواصفات التي جاءت ضمن العقد، فالعيوب الظاهرة يمكن اكتشافها مباشرة، أما عدم المطابقة فقد لا تكون واضحة للعيان بل لا بد من وقت لمعاينتها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، 2015-2016، ص 322.

<sup>2</sup> حساني علي، الإطار القانوني للالتزام بالضمان في المنتجات دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص 04.

<sup>3</sup> طيب عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، دراسات قانونية، العدد 13، نوفمبر 2011، ص 85.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

نظم التشريع الجزائري العيوب الظاهرة لأول مرة في مجال الترقية العقارية ضمن القانون رقم 86-04 أما التشريعات التي جاءت من بعد، المتعلقة بالترقية العقارية أي المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04 الساري المفعول لم ينص صراحة عن هذا الضمان وبل نص عليه المشرع كالتزام يقع على المرقي العقاري دون تحديد المدة اللازمة لإصلاح عيوب البناء الظاهرة.

من خلال قراءة المادة 44 من القانون رقم 11-04 يتضح أن التشريع الجزائري ترك تحديد مدة ضمان عيوب البناء الظاهرة لإرادة الطرفين وألزمهما تحديد هذه المدة ضمن عقد البيع على التصاميم إذ أنه ذكر في نموذج عقد البيع على التصاميم الوارد بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 أن البائع يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء وهذا الضمان صالح لمدة...سنة ابتداء من تاريخ الحيازة.

### ب/ عيوب المطابقة:

إن هذه العيوب تدخل ضمن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وتنقسم بدورها إلى نوعين: عيوب عدم المطابقة الناتجة عن عدم إتمام أشغال البناء بطريقة مغايرة عن الطريقة المتفق عليها.

عيوب المطابقة الناتجة عن عدم إتمام الأشغال: بطبيعة الحال عندما البناية لا تكون متممة فلا يمكن الكلام على مطابقتها وفق ما هو موجود في عقد البيع على التصاميم وما هو موجود في رخصة البناء فلا يمكن استخراج شهادة المطابقة السابق ذكرها وبالتالي لا يمكن تسليم البناية في هذه الحالة يكون المرقي العقاري ملزما بتصليح أو إتمام ما بقي من أشغال ويعني ذلك أن يرجع على المقاول للقيام بهذه الأشغال.

يفترض أن البناية الغير كاملة الأشغال تكون ظاهرة يوم التسليم، توصل الفقه إلى أن المرقي العقاري أو المقتنى متى تسلم هذه البنايات الغير مطابقة لما هو متفق عليه أو ما هو موجود في رخصة البناء دون تحفظات لا يمنعه من المطالبة بالضمان إذ أن في هذه الحالة العكسية أي عند قبول التسليم دون إبداء تحفظات يعني التنازل عن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وبالتالي عدم تصليح هذه العيوب يكون غير منطقي.

إن هذا الالتزام بالمطابقة أو الالتزام بإتمام الأشغال الذي يعتبر من آثار تنفيذ العقد يصبح عنصرا تابعا لضمان الإنهاء الكامل للأشغال ولا يمكن اعتبار التسليم ينهي عند المقابلة والتبعية عقد البيع على التصاميم.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

عيوب المطابقة الناتجة عن التنفيذ بطريقة مختلفة: إن هذه العيوب تمس الأشغال التي تم تنفيذها لكن ليس بطريقة مطابقة لما تم الاتفاق عليه في العقد أو بطريقة لا تستجيب للقواعد التقنية المعروفة في مجال البناء.

في الحالة الأولى أي عدم مطابقة أشغال البناء لما هو موجود في العقد، وتتمثل خاصة في عدم تركيب البناية بالطريقة المتفق عليها وليس بالأشغال المتعلقة بالبناية إذ لا تهدد سلامة ومثانة البناء فهذا النوع من العيوب يدخل ضمن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وألزم القضاء الفرنسي المقتني إبداء تحفظات حتى يتمكن من المطالبة بهذا الضمان، إذ أن عدم المطابقة العقدية لا يمكن ضمانها إلا بعد إبداء تحفظات من طرف من تسلم البناية.

في الحالة الثانية أي عند وجود عيوب تتعلق بالمطابقة عندما لا تؤخذ بعين الاعتبار الشروط التقنية المعروفة في مجال البناء، في هذه الحالة إذا توفرت الشروط اللازمة كي تدخل هذه العيوب في الضمان العشري أو ضمان حسن سير عناصر التجهيز يستبعد تطبيق ضمان الإنهاء الكامل للأشغال، أما في حالة عدم توفر الشروط اللازمة فتصبح هذه العيوب من مجال ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وبالتالي لمدة سنة فقط.

### ج/ العيوب المتعلقة بالعزل الصوتي :

نص المشرع الفرنسي على هذه العيوب في نص خاص بموجب المادة 7 من القانون المؤرخ في 1978\01\04 المعدل بموجب القانون رقم 220-788 المؤرخ في 2010\07\12 في المادة الأولى منه أجاب التعديل عن الإشكالية المتعلقة بالعزل الصوتي , هل يعتبر من العيوب الظاهرة أم من العيوب الخفية؟ وهل يدخل تحت ضمان الإنهاء الكامل للأشغال؟

قبل صدور هذا النص كانت المحاكم الفرنسية تحكم أن العيوب المتعلقة بالعزل الصوتي هي عيوب خفية وبالتالي تدخل في الضمان العشري الذي يلزم به المقاول اتجاه رب العمل فهذا كان يفيد هذا الأخير.

لكن بصدور نص المادة 111-11 من قانون السكن والبناء الفرنسي أصبحت العيوب المتعلقة بالعزل الصوتي تدخل في ضمان الإنهاء الكامل للأشغال الذي يلتزم به المقاول الذي قام بالبناء , وبالتالي مدة الضمان هي سنة فقط , وليس بما ورد في الاجتهادات القضائية الفرنسية السابقة.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

بقراءة الفقرة الأولى من هذا النص نلاحظ أن هذا الضمان المتعلق بالعزل الصوتي ينصب فقط على البناءات للاستعمال السكني دون سواها، أما مالك محل للاستعمال مهني أو حرفي أو تجاري فلا يمكنه مطالبة المقاول أو المرقى العقاري بضمان الإنهاء الكامل للأشغال عندما يلاحظ أن البناءة لم تتوفر فيها العزل الصوتي المطلوب حتى ولو كان ذلك في مدة سنة من التسليم.

فهذا العيب المتعلق بالعزل الصوتي هو عبارة عن عيب عدم المطابقة وغالبا ما يدخل ضمن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال أو تطبق عليه القواعد العامة للمسؤولية العقدية ونادرا عند توفر الشروط يدخل ضمن الضمان العشري للمرقى العقاري الذي يمكنه الرجوع بدوره على المقاول.

نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة أن البائع أو المرقى العقاري يكون ملزما بهذا الضمان لمدة سنة من يوم التسليم ولأول شاغل للبناءة.

### ثانيا: الأشخاص الملزمون بالضمان:

بما أن المرقى العقاري لم يقيم بتنفيذ الأشغال بنفسه بل يبرم عقد مقاوله بناء لإنجاز أشغال البناء فيمكنه الرجوع على المقاول إذا اتضح له أنه لم يقيم بكامل أشغال البناء المتفق عليها في عقد المقاوله.

إن التشريع الجزائري لم يتكلم عن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال في عقد المقاوله بل نص فقط على الضمان العشري على خلاف التشريع الفرنسي الذي نص على هذا الضمان صراحة في المادة 1792-6 فقرة 2 من القانون المدني الفرنسي ومدة الضمان تقدر بسنة من يوم تسليم البناءة للمرقى العقاري بصفته رب عمل في عقد المقاوله التي تربطهما.

في التشريع الجزائري بما أنه لا يوجد نص خاص حول هذه النقطة , نرجع للقواعد العامة فتتص المادة 170 من القانون المدني الجزائري على: "في الالتزام بعمل إذا لم يقيم المدنيين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا".

بالتالي إذا لم يقيم المقاول بكامل الأشغال المتفق عليها في عقد المقاوله ويجوز للمرقى العقاري أن يلجأ إلى مقاول آخر لاستكمال الأشغال المتبقية على نفقة المقاول الأول الذي رفض تنفيذ ما عليه من التزامات مترتبة من عقد المقاوله، لكن القانون المدني الجزائري على خلاف القانون المدني الفرنسي يشترط طلب ترخيص

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

مسبق من طرف القضاء وإلا لا يجوز له طلب المقاول الأول تحمل نفقات البناء، وهذا ما حكمت به المحكمة العليا الجزائرية<sup>1</sup>.

### ثالثا: حالة عدم تمكن المرقى العقاري من إنهاء الأشغال

إذا لم يتمكن المرقى العقاري من إنهاء أشغال البناء المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم نرجع إلى المادة 57 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه إذا تم سحب اعتماد لمرقى عقاري لأي سبب من الأسباب، يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتنين، والصندوق حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناء وذلك بإلزام مرقى عقاري آخر بإتمام الأشغال على حساب المرقى الأول لكن في حدود الأموال المدفوعة، ذلك لمنع المقتنين من مواصلة أشغال البناء بأنفسهم إذا تعذر المرقى العقاري بسبب سحبه الاعتماد من مواصلة الأشغال.

كما أن المادة 58 من نفس القانون تنص على أنه: " يستفيد الصندوق في حالة إفلاس أو تسوية قضائية للمرقى العقاري الذي قام بالبيع على التصاميم عن طريق الحل محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديون المقتنين في عقد البيع على التصاميم وفي حدود الأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية أو موضوع الإفلاس ".

ويحل الصندوق محل المقتنين في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية أو سحب الاعتماد عندما تتوفر بعض الشروط، ونجد أن المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك<sup>2</sup>.

أول نقطة عالجهما هذا المرسوم التنفيذي تتمثل في مفهوم الحل المنصوص عليه في المادة 57 و 58 من القانون رقم 04-11.

<sup>1</sup> أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني: نصوص وتطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 90.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 05 يناير 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، 19 يناير 2014، العدد 37، ص 08.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

فيقصد بحلول الصندوق ثلاث نيابات:

الأولى تتمثل في نيابة الصندوق عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته وهذا الحلول يهدف لمتابعة إتمام أشغال البناء وهذه النيابة سميت بالنيابة قانونا.

أما النيابة الثانية تتمثل في نيابة الصندوق عن المقتنين فيما يخص الاستفاداة من امتياز الصف الأول إذا تم إفلاس أو تصفية المرقى العقاري في حدود ديون المقتنين.

النيابة الأخيرة تتعلق بمتابعة العقاري قضائيا نيابة عن المقتنين بحسب المبالغ المدفوعة<sup>1</sup>.

ونص التشريع الجزائري على أن حلول الصندوق في الحدود المذكورة أعلاه، يتم في 03 حالات فقط ذكرها المشرع على سبيل الحصر وهي في حالة: إفلاس المرقى العقاري، أو في حالة تصفيته قضائيا وفي حالة سحب الاعتماد منه<sup>2</sup>، وفي هذه الحالة الأخيرة يشترط استنفاد كل طرق الطعن ضد قرار سحب الاعتماد كي يعتبر المرقى العقاري مخلصاً بالتزاماته وبالتالي يحل الصندوق محله<sup>3</sup>.

ولا يحل الصندوق محل المقتنين ولا يقوم بضمان إتمام إنجاز الأشغال إلا إذا حدث للمرقى العقاري المانع المتمثلة في الحالات المذكورة، وإذا دفع المرقى العقاري المخل تسديدات تتمثل في دفعات إجبارية لضمان إتمام إنجاز الأشغال، وهي تسديدات أخرى غير الاشتراكات السنوية أو حق الانتساب إلى الصندوق<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز

نص التشريع الجزائري على غرار التشريع الفرنسي على ضمان حسن سير عناصر التجهيز التي تقع على المرقى العقاري، هذا الضمان يقتصر على العناصر القابلة للفصل عن البناية بدون تلف، أي هي تلك العناصر التي لا تشكل جسما واحدا مع البناية أو إحدى أجزائها كالأبواب، الشبابيك، القواطع، العدادات، تجهيزات الإنارة... الخ<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

<sup>2</sup> طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

<sup>3</sup> نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

<sup>4</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182.

<sup>5</sup> بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 100.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### أولاً: محل ومدة الضمان

إن التشريع الجزائري ضمّ هذا الضمان لضمان حسن تنفيذ أشغال البناء في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 وفي النموذج الملحق بالمرسوم رقم 13-431، بذكره أن البائع يضمن التنفيذ الجيد للأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء وحسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل....من تاريخ الإخطار، وهذا الضمان صالح لمدة سنة ابتداء من تاريخ الحيازة<sup>1</sup>.

### ثانياً: إمكانية الرجوع على المقاول الذي أنجز البنايات

بما أن المرقي العقاري يمكنه الرجوع على المقاول لمطالبة حسن سير عناصر التجهيز، إذ أن هذا الأخير هو الذي يقوم بها في إطار عقد المقاولة، فيصبح ضامناً لمدة سنة من تاريخ تسليم البناية طبقاً لما نص عليه التشريع الجزائري.

في حالة رفض المقاول تصليح العيوب المتعلقة بحسن سير هذه العناصر يمكن للمرقي العقاري اللجوء إلى القضاء لإلزامه بإصلاح تلك العيوب كما يمكنه طلب تعويضات عن عدم تنفيذ التزاماته التعاقدية.

يمكن للمرقي العقاري الرجوع على بائع هذه العناصر والمطالبة بضمان العيوب الخفية المنصوص عليها في القواعد العامة في عقد البيع.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### المطلب الثاني: الضمان العشري والتأمينات المفروضة على المرقى العقاري

نص التشريع الجزائري على التزام المرقى العقاري بالضمان العشري المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني، ونص على تأمينات يلتزم بها المرقى العقاري المنصوص عليها ضمن القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات.

### الفرع الأول: الضمان العشري

تنص المادة 46 من القانون رقم 11-04 على أن : " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس ".

ونص التشريع الجزائري على المسؤولية العشرية في نموذج عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 على أن: " يلتزم البائع لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى 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 ينسب إليه ".

### الفرع الثاني: التأمينات المفروضة في عقد البيع على التصاميم

نصت المادة 54 من القانون رقم 11-04 على: " يلزم المرقى العقاري زيادة عن اكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أن يكتب تأمينات تنصب على ممارسة نشاط مهنته وتتمثل أساسا في التأمينات على مسؤوليته ".



## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### أولاً: طبيعة التأمينات المفروضة

نص المشرع الجزائري على إلزامية التأمين في مجال البناء في المادة 175 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، فعلى كل مهندس معماري ومقاول ومراقب وأي متدخل في البناء، شخص طبيعي كان أو معنوي أن يكتتب تأميناً لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء<sup>1</sup>.

### أ/ التأمين من المسؤولية المدنية المهنية

تنص المادة 49 من القانون رقم 11-04 على: " يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه "

يسري مفعول هذا التأمين ابتداء من تاريخ انطلاق ورشة البناء حتى تسلم الأشغال نهائياً أي إلى حين إعداد المحضر النهائي للتسليم والتوقيع عليه<sup>2</sup>.

### ب/ التأمين على المسؤولية العشرية

تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على أن: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التدهم ناشئاً من عيب الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً".

يلتزم كل من المرقي العقاري والمتدخلين في البناء المذكورين في المادة 554 من القانون المدني بالتأمين من المسؤولية العشرية، يبدأ سريانه من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع أي بعد نهاية مدة التأمين الأول<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية 08 مارس 2015، العدد 13، ص 03.  
<sup>2</sup> المادة 05 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995. يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية، 10 ديسمبر 1995، العدد 76، ص 12.  
<sup>3</sup> طبقاً للفقرة الأولى من المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### ثانيا: شكل عقد التأمين

يمكن تعريف عقد التأمين حسب ما ورد في التشريع الجزائري في المادة 619 من القانون المدني على أنه: " التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن ".<sup>1</sup>

إن عقد التأمين هو عقد رضائي فلا يشترط فيه الكتابة أي شكلية معينة لكن هو وسيلة إثبات أنه يوجد تأمين على العيوب المتعلقة بالبنائات وعلى المسؤولية العقدية العشرية، ويخضع اكتتاب التأمين في مجال البناء للقواعد العامة المطبقة في مجال التأمين، فالمؤمن له يجب أن يقدم طلبا للمؤمن وبعد ذلك يقوم المؤمن بإعداد عقد التأمين الذي يدخل حيز التنفيذ بعد موافقة المؤمن له لهذا العقد.

### أ/ البيانات الواجب ذكرها في العقد

غالبا ما يكون بهذا العقد شقان، الشق الأول يتعلق بالشروط العامة لإبرام عقد التأمين والذي يجب أن يقبل بها المؤمن.

والشق الآخر يتعلق بالشروط الخاصة التي يمكن المفاوضة عليها حسب طبيعة البناية وحجمها ويتم التوقيع من طرفهما.

يحرر عقد التأمين كتابيا وبحروف واضحة ويجب أن يحتوي على: توقيع الطرفين، اسم كل من المتعاقدين مع عناوينهما، البناية أو المشروع المؤمن عليه، طبيعة المخاطر المضمونة، تاريخ الاكتتاب، تاريخ سريان العقد ومدته، مبلغ الضمان وفي مجال البناء هذا المبلغ يحدد من طرف خبير مفوض لهذه المهمة من طرف المؤمن، مبلغ قسط أو اشتراك التأمين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> طبقا للمادة 07 من الأمر رقم 95-07 الذي يتعلق بالتأمينات.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

### ب/ التزامات المؤمن:

يجب أن يذكر ضمن العقد التزامات المؤمن والتزامات المؤمن له، فيلتزم المؤمن بتعويض الخسائر والأضرار الناتجة عن الحالات الطارئة والأضرار الناتجة عن خطأ غير متعمد من المؤمن له، والأضرار التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولاً مدنياً، كوقوع خطأ من طرف تابعه في حالة تأدية مهامه أو بمناسبة أو بسببها، كيفما كانت نوعية الخطأ المرتكب وخطورته والأضرار التي تسببها أشياء يكون المؤمن له مسؤولاً مدنياً عنها، كأشياء كانت تحت حراسته وله قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة عليها<sup>1</sup>.

يلتزم بتقديم الخدمة المحددة في العقد عند تحقيق الخطر المضمون منه أو عند حلول الآجال المذكور في العقد ولا يلتزم المؤمن بما يفوق ذلك<sup>2</sup>.

### ج/ التزامات المؤمن له:

إن المؤمن له عندما يكتب عقد التأمين على الأضرار أثناء القيام بالأشغال وعن المسؤولية المدنية المهنية يلتزم بالتصريح بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه في استمارة أسئلة، وذلك يسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها، كما يلتزم بدفع القسط أو الاشتراكات في الأجل المتفق عليه، يلتزم بالتصريح الدقيق بتغيير الخطر أو تفاقمه إذا كان خارجاً عن إرادة المؤمن له، خلال سبعة أيام من تاريخ إطلاعه عليه إلا إذا كان ذلك راجعاً للقوة القاهرة أو الحالة الطارئة، حتى إذا كان هذا التغيير راجعاً لفعل المؤمن له، فيلتزم بالتصريح به بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام، على المؤمن احترام كل ما اتفق عليه في عقد التأمين وما يفرضه التشريع المعمول به، خاصة في ميدان الأمن لاتقاء الأضرار وتحديد مداها، وعليه تبليغ المؤمن في أجل سبعة أيام من تاريخ وقوع الحادث إلا في حالة الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، مع تزويده بكل الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث وبمداها مع تقديم كل الوثائق الضرورية المطلوبة من طرف المؤمن<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> طبقاً للفقرة الأولى من المادة 12 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>2</sup> طبقاً للفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>3</sup> طبقاً للمادة 15 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

## الفصل الثاني:..... نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

إذا خالف المؤمن له التزاماته وترتبت عن ذلك نتائج ساهمت في وقوع الضرر أو اتساع مداه، في هذه الحالة يجوز لشركة التأمين تخفيض مبلغ التعويض في حدود الضرر الفعلي الذي لحق<sup>1</sup>.

### ثالثا: إجراءات التعويض عن الأضرار والمسؤولية المؤمن عليها:

عند وقوع حادث يدخل ضمن التأمين المتعلق بالمسؤولية أو بأشغال البناء فالمشرع الجزائري نص على أنه يلتزم المؤمن تعويض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه في حدود تكلفة إنجاز أشغال إصلاح البناء التي خلفتها الأضرار، ذلك قبل البحث في المسؤولية أي من تسبب في حدود هذه الأضرار<sup>2</sup>.

لتعويض هذه الأضرار من طرف المؤمن يجب تحديدها وتقديرها من طرف خبير يتم تعيينه من طرف المؤمن في أجل لا يفوق سبعة أيام ابتداء من تاريخ التصريح بالحادث<sup>3</sup>.

### رابعا: الرقابة على عملية التأمين:

إن المشرع الجزائري نص على جهاز يسمى لجنة الإشراف على التأمينات، تتمثل مهام هذه الإدارة في مراقبة نشاط التأمين، لحماية مصالح المؤمن لهم والمستفيدين من عقد التأمين، وذلك بالسهر على شرعية عمليات التأمين<sup>4</sup>.

تتكون لجنة الإشراف على التأمينات من 05 أعضاء، تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الإشراف على التأمينات بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتتكون اللجنة من قاضيين تقترحهما المحكمة العليا ممثل للوزير المكلف بالمالية، خبير في مجال التأمينات يقترحه وزير المالية<sup>5</sup>.

وتتم المراقبة في الميدان بواسطة مفتشي التأمين محلفون يتم معاينة كل مخالفة في محضر يوضع من قبل محافظين على الأقل، وهذه المحاضر ترسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا إذا كانت وقائع تبرر المتابعة الجزائية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> طبقا للمادة 22 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>2</sup> طبقا للفقرة الأولى من المادة 183 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>3</sup> طبقا للفقرة الثانية من المادة 183 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>4</sup> طبقا للمادة 210 من القانون رقم 04-06 المعدل والمتمم للأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>5</sup> المادة 209 مكرر والمادة 209 مكرر 2 من القانون رقم 04-06 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

<sup>6</sup> طبقا للمادة 212 المعدلة بموجب القانون 04-06 المعدل والمتمم للأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

خاتمة

وكخاتمة لبحثنا الموسوم تحت عنوان " عقد البيع على التصاميم يمكن أن نخلص إلى أن الدراسات التطبيقية التي تهتم بعقد البيع على التصاميم مكانة هامة في مجال العقار، وتستمد أهميتها من أهمية هذا الأخير في تنظيم القواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية، ومن خلال موضوع هذه الدراسة ومختلف فصوله تم الوقوف على جملة من النقاط والتي تعتبر ركائز لهذا العمل، ويتمثل الهدف الرئيسي للبحث في معرفة كيفية تنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم من خلال القوانين والمراسيم التي نظمها.

### نتائج البحث

من خلال هذه الدراسة تم التوصل لجملة من النتائج، تتمثل فيما يلي:

يعد عقد البيع على التصاميم ذو طبيعة خاصة ومن أكثر تقنيات بيع العقار انتشارا في الفترة الأخيرة، لهذا أخذ أهمية كبيرة من طرف المشرع وعلى اثر ذلك تم تنظيم قوانين جديدة لتلافي نقص المرسوم 93-03.

نظم القانون رقم 11-04 عقد بيع العقار على التصاميم على أمل أن يكون كحل للقضاء على أزمة السكن، غير أنه مما تقدم بيانه فإن تقنية بيع العقار على التصاميم لم ترقى إلى اعتبارها كحل لأزمة السكن في الجزائر نظرا لفوضى السوق العقارية وتماطل المرقبين العقاريين في إنجاز الوحدات السكنية وتسليمها للمكنتبين، فعدم احترام المدة القانونية لإنجاز السكن يعتبر عائقا كبيرا في حل أزمة السكن مما ينتج عنه عدم إقبال المشتري إلى إبرام مثل هذه العقود.

وبالرغم من أن المشرع جاء بالقانون 11-04 محاولا سد الثغرات القانونية التي كانت عليها التشريعات العقارية السابقة، إلا أن بعض الضمانات ما تزال غير واضحة ومبهمة ودون تنظيم محكم ولا ترتب جزاءات على المرقى العقاري الذي أخل بها، ولذلك يمكننا القول أن الضمانات والالتزامات الناتجة عن عقد البيع

على التصاميم لا توفر على الحماية الكاملة لأطراف العقد بل هي مجرد حماية جزئية تقتقر إلى آلية قانونية تساعد على تجسيدها.

كما نجد أن هذا العقد قد يمر بمرحلة تمهيدية قبل إبرامه، بحيث يسبق إبرام العقد في صورته النهائية، عقد تمهيدي أو عقد حفظ الحق، يحجز بموجبه من يرغب في الشراء الوحدة السكنية التي يرغب في شرائها مقابل إيداع مبلغ ضمان أو تسبيق، ولقد اهتم المشرع سواء في الجزائر أو في غيرها بتنظيم هذا العقد تنظيمًا شاملاً محددًا التزامات كل من طرفيه.

إن محل هذا العقد هو بيع شيء في المستقبل لكن هذا المحل يتميز عن مثليه من عقود بيع الأشياء المستقبلية لكونه عقار محدد بالذات عند التعاقد، وأن المحل يرتبط ارتباطاً كبيراً بالثمن الذي يدفعه المشتري.

نظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري بحيث يعتبر هو الشخص الوحيد الذي خصه المشرع بأهلية القيام بهذا النوع من العقود وفق الشروط المحددة قانوناً، بحيث لم تعد هذه المهنة مفتوحة لكل الأشخاص كما كان عليه الأمر في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 فاشتراط عليه الحصول على اعتماد لكي يمارس هذه المهنة.

وما نصل إليه في الأخير وبعد دراسة عقد البيع على التصاميم، نجد أن المشرع الجزائري قد خطا خطوة جوهرية وهامة في مجال الترقية العقارية بتشريع قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي بدوره تدارك الكثير من الثغرات والنقائص والغموض الذي طرحها المرسوم 93-03 الملغى، بالغم من وجود بعض النقائص التي كانت مطروحة في المرسوم علاوة على ذلك راعى المشرع

في قانون 04-11 الطرف الضعيف ألا وهو المقتني وأحاطه بمجموعة من الضمانات حماية له وتشجيعا له للإقبال على إبرام مثل هذه العقود.

### اقتراحات

بناء على النتائج المتحصل عليها نقترح على المشرع الجزائري في التفصيل أكثر في ضمان حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز كوننا لم نجد معلومات كافية عنهما حيث اكتفى بذكرهما فقط دون الغوص فيهما.



المراجع

### قائمة المراجع:

#### الكتب:

- 1- أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري-عقد البيع-، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996؛
- 2- أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني: نصا وتطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2007؛
- 3- أسيا دوة، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د.ط، دار هومه، الجزائر، 2008؛
- 4- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011؛
- 5- جمال بوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006؛
- 6- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013؛
- 7- رمضان أبو سعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع المقايضة، دار الجامعة، الطبعة الثانية، مصر، 2000؛
- 8- زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، د ط، دار مومه، الجزائر، 2017؛
- 9- عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في قوانين البلاد العربي، د د ن، 1974؛
- 10- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، د د ن، 2011؛
- 11- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر، الجزائر، 2008؛
- 12- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2011؛

13- محفوظ بن حامد لعشب، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990؛

14- نسرین سلامة محاسنة، التزام البائع بالتسليم والمطابقة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، الأردن، 2011.

### الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### ❖ أطروحات الدكتوراه:

1- حساني علي، الإطار القانوني للالتزام بالضمان في المنتوجات دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012؛

2- سيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014-2015؛

3- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، 2015-2016؛

4- موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم قانونية، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015؛

5- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه، في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، الجزائر، 2018/2019.

#### ❖ مذكرات الماجستير:

1- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر،

2006-2007؛

- 2- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006؛
- 3- عقيلة نوري، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2003؛
- 4- علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2016/2015؛
- 5- كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، اختصاص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، القطب الجامعي بلفايد، جامعة وهران، الجزائر، 2011-2012؛
- 6- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008؛
- 7- محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2016؛
- 8- نسيمة ديدن بوجنان، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبوبكر بلفايد، تلمسان، 2009/2008؛
- 9- يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009؛

### 10- لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد القواعد نشاط الترقية

العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013.

#### ❖ مذكرات الماستر:

1- حسام الدين بوسنة، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من

متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016/2017؛

2- زردودي صونية، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016-2017؛

3- فاطمة رابحي، طاوس ريمة رزقي، المركز القانوني للمركبي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04،

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016/2017؛

4- محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2013-2014؛

### المقالات العلمية:

- 1- بن قدور آمال، عسالي صباح، مبدأ حسن النية وتحقيق التوازن العقدي لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 15، العدد 01، 2022؛
- 2- جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، العدد الثاني، 2018؛
- 3- زهرة عبد القادر، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، أم البواقي، الجزائر، 2007؛
- 4- سقني سميرة، حمليل نواره، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16، العدد 03، 2021؛
- 5- طيب عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، دراسات قانونية، العدد 13، نوفمبر 2011؛
- 6- عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، مجلة الحقوق والحريات، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سبتمبر 2013؛
- 7- عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 37، جوان 2012.
- 8- مها بن تريعة، التزامات المرقى العقاري قبل تسليم العقار للمقتني، مجلة الدراسات القانونية، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، جوان 2016.

### ❖ المداخلات

- 1- آسيا دوة، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27/28 فيفري، 2012؛
- 2- قاشي علالي، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012؛
- 3- مريم طريباش، محاضرة بعنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مجلس قضاء برج بوعرييج، 27 مارس 2018؛.

### إصدارات المنظمات والمؤسسات الدولية والعربية

- 1- القانون 08-15 مؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر. عدد 44، الصادرة بتاريخ 03-08-2008؛
- 2- القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011؛
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995. يتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية، 10 ديسمبر 1995، العدد 76؛
- 4- القانون رقم 06-04 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات؛
- 5- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)، ج.ر. عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993؛
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 01-104 المؤرخ في 23 أبريل 2001؛

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها. ج.ر. عدد 66 الصادرة في 25/12/2013؛
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013؛
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 05 يناير 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، 19 يناير 2014، العدد 37؛
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30، مؤرخة في 13/04/1976؛
- 11- مرسوم تشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر. ج.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى) بموجب القانون 11-04؛
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.



# قائمة المحتويات

الصفحة	المحتوى
	كلمة شكر
	الإهداء
	ملخص الدراسة
أ-ج	مقدمة
	<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم</b>
03	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم
03	المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم
03	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم
04	الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم
05	المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم
05	الفرع الأول: عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة
06	الفرع الثاني: عقد بسيط
06	الفرع الثالث: يعد من العقود المحددة
06	الفرع الرابع: عقد ملزم لجانبيين
06	الفرع الخامس: عقد زمني
07	الفرع السادس: عقد شكلي
07	الفرع السابع: أنه يرد على عقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلاً أو عقار في طور الإنجاز
07	الفرع الثامن: أنه ينقل الملكية بمجرد إبرام العقد وشهره
07	الفرع التاسع: عقد إذعان
08	المطلب الثالث: تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود الأخرى
08	الفرع الأول: تمييز عقد البيع على التصاميم من عقد حفظ الحق
09	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع عن عقد البيع بالإيجار
09	الفرع الثالث: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع بالتقسيط
10	الفرع الرابع: تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي

12	<b>المبحث الثاني: تكوين عقد البيع على التصاميم</b>
12	<b>المطلب الأول: الأركان الموضوعية والشكلية لعقد البيع على التصاميم</b>
12	الفرع الأول: الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم
13	الفرع الثاني: الأركان الشكلية في عقد بيع العقار على التصاميم
14	<b>المطلب الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع على التصاميم</b>
14	الفرع الأول: العناصر الثبوتية في عقد البيع على التصاميم
15	الفرع الثاني: تحديد مدة الإنجاز مع وجود الضمان القانوني
16	<b>المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم</b>
16	الفرع الأول: من حيث عقد بيع العقار على التصاميم وعقد المقابولة
17	الفرع الثاني: من حيث عقد بيع العقار على التصاميم وعقد بيع العقار العادي
	<b>الفصل الثاني: نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم</b>
20	<b>المبحث الأول: عمليات تحرير ونقل الملكية في عقد البيع على التصاميم</b>
20	<b>المطلب الأول: عملية تحرير عقد البيع على التصاميم</b>
20	الفرع الأول: الرسمية في عقد البيع على التصاميم
21	الفرع الثاني: شروط المحرر الرسمي لعقد البيع على التصاميم
23	<b>المطلب الثاني: تسجيل وشهر عقد البيع على التصاميم</b>
23	الفرع الأول: التسجيل في عقد البيع على التصاميم
25	الفرع الثاني: شهر عقد البيع على التصاميم
30	<b>المطلب الثالث: الحيابة في عقد البيع على التصاميم</b>
30	الفرع الأول: التزام المرقي العقاري بإنجاز البناءات
34	الفرع الثاني: الالتزام بتسليم شهادة المطابقة
36	الفرع الثالث: التزام المكتب بدفع الثمن
38	<b>المبحث الثاني: الضمانات والتأمينات المفروضة في عقد البيع على التصاميم</b>
38	<b>المطلب الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز مع ضمان حسن سير عناصر التجهيز</b>
38	الفرع الأول: ضمان الإنهاء
45	الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز
47	<b>المطلب الثاني: الضمان العشري والتأمينات المفروضة على المرقي العقاري</b>
47	الفرع الأول: الضمان العشري

47	الفرع الثاني: التأمينات المفروضة في عقد البيع على التصاميم
53	خاتمة
57	قائمة المراجع
65	قائمة المحتويات