

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نقل ملكية السكنات في مجال الترقية

العقارية

مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص: عقاري

إشراف الأستاذ:

الدكتور: حميد محديد

إعداد الطالب:

نهار مفتاح

لجنة المناقشة:

1. د/ رشيد بشار رئيسا.

2. د/ حميد محديد مشرفا مقررًا.

3. د/ جمال عبد الكريم مناقشا.

الموسم الجامعي: 1437/1438 هـ 2016/2017 م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ

الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ

اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ﴾ صدق الله العظيم

الآية 01 من سورة المائدة

الإهداء

إلى روح والدَيَّ الكريمن راجيا من الله ان يجعل قبريها

روضة من رياض الجنة

إلى كامل أفراد أسرتي

وفي الاخير ارجو من الله تعالى التوفيق والسداد

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم

أتوجه بالشكر الجزيل الى كل من كان سببا في إرجاعي الى مقاعد الدراسة

بعد سنين لإنقطاع كان في الحياة المهنية

من أفراد الأسرة الكريمة وزملاء

إلى الأستاذ: د- محمد بريكي حفظه الله

إلى السادة اعضاء لجنة المناقشة

الى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة زيان عاشور

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، محمد خاتم الأنبياء والمرسلين، وعلى آله وصحبه ومن تبعهم الى يوم الدين.

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال مشاكل كثيرة وعديدة في جميع المجالات الإجتماعية والاقتصادية والسياسية، التي كانت نتاج سياسات المستعمر في تجويع الشعب وتهجيرهم وتخريب ممتلكاته والقضاء على سبل عيشه الكريم بتحطيم المنشآت وكل ما من شأنه يضمن سيرورة الحياة، فكان لزاماً على هذا المجتمع وساسته بالخصوص العمل على بناء الدولة برسم قواعد وأسس مبنية على سياسات حكيمة في جميع المجالات التي من شأنها بناء الدولة الحديثة.

من أهمها بناء الفرد والمجتمع بتوفير أهم الحاجات الأساسية في حياته اليومية. فباتخاذ المنهج الإشتراكي الذي يكرس الملكية المشتركة على حساب الملكية الفردية فكان نتاجه بناء الفرد من خلال تبني ثلاث ثورات زراعية، صناعية وثقافية، فكان مشروع بناء مئات القرى الزراعية هو السبيل الأوضح للخروج من موروث الإستعمار بتوفير مناصب عمل في المجال الفلاحي واستقرار حياة إجتماعية في هذه القرى دليل على إهتمام الجزائر بالموضوع البناء والسكن على المستوى المدينة والبادية.

فكان للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية القسط الأوفر في عملية التشييد والبناء دون غيرها بحكم السياسة المتبعة في تلك الفترة، بمعنى الإحتكار الكلي لمجال البناء والتعمير، ولكثرة الاحتياجات في هذا المجال وعدم قدرة تلك المؤسسات على الطلب المتزايد وخاصة للفئات الهشة والمتوسطة لعدة أسباب منها ما هو إقتصادي بخصوص توافر الأموال الكافية لمجال السكن وعدم توافر المواد الأولية وعدم كفاءة المؤسسات المذكورة والمختصة بهذا المجال إلى جانب اليد العاملة الغير المؤهلة، تلك عوامل جعلت قطاع السكن لا يرقى ولا يمكن أن يلبي حاجات المجتمع.

مما أجبر المشرع بفتح المجال ولو جزئيا أمام الخواص حيث صدر أول قانون في هذا المجال قانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ورغم ما جاء به من تسهيلات وتحفيزات إلا أنها لم ترقى لطموح المرقى الخاص، الذي كان يأمل دخول الإستثمار في هذا المجال من الباب الواسع.

إلا أن الخوض في هذا المجال في هاته المرحلة إقتصر على الجماعات المحلية مثل البلدية وصندوق التوفير والإحتياط والديوان العمومي للترقية والتسيير العقاري... إلخ والذي يعد أساس تمويلها من الدولة، إلى جانب الإهتمام بالسكنات الإجتماعية سواء فردية أو جماعية دون النظر إلى حاجيات المجتمع لبناء محلات تجارية أو حرفية أو غيرها التي تتعلق بحياة الفرد الإجتماعية مما أظهر على الواقع سكنات وأحياء كاملة بدون مرافق عمومية.

ومن ناحية ثانية لم يضيف هذا القانون صفة العمل التجاري على القائمين في هذا المجال سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، واعتبر نشاط الترقية العقارية من الأعمال المدنية التي لا تهدف أساساً إلى الربح¹.

وبعد ظهور الأزمة الاقتصادية العالمية التي ألقّت بظلالها على جميع المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، مما أثر سلباً على مجال الترقية العقارية في الجزائر. حيث لم تستطع الدولة تلبية تمويل هذا القطاع من الناحية المالية ومن ناحية توفير المواد الأساسية المستعملة للبناء والتي كانت في مجملها تستورد بالعملة الصعبة مما أرهق كاهل الخزينة العمومية.

وبصدور دستور 1989 الذي تخلى على النظام الإشتراكي وتوجه نحو اقتصاد السوق، وانخرطت الدولة الجزائرية ضمن صندوق النقد الدولي كان من الواجب والملائم في هذه المرحلة التأقلم مع الظروف في تلك الفترة كحتمية لا مفر منها، واستجابة للأمر الواقع سن المشرع الجزائري بعض القوانين والتي تخص مجال الترقية العقارية بالخصوص.

حيث توالى العديد من القوانين والمراسيم التشريعية نذكر منها:

1 القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10 الصادرة في 05/03/1986 (الملغى).

القانون رقم 25-90 الذي يرسى القواعد الأساسية للتوجيه العقاري في الجزائر. والذي تلاه المرسوم التنفيذي 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي جاء بعدة إصلاحات بتوجه نحو فتح المجال أمام القطاعين العام والخاص وأضفى صفة التاجر على المتعامل في مجال الترقية العقارية، والذي فتح مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار في كل من المحلات المعدة للسكن أو للنشاط الحرفي والمهني والتجاري والصناعي، حيث جاء بعقد البيع على التصاميم الذي يسمح بالتعامل بالأشياء المستقبلية.

ثم جاء القانون 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليستدرك النقائص التي وقع فيها المرسوم السابق، حيث ساهم في رسم سياسة جديدة لهذا المجال الحيوي. فجاء بتقنيات جديدة للترقية العقارية. عمدت تسهيلات لكل من المرقى العقاري في منح الكثير من الامتيازات الى جانب إلتزاماته في نقل ملكية السكنات في كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وألزمه بمسؤولية مدنية وجزائية وعقوبات ردية كونه الطرف القوي في المعادلة، كما قدم ضمانات تكفل للمكاتب حق نقل ملكية العقار محل العقد.

حيث يلتزم المرقي العقاري بالإجازة ومواصلة الإنجاز والتسليم واحترام الآجال والإمام بالضمانات العامة والمطابقة وتيسير الإجزاء المشترك والضمان سيرورتها. إلى جانب إلتزام صاحب حفظ الحق والمكتب بالتزاماته التعاقدية كدفع الثمن والتسلم وتكاليف المترتبة على نقل ملكية السكن وتكاليف التسيير الأجزاء المشتركة بعد فترة التسيير المؤقت من طرف المرقي العقاري.

ونظراً لأهمية موضوع نقل ملكية السكنات في مجال الترقية العقارية، وما يتركه من أثر على نفسية المقتني في حياته حاضراً ومستقبلاً وانعكاساته على المجتمع الذي تستقيم معاملته في مجال الملكية العقارية بتطبيق القواعد والأسس التي تعنى بهذا الشأن وإعتماداً للدراسات السابقة لمن سبقنا في هذا المجال على ضوء القوانين والمراسيم التشريعية والتنفيذية المنظمة لمجال الترقية العقارية عموماً ونقل الملكية بالخصوص فإننا نطرح الإشكال التالي:

كيف تنتقل ملكية السكنات في مجال الترقية العقارية وماهي الإلتزامات المترتبة والضمانات المتبادلة على كل من المرقي العقاري والمقتني؟

وما يترتب عنها من إلتزامات بعد التسليم النهائي بالنسبة للمرقي والمقتني؟

أما عن سبب اختياري لهذا الموضوع فهو الحاجة الملحة للفرد في إمتلاك سكن بأسس

قانونية واضحة.

وعن المنهج المتبع والذي إختارناه هو المنهج التحليلي كونه يتماشى مع موضوعنا المختار والذي في مضمونه نتطرق بالنظر والتمحيص لتفسير وتحليل لبعض قواعد وأسس هذا الموضوع من قوانين ومراسيم ومواد قانونية... إلخ.

وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية السابقة والتزاماً منا بالمنهجية البحث العلمي قسمت المذكرة إلى فصلين حيث نتطرق في الفصل الأول إلى نقل ملكية السكنات في عقد حفظ الحق حيث تعرضت للمبحث الأول التزامات المرقى العقاري بينما تطرقت في المبحث الثاني إلى التزامات صاحب حفظ الحق، أما بالنسبة للفصل الثاني نتطرق من خلاله إلى نقل ملكية السكنات في عقد البيع على التصاميم وهذا من خلال مبحثين المبحث الأول خصصته للالتزامات المرقى العقاري بالإنجاز ونقل الملكية والمبحث الثاني التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم.

عقد البيع عقد مسمى ملزم لجانبين يترتب إلتزامات بين البائع والمشتري فالبائع ملزم بنقل ملكية المبيع بينما يلتزم المشتري بدفع الثمن فهو عقد معاوضة، يرد على جميع الحقوق الأصلية والتبعية وحتى الشخصية، هذا ما نصت عليه المادة 351 من القانون المدني الجزائري "البيع عقد يلتزم بمقتضاه بائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

ويشترط في نقل الملكية العقارية الرسمية كونه من العقود الشكلية إضافة الى التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع والقيام بإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية عملاً بالمادة 793¹ من القانون المدني الجزائري وكذا المادة 15.16 من الامر 74/76 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري لقد أجاز المشرع الجزائري من خلال نص المادة 92 من القانون المدني التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط إمكانية وجود المحل مستقبلا وعدم التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة، وعلى هذا الأساس سمح ببيع العقار قبل الانجاز، ولضمان وجوده مستقبلا أوجد ضمانات قانونية تقنية ومالية كافية لحماية المقتني من مخاطر عدم إتمام الانجاز وتعسف البائع، وإعطاء الطابع الإلزامي للأحكام المنظمة لهذا البيع تتعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، كما أجاز حجز هذا العقار وهو طور الانجاز ليتم ابرام

1 تنص المادة 793 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: "إن نفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

عقد البيع بعد انجازه واطمأن محل العقد، وألزم المرقى العقاري بعدم التصرف في العقار وانجازه لفائدة صاحب حفظ الحق¹.

ولما أباح المشرع الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية إشتراط امكانية وجودها فعلا، لأن إستحالة وجود المحل يبطل العقد بطلانا مطلقا المادة 27 من القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدلة لنص المادة 93 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم، في حين إذا كانت استحالة طارئة لا يترتب عليها البطلان لأن الالتزام قد نشأ ممكنا، ولكن يترتب عليها الفسخ².

أما عقد حفظ الحق فإن الملكية تتأجل انتقالها لحين تواجد المحل مستقبلا بما يوافق القواعد العامة، فالمجازفة ليست في تواجد المبيع محل العقد بل في مقداره حيث يتم تحديد ثمن تقديري قابل للمراجعة وواجب الدفع عند إبرام عقد البيع، كما يلتزم بحجز البناء أو جزء من البناء وقت التعاقد غير موجود غير أنه سيتحقق وجوده من خلال التزام البائع بالإنجاز وإتمامه خلال الآجال المتفق عليها، ومتى تحقق وجود محل العقد التزم ببيعه وتسليم ملكيته.

1 نشير إلى أن المادة 89 من القانون المدني، نصت على تعامل في أشياء مستقبلية وليس على بيع الشيء المستقبلي على غرار المشرع المصري، والمشرع الفرنسي فينص المادة 6607 من القانون المدني الفرنسي التي تجيز بيع الأشياء المستقبلية لاسيما في العقود التجارية وعقد بيع العقار تحت الإنشاء.

2 خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، (عقد البيع)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2003، ص78.

وعليه خص المشرع عقد حفظ الحق بأحكام تنظمه بما يضمن تنفيذ المرقى العقاري للالتزامات اتجاه المقتني مستقبلا وتعطي له طبيعة قانونية مستقلة تميزه عن باقي عقود البيع المشابهة له وترتب التزامات تعاقدية تخص هذا العقد عقد حفظ الحق.

المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري

تنص المادة 27 من القانون رقم 11-04: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون".

المطلب الأول: الالتزام بالبناء خلال الأجل المتفق عليه

يقصد بالالتزام بالبناء¹ هو انجاز البناء واكماله قبل الأجل المحدد لتسليمه بهدف إيجاد محل العقد وتسلم البناية من قبل المقتني بما يحقق سبب التعاقد الذي يكمن في الحصول على ملكية السكن والانتفاع بها، وعليه أركان عقد البيع قبل الانجاز لا تكتمل إلا بإتمام الانجاز وما يرتبه من آثار في تحقق وجود محل العقد ودافع التعاقد، كما عرفته المادة 03 من القانون

1 مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/06/26، ص 334.

رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على النحو التالي: "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات استعمال سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني".

تجدر الإشارة إلى حرص المشرع الجزائري على حسن الإنجاز ولا يكفي التسرع في إنهاء الأشغال بل فرض على المرقى العقاري احترام معايير البناء مع استعمال مواد البناء ذات الجودة العالية التي تلبى الشروط التقنية لحماية العقار من العوامل الجيولوجية كالزلازل والفيضانات إلى جانب الظروف المناخية، وأخذ كل الاحتياطات اللازمة لإثبات حسن أداء المرقى العقاري مع احترام آجال الإنجاز¹، كما يلتزم المرقى العقاري بتلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء من طرف ذوي الاختصاص طبقاً للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12² المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

أما بالنسبة لمرحلة انتهاء أشغال البناء، فتعتبر نهائية قبل الانتقال الكامل لملكية العقار، ويفترض إثبات ذلك بإقرار من الشخص المؤهل، عادة ما يتمثل في المهندس المعماري أو مكتب دراسات.

1 مسكر سهام، المرجع السابق، أطروحة دكتوراه، ص 335.

2 المادة 18 من المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

فيلتزم المرقى العقاري مواصلة البناء وإنهاؤه في الآجال المقررة في عقد بيع العقار في طور الإنجاز، ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم المرقى العقاري إيداعها لدى مكتب التوثيق، بمجرد ما يتسلمها من طرف الهيئة المؤهلة. ويعتبر العقار المبيع مطابقاً للمواصفات إذا قام المرقى العقاري بتنفيذ عمليات البناء حسب الخطة المتفق عليها، واستخدام مواد البناء المذكورة في العقد مع احترام الآجال المحددة.

وفي حالة المخالفة كأن يستخدم المرقى العقاري مواد بناء غير المتفق عليها مثلاً، أو نقص في المساحة بالقدر الذي يخل قانوناً، أو تغييراً في الشكل العام للمبيع موقعه، الممرات والطرق المؤدية إليه، المساحات الخضراء فإنه يعد خلافاً في الإنجاز يتحمله المرقى العقاري وتترتب عليه عدم الحصول على شهادة المطابقة والذي يعد إخلالاً بالتزاماته المهنية والتعاقدية مما يعرضه لعقوبات إدارية وجزائية¹.

الفرع الأول: الالتزام بعدم قبول التسبيق وحجز العقار لصاحب حفظ الحق

تنص المادة 27 من القانون رقم 11-04²: " يتعهد المرقى العقاري في إطار نشاطه بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع ودفع جزئي و/أو تسبيق بأي شكل من الأشكال إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على تصاميم أو الحجز، كما

1 مسكر سهام، مرجع السابق، أطروحة دكتوراه، ص 367.

2 المادة 27 من المرسوم التنفيذي 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

نصت عليه أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 السالف الذكر.

يفهم من نص المادة 27 أن المرقى العقاري يتمتع عن قبول أي تسبيق أو دفع من المتعاقد معه قبل توقيع عقد البيع ولا يمكن الاستفادة من هذه الأموال في تمويل مشروعه.

الفرع الثاني: الالتزام بتحرير العقد ونقل الملكية لفائدة الحاجز

خلافا للبيوع الواردة على المنقولات والتي تنتقل الملكية فيها من البائع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد. يشترط في بيع العقار توافر شرط هام إلى جانب الكتابة الرسمية، يتمثل في إتباع إجراءات الشهر العقاري، عملا بالمادة¹ 793 من القانون المدني الجزائري بنصها: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

لكن رغم تعلق عقد حفظ الحق بملكية عقار، إلا أنه لا ينقل الملكية إلى صاحب الحق إلا بموجب عقد البيع الذي يتم تحريره عند نهاية الإنجاز، وشرط الشهر لا يخص عقد الحفظ، بل يتعلق بمستلزمات انتقال الملكية بموجب عقد بيع العقار المنجز محل الحفظ.

1 المادة 793 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وقد اشترط القانون رقم 11-04 من خلال المادة 33¹ التزام المرقي بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق وهو الالتزام المدرج في نموذج عقد حفظ العقاري المعتمد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

الفرع الثالث: الالتزام بالأجال المحددة قانوناً لتحرير عقد البيع

تنص المادة 33 من القانون رقم 11-04: "يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة 03 أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظ، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

وعليه يعتبر عقد حفظ الحق عقد مؤقت غير ناقل للملكية فهو يرتب سوى التزامات شخصية، يمنح للبائع وقت لإنهاء الانجاز وبمجرد تسلمه المؤقت لأشغال البناء من قبل القائمين بذلك المثبت بموجب محضر يلتزم بإنهاء عقد حفظ الحق بتحرير عقد البيع²، وله

1 المادة 33 من المرسوم التنفيذي 11-04، السالف الذكر تنص: "يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"
2 مسكر سهام، مرجع سابق، أطروحة دكتوراه، ص 258.

مدة ثلاث أشهر على أقصى تقدير للقيام بذلك تحت طائلة عقوبات جزائية المنصوص عليها في المادة 73¹ من نفس القانون.

ولم يشترط المشرع معاينة إنهاء الانجاز قبل تحرير العقد كما اعتبر البناء منتهية بمجرد التسليم المؤقت بغض النظر عن العيوب الظاهرة أو عدم المطابقة ويلتزم المرقى العقاري بإصلاحها.

الفرع الرابع: نقل ملكية العقار المحجوز مقابل دفع السعر النهائي لسكن

بمجرد تحرير عقد البيع يستفيد المرقى العقاري من تحرير التسبيق وتكملة سعر النهائي للبيع²، حيث تنص المادة 31 من القانون رقم 04-11: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ، العقار عند تاريخ التسديد السعر النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقاً للتشريع المعمول به".

غير أن الملكية العقارية طبقاً للقواعد العامة تنتقل بمجرد شهر العقد بقوة القانون وليس بتسديد ثمن البيع أو التوقيع على عقد البيع كما تضمن العقد النموذجي المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فيما يخص نقل الملكية اوعداد عقد البيع، عملاً بنص المادتين 793 و 165 من القانون المدني والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ

1 تنص المادة 73 من المرسوم التنفيذي 04-11، السالف الذكر على: " يتعرض كل مرقى عقاري، يخالف الأحكام المنصوص في المادة 33 المتعلقة بأجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج).

2 مسكر سهام، مرجع سابق، أطروحة دكتوراه، ص 259.

في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فعملية تحرير العقد تفرض التزاما على الموثق بتسجيلها وشهرها لينشأ الحق العيني.

المطلب الثاني: التزام المرقى العقاري بتسليم السكن في الأجل المحدد

يلتزم المرقى العقاري بعد تسلمه للسكن من المقاول بتسليمه الى صاحب حفظ الحق الذي يقوم بدوره بتسلم ملكيته في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد، بمجرد إعلامه ووضع السكن بين يديه، ليتمكن من الانتفاع به طبقاً لأحكام نص المادة 367 من القانون المدني، حيث يتزامن التسليم والتسلم في آن واحد، ومن خلال هذا المطلب نتعرف على خصوصية الالتزام بالتسليم في عقدي البيع قبل الانجاز بما يخالف القواعد العامة وأهمية احترام أجال التسليم المتفق عليها في العقد كما يلي¹.

الفرع الأول: تعريف الالتزام بتسليم السكن (المبيع)

عرفت المادة 1/367² من القانون المدني الالتزام بالتسليم حيث ورد فيها مايلي: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك. وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

1 مسكر سهام، مرجع سابق، أطروحة دكتوراه، ص 334.

2 المادة 01/367 من الأمر 58-75، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ولكون الالتزام بالتسليم¹ عنصر مشترك بين كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم موضوع بحثنا هذا فإننا نكتفي في هذا الفرع بتعريفه ونؤجل ذكر التفاصيل الى المبحث الثاني من الفصل الثاني (نقل السكنات في عقد البيع على التصاميم).

الفرع الثاني: نقل الملكية

زيادة على التزام المرقى العقاري بإنجاز العقار طبقا لمقتضيات عقد البيع مع احترام المدة المتفق عليها والمحددة في العقد، يلتزم كذلك بنقل ملكية العقار في طور الإنجاز إلى المشتري بموجب عقد البيع، حيث يلتزم البائع أي المرقى العقاري بأخذ كل التدابير اللازمة لنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري والامتناع عن كل عمل من شأنه عرقلة عملية نقل الملكية أو جعلها عسيرة أو مستحيلة².

وقد نصت القواعد العامة على هذا الالتزام من خلال نص المادة 361³ من القانون المدني الجزائري بنصها "يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا".

فإذا تم إبرام عقد بيع العقار في طور الإنجاز وفق ما حدده القانون يعتبر العقد صحيحا، لكن بالمقابل لا يرتب أي أثر عيني سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، بل يرتب

1 حوحو يمينية، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، الطبعة الأولى، الجزائر 2016، ص 122.

2 مسكر سهام، مرجع سابق، أطروحة دكتوراه، ص 344.

3 المادة 361 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

التزامات شخصية في ذمة البائع أي المرقي العقاري، ومن بين هذه الالتزامات، الالتزام بنقل الملكية عن طريق الشهر طبقاً للقواعد العامة.

الفرع الثالث: الالتزام بالضمان

يترتب في ذمة بائع العقار التزام بالضمان، وطبقاً للقواعد العامة يلتزم بضمان عدم التعرض والاستحقاق مثل باقي عقود البيع، وذلك حماية للمشتري من ضياع مدخراته المخصصة لدفع الثمن ومن تعسف البائع.

عقد حفظ الحق كغيره من عقود البيع الناقلة للملكية التي يلتزم بمقتضاها البائع بضمان المبيع للمشتري، ويتم ذلك بضمان التعرض شخصي أو صادر من الغير¹.

أولاً: ضمان عدم التعرض الشخصي:

يلتزم المرقي العقاري بصفته بائعاً بضمان تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً وذلك عملاً بنص المادة 371 من القانون المدني وتطبيقاً بقاعدة "من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض".

ثانياً: ضمان التعرض الصادر من الغير:

طبقاً للقواعد العامة يضمن البائع التعرض الصادر من الغير إذا كان تعرض قانونياً يستند إلى حق ثابت للغير وقت البيع أو آل إليه بعد البيع من البائع نفسه.

1 مسكر سهام، مرجع سابق، أطروحة دكتوراه، ص 317.

المبحث الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق

ان عقد حفظ الحق يستوجب على عاتق صاحب حفظ الحق تتمثل في دفع مستحقات محل البيع.

المطلب الأول: الالتزامات بتسديد ثمن العقار في طور الإنجاز

يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديد مستحقات العقار عن طريق دفعات يتم الاتفاق عليها والمقتني و المرقي العقاري

الفرع الأول: الالتزام بدفع التسبيق المالي لثمن العقار

يعتبر هذا الالتزام إجراء واجبا على صاحب حفظ الحق، حيث يقوم بإيداع مبلغ التسبيق المالي لثمن العقار، على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وعلى هذا الأساس يمكن اعتباره كمبلغ ضمان تجاه المرقي العقاري من طرف صاحب الحق لشرائه عند نهاية إنجاز¹. كما أشار القانون رقم 11-04² المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية إلى صفة مبلغ التسبيق، واعتبره التزاما شخصيا من طرف صاحب الحفظ ويتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة باسمه الخاص وليس باسم المرقي العقاري.

لاعتبار أن هذا الالتزام له علاقة بالعقار وليس بانتقال ملكية العقار محل الحفظ، حيث حددت المادة 52 من نفس القانون السالف الذكر نسبة المبلغ المالي الواجب إيداعه لدى

1 نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية العقارية -عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه (قانون خاص)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 110.

2 المرسوم التنفيذي 11-04 السالف الذكر.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والتي لا يجب أن تتجاوز نسبة 20%¹ من السعر التقديري للعقار المتفق عليه، وهي نفس النسبة المعلن عنها في نموذج المعتمد لعقد حفظ الحق.

الفرع الثاني: الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه

يعتبر هذا الالتزام من مستلزمات إبرام عقد البيع بين المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق، فإذا تخلف هذا الأخير عن تسديد بقية المبلغ المستحق²، يبطل التزام المرقى العقاري بإبرام عقد البيع وبالتالي عدم انتقال الملكية، مما ينتج كذلك فسخ عقد حفظ الحق بطلب من المرقى العقاري مع اقتطاع نسبة خمسة عشر بالمائة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع طبقاً للفقرة الثانية من المادة 32 من القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

ومن خلال ذلك يطرح التساؤل حول مدى إلزامية صاحب حفظ الحق من شراء

العقار المنجز أم لا ؟

يكون الجواب على أساس الاعتماد على البعد الاقتصادي المضمون في نص

المادة 32 السالفة الذكر، حيث إذا كان للمرقى العقاري الحق في فسخ عقد حفظ

1 فالمرشع هنا أراد تكريس مبدأ سلطان الإرادة في تحديد مبلغ التسبيق المالي المتفق عليه بين المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق بموجب عقد الحفظ، وفي نفس الوقت وضع حداً للنسبة المئوية للتسبيق حفاظاً على حقوق صاحب الحفظ باعتباره طرفاً ضعيفاً بالمقارنة مع المرقى العقاري.

2 نسيمه موسى، أطروحة دكتوراه، ص 112.

الحق في حالة إخلال صاحب الحفظ بالتزاماته ولا سيما تلك المتعلقة بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه، فبالمقابل لا يمكن اعتبار التزام صاحب الحق بشراء العقار أمرا واجبا، بل اختياريا، لأنه في حالة رفضه يتم اقتطاع نسبة 15% من المبلغ المودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹.

المطلب الثاني: الالتزام بتسلم العقار والانخراط في تسيير الأجزاء المشتركة

الفرع الأول: الالتزام بتسلم العقار

إن طبيعة التسلم وإجراءاته من حيث المكان والزمان والآثار المترتبة عليها لا تختلف بين العقدين محل دراستنا: عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم لذلك فإننا نأجلها إلى الفصل الثاني وذلك حتى يتسنى لنا التعرف أكثر على شروط والتزامات المکتتب في عقد البيع على التصاميم.

الفرع الثاني: الانخراط في الملكية المشتركة

توقيع المقتني على عقد البيع يفيد أنه قبل الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في النظام الملكية المشتركة بدون تحفظ، ويلتزم بكل ما تفرضه من قيود وأعباء بمجرد تسلم البناء وحيازته، ولهذا وجب على المرقى العقاري تحديد الملكية المشتركة في عقد البيع وتبيان نصيب المقتني فيها والأعباء المترتبة عليه بصفة مختصرة، ثم يلتزم بإعداد نظام الملكية المشتركة، والتي تفصل في تحديد هذه

1 نسيمه موسى، أطروحة دكتوراه، ص 112، مرجع سابق.

الملكية وطرق إدارتها وكيفية تقسيمها حسب نصيب كل واحد في هذا الملك، كما تبين حقوقه وواجباته، كما يلتزم بوضع أدوات وأجهزة وانجاز المحلات الضرورية لتسيير الأملاك العقارية مع ضمان إدارتها لمدة سنتين ابتداء من بيع الجزء الأخير من البناية محل العقد، وهذه الإلزامية تطبق في كل من عقد حفظ الحق حسب العقد النموذجي المحدد له بالرغم من أنه لا يتضمن نقل الملكية إلا بعد تحرير عقد البيع إلا أن المشرع حرص على تحديد البناء المحجوز تحديدا نافيا للجهالة بما يشمل من ملكية مشتركة حتى يتمكن المحجوز له من معرفة محل العقد والأعباء والارتفاقات المترتبة عنه ولا يقع في غلط يعيب إرادته، كذلك الحال بالنسبة لعقد البيع على التصاميم.

أولا: تحديد نظام الملكية المشتركة

تعرف المادة¹ 743 من القانون المدني الجزائري الملكية المشتركة حيث تنص: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية"²، والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص، تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"، حيث تتم إدارة الأجزاء المشتركة، حسب إدارة المال الشائع، وعلى جميع الشركاء المشاركة في إدارته وحفظه ودفع الضرائب المفروضة عليه،

1 المادة 743 من الأمر من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2 ويقصد بها وجود عقار مبنى أو مشيد في مجموعة من بنايات تشكل شقق وطبقات وهو ما يسمى بالعمارة أو ما تعرف بالملكية الطبقات.

وسائر التكاليف الناتجة عن هذه الملكية المشتركة عملا بنص المادة 719¹ من القانون المدني، مع إمكانية إدارتها من أحد الشركاء بحسب اتفاق الملاك.

نستج من نص المادة 719 أن البناء وحدة متكاملة فلا يمكن أن تكون جدرانه الرئيسية وقواعد سقفه وأرضياته محلا للملكية مفرزة، بل تكون مشتركة بين الملاك ، يكون فيها الشيوع إجباريا فلا يصح طلب القسمة².

ثانيا: مضمون نظام الملكية المشتركة

يحدد نظام الملكية المشتركة بنص المادة 748 من القانون المدني والتي تبين مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

يتم إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم رقم 99-14³ حيث يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين

1 تنص المادة 719 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: "يتحمل جميع الشركاء، كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع، وحفظه، والضرائب المفروضة عليه، وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

2 مسكر سهام، المرجع السابق، رسالة دكتوراه، ص363.

3 المرسوم التنفيذي رقم 99-14، المؤرخ في 04-03-2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، العدد 14، ص.16.

عملا بنص المادة 06¹ من نفس المرسوم التنفيذي، ويعتبر هذا النظام إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم.

يهدف هذا النظام إلى توضيح مآل البناية أو مجموع البنايات المعنية من حيث خصائصها وموقعها والبيانات المتعلقة بها مع توضيح ملكية الوعاء العقاري المنشأة عليه، وتحديد وجهة الاستعمال ووصفها وتقسيمها إلى أقسام، كل قسم يشمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصّة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للملكية المشتركة²، وتحدد الحصّة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد.

تتناسب حصّة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة لمساحة مجموع الأقسام المعنية، ويعبر عن هذه الحصّة بعشر أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة من الصنف الأول، وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث.

يقصد بالأجزاء الخاصة بالرجوع للقواعد العامة في نص المادة 744³ من القانون المدني الفقرة الأولى: "تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من ملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص."

1 المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-99، السالف الذكر.

2 المرسوم التنفيذي رقم 14-99، السالف الذكر.

3 المادة 744 من الأمر 58-75،

وبنفس المعنى عرفت في الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 غير أنها وسعت مجال هذه الأجزاء وحددت أهمها ولم تحصرها بخلاف نص المادة المذكور أعلاه حيث نصت: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة على كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تتضمن الأجزاء الخاصة: بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لاسيما:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليسات بصورة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها، ...".

غير أنه اعتبر الحواجز والحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة تدخل ضمن الأجزاء

المشتركة الفاصلة باستثناء الجدران الأساسية للبناء¹.

حيث أن الملكية تعطي لمالكها حق في الاستعمال والانتفاع غير أنه مقيد في استعمال

حقه بما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة به¹

1 تعتبر نص المادة 744 من القانون المدني الفقرة الأخيرة الجدران الأساسية للبناء أجزاء خاصة بخلاف الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة تعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين، وصنفها المرسوم التنفيذي رقم 14-99 ضمن الأجزاء المشتركة الفاصلة .

وعدم التعدي على حقوق الغير في ملكيتهم، فله حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة بكل حرية لكن دون أن يعوق حقوق باقي المستعملين الآخرين لهذه الملكية ليستغلها بحسب ما هو مألوف عند استعمالها دون إدخال أي تغيير إلا بموافقة أغلبية الشركاء في هذه الملكية²، واحترام الغرض المخصص له الملك المشترك إضافة لمحل سكنه فلا يمكن تحويله إلى محل مهني أو تجاري.

ثالثا: تسيير أجزاء الملكية المشتركة

يلتزم المرقى العقاري بضمان تسيير الأملاك بمختلف أجزائها المشتركة والخاصة طبقا للقانون والتنظيم لمدة زمنية أقصاها سنتان من تاريخ الاستلام النهائي للبناء المنجزة، حيث يعمل المرقى العقاري خلال هذه المدة على تنظيم عملية تحويل التزام الإدارة والتسيير والصيانة إلى الأجهزة المنبثقة عن المكتتبين أو الأشخاص المعينين من طرفهم. عند تسليم ملكية السكن يستخدم الملاك هذه الملكية، ويمكن مطالبة المرقى العقاري بكل العيوب الظاهرة بعد التسليم والاستخدام لكن بعد انقضاء مدة سنتين أو خلال هذه المدة إذا حدث خلل في أجزاء الملكية المشتركة فإن المرقى العقاري ملزم بإصلاحها لأنه أخل بالتزامه بالمحافظة

1 المادة 690 من القانون المدني، والملاحظ أن المشرع نص على قيود الواردة على الملكية بصفة عامة مع تحديد بعض هذه القيود التي لم تدرج ضمنها الملكية المشتركة، كونه نظم أحكامها بشكل مستقل ومفصل عند تحديد أحكام الملكية المشتركة.

2 المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 2014/03/04 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.

والصيانة أو يكون الإصلاح على نفقته وتحت مسؤوليته، وتترتب عليه المسؤوليات المدنية والجزائية في حالة الإخلال بالتزاماته التعاقدية في المحافظة على العقار محل التسليم.

إن القاعدة العامة في المسؤولية المدنية تقضي بانقضاء التعهدات بالوفاء بها، فلا مسؤولية على المتعهد بعد قيامه بما تعهد به وتسليمه للدائن، وعليه تتقضي مسؤولية المهندس المعماري والمقاول متى سلّم المالك أو رب العمل المباني التي تعهدًا بإقامتها وتشبيدها، غير أنّه نظراً لعبب البناء الخفي الذي لا يظهر إلا بعد مدّة من استعمال المبنى والذي يشكل خطورة على سلامة البناء ومثابنته، فقد رأى المشرع أن يجعل المهندس المعماري والمقاول مسؤولين بالتضامن عن كل خلل في البناء يظهر في مدّة عشرة سنوات الموالية لعملية التسليم، وقد قرّرت هذا الحكم المادة¹ 554 من القانون المدني الجزائري، وذلك استثناء من القواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية التعاقدية².

1 المادة 554 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

2 محراش سميرة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية) ، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة، كلية الحقوق، 2000-2001، ص 3.

خلاصة الفصل الأول:

جاء عقد حفظ الحق بموجب القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ثم تخطى عليه
المشرع وألغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وأعيد
استحداثه بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بهدف
تطوير نشاط الترقية العقارية، وهو عقد من العقود الملزمة لجانبين إذ يرتب على المرقى
العقاري التزامات بعدم المطالبة بأي تسبيق كما يلتزم بتحرير العقد النهائي خلال 03 أشهر
من تاريخ المؤقت للبناء أو جزء من البناية محل حفظ الحق، بينما يلتزم صاحب حفظ الحق
بإيداع مبلغ الضمان وهذا في حساب يفتح باسمه لدى صندوق الكفالة المتبادلة في نشاط
الترقية العقارية.

يعد عقد حفظ الحق من العقود المكتوبة غير الناقل لملكية العقار (السكن) محل حفظ
الحق، عقد عرفي يسجل بمفتشية التسجيل والطابع بهدف اكتساب تاريخ ثابت، يرتب
الالتزامات الشخصية بين الطرفين.

تنقل ملكية العقار في عقد حفظ الحق بعقد نهائي يبرم أمام الموثق ويتم ذلك بعد تمام
الانجاز والتسليم والمطابقة من طرف المرقى العقاري وتسديد القسط النهائي والتسلم من
طرف صاحب الحق.

من المعلوم أنّ عقد البيع على التصاميم أنّه عقد ملزم لجانبين، يرتب التزامات متبادلة في ذمة المرّقي بصفته بائع والمشتري، حيث يلتزم المرّقي في هذا العقد زيادة عن التزاماته الناشئة في عقد البيع العادي (نقل الملكية ، التسليم، الضمان) بالتزامات إضافية، والتي جعلت من هذا العقد عقد من نوع خاص، كما أنّ هذه الالتزامات تعتبر في حقيقة الأمر ضمانات قانونية لصالح المشتري كونه الطرف الضعيف في هذه المعادلة.

وهذه الضمانات القانونية من شأنها تدعيم هذا النوع من البيوع، والتي أولاها المشرع برعاية خاصة. والخوض في عقد البيع على التصاميم يقودنا إلى ضرورة معرفة التزامات الأطراف من جهة، والمسؤولية المدنية الناشئة عن هذا العقد من جهة أخرى، لكن نظراً لكثرة التزامات الأطراف في هذا العقد وقلة الضوابط المحددة للمسؤولية، أردت أن أخصص مبحث أوّل لالتزامات المرّقي العقاري وأمّا المبحث الثاني لالتزامات المكنّتب.

المبحث الاول: التزامات المرقى العقاري بالانجاز ونقل الملكية

يرتدي عقد البيع بناء على التصاميم نوعا من الخصوصية تجعله يختلف عن عقد البيع العادي خصوصا في الالتزامات الناشئة عنه.

ويبدو هذا الاختلاف من ناحيتين، فمن جهة هذه الالتزامات وإن كانت موجودة في عقد البيع (كنقل الملكية والتسليم)، إلا أنها تختلف في مفهومها، ومن جهة ثانية فإن بيع العقار قبل الإنجاز يفرض على البائع مجموعة من الالتزامات غير المألوفة في البيع العادي مثل الالتزام بالإنجاز ونقل الملكية والمطابقة ... إلخ.

المطلب الاول: الإلتزام بالبناء

من أهم الالتزامات التي هي على عاتق المرقى العقاري هي تشييد البناء بمعنى العمل على تحقيق وجود المحل والذي هو في عقد البيع على التصاميم مستقبلي وجب تجسيده على أرض الواقع في آجاله المتفق عليه في العقد على أكثر تقدير، وبتمام الإنجاز وجب على المرقى تسلمه وتسليمه للمكاتب.

الفرع الأول: الإلتزام بالقواعد العامة للبناء

استوجب المشرع على المرقى العقاري إخضاع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا.

كما نصت المادة 11 من نفس القانون على ما يلي " :لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولا سيما منها:

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.
- التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن."

هنا تظهر أهمية الوعاء العقاري الذي يمثل الأساس أو الركيزة التي ينطلق منه مشروع البناء مع الأخذ بعين الاعتبار الناحية القانونية، أي ملكية المرقى العقاري للأرض التي يقام عليها المشروع.

يقصد بالالتزام بالبناء هو إنجاز البناء واكتماله قبل الأجل المحدد لتسليمه بهدف إيجاد محل العقد وتسلم البناية من قبل المقتني بما يحقق سبب التعاقد الذي يكمن في الحصول على ملكية السكن والانتفاع بها، وعليه أركان عقد البيع قبل الانجاز لا تكتمل إلا بإتمام الانجاز وما يترتب من آثار في تحقق وجود محل العقد ودافع التعاقد، رغم ذلك المشرع اعتبره عقد مكتمل الأركان منذ إبرامه بالنظر للضمانات الممنوحة لمقتني لاسيما ضمان إنهاء الانجاز.

فالمرقى العقاري مطالب بتحقيق نتيجة، لا ببذل العناية فقط، فتشييد العمارة الجماعية أو السكن الفردي الأمر الضروري للالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم والتي تمنعه من التعرض في حالة عدم تحقيق النتيجة الى عقوبات التأخير المنصوص عليها في

المواد 43، 44، 45 من القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17.

الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية

تعرف الملكية لغة : أنها احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به.

أما اصطلاحاً: فهي قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف إلا لمانع.¹ ويستفاد من هذا التعريف أن الملك هو عبارة عن اختصاص الإنسان بالشيء والتصرف فيه والانتفاع به منفرداً ومنع الغير عنه على الوجه الذي أذن فيه الشارع، إلا إذا منع مانع من التصرف والانتفاع به، كما في المحجور عليهم والقصر.

الالتزام بنقل الملكية يعتبر من أهم الالتزامات الناشئة عن عقد البيع وهي من الالتزامات الملقاة على عاتق البائع، فتتوجب على هذا الأخير القيام بما يلزم لينقل للمشتري هذه الملكية، فالسؤال المطروح هو متى تنتقل هذه الملكية ؟ هل تنتقل فوراً بمجرد التراضي أو أنه من الممكن أن يتأخر نقلها إلى ما بعد ذلك استناداً إلى نص القانون أو الاتفاق؟.

فالملكية تنتقل بمجرد تمام العقد فيما بين المتعاقدين، فيصبح المشتري مالكا فور العقد ويستطيع أن يتصرف في المبيع حتى قبل تسلمه من البائع، وعليه أن يتحمل مغارم الدولة والأداءات من ذلك التاريخ، كما أن الملكية تنتقل بمجرد تمام العقد بالنسبة للغير أيضاً، وهذا المبدأ مكرس في العقود الرضائية دون الشكلية، فما هو حكم انتقال الملكية في العقود

الشكلية ؟ أو بالأخص العقود الواردة على العقار؟

1 بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، ص76.

لقد خصّ المشرع الجزائري العقود الواردة على العقارات وهذا لأهميتها من الناحية الإجتماعية والإقتصادية بقيودٍ تمثلت في ركن الشكلية ويقصد بها أن تكون العقود الناقلة للملكية في شكل رسمي كما جاء في قانون التوثيق إلى جانب ما جاء في المادة 324 ق.م.ج، بالإضافة الى عملية التسجيل والشهر في المحافظة العقارية.

تسري على عقد بيع العقار بناء على التصاميم أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني¹ 792 و 793 ق.م، والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/76 المؤرخ في 1974/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، وكذلك الأحكام المنصوص عليها في مرسوم 03/93 إلا أن المشري في عقد البيع على التصاميم يعتبر مالكا غير عادي وهذا بالنظر إلى خصوصية هذا العقد، فهو وقت شهر العقد لا يملك سوى ملكية الرقبة، والتي تشمل الأرض والبناء طور الإنجاز، دون ملكية حق الانتفاع والتصرف، وهذا ما يستخلص من المادتين 13 و 14 من المرسوم التشريعي 03/93.

لا يمكن للمشتري الانتفاع وحيازة ملكية البناء أو جزء من البناء إلا بعد إتمام الإنجاز وتسليم شهادة المطابقة، ودفع القسط الأخير المستحق كجزء من الثمن وتحرير محضر التسليم وشهره حتى يتمكن من الانتفاع وهذا ما نصت عليه المادة 1/02³ من المرسوم التنفيذي رم 58/94 المحدد لنموذج عقد البيع بناء على التصاميم.

1 زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر، 2000، ص 86-87.

2 زيروتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم 03/93، المرجع السابق، ص 60.

3 تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 58-94: "يكون المشتري مالكا للبناء المبيعة الآن، بناء على التصاميم ابتداء من تاريخ التوقيع، ويخول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحزر أمام الموثق".

مما يستوجب أن نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم ينقسم إلى مرحلتين:

✓ المرحلة الأولى: تبدأ من لحظة شهر العقد والتي تنتقل بمقتضاها ملكية الرقبة

للمشري، وتشمل الأراضى والبناء محل التشييد معاً.

✓ المرحلة الثانية تبدأ بعد تمام الإنجاز وتسليم شهادة المطابقة وتسديد كامل

الأقساط وتحرير محضر التسليم وشهره، حتى يمكن أن ينتقل للمشري حق

التمتع، بمعنى إكمال عناصر الملكية من الاستغلال، الإستعمال، والتصرف

وهكذا تنتقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم بشكل تام.

لقد حدد المرسوم التنفيذي 94/58 الحقوق التي تنتقل من البائع إلى المشري حيث

تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع البناية المبيعة فيما لو كانت بناية جماعية أو فردية.

(1) - حالة البناية الجماعية : إذا كان العقار المبيع يشكل جزءاً من بناية جماعية فإن هذا

العقار المبيع يشمل¹ :

- البناية أو جزء من البناية المبيعة والذي يحدد بدقة في العقد.
- التجهيزات الخاصة الموجودة باعتبارها أجزاء خاصة ويتم تحديدها في العقد.
- جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانوناً بالبناية المبيعة.

(2) حالة البناية الفردية: بخلاف ما هو عليه الحال في حالة البناية الجماعية، فإنّ الحقوق

أو الأشياء التي تنتقل إلى المشتري في حالة بناية فردية قبل تمام الإنجاز هي:

1 بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع ببناء على التصاميم، مذكرة ماجيستير، ص 78-79.

- الدار أو البناية المبيعة الفردية وتحدّد هذه الأخيرة بدقة.
- التجهيزات الخاصة وهي عناصر التجهيز التي تساعد على استعمال المبيع في الغرض الذي أعدّ من أجله مثل المكيفات ، وتحدّد هذه العناصر أيضا في العقد.
- مجموع القطع الأرضية التي بنيت عليها البناية الفردية، حيث يتمّ تحديدها بتحديد مساحتها ورقمها في جدول تجزئة الأرض¹.

الفرع الثالث: الإلتزام بمواصلة الإنجاز والمطابقة

من إلتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المرقى العقاري مواصلة الإنجاز، المطابقة والضمان.

أولاً: الإلتزام بمواصلة الإنجاز

يلتزم المرقى العقاري بمواصلة الإنجاز وهذا بالقيام بتكملة المنشآت وتشييدها في الآجال المحددة في العقد وهذا تحقيقاً لركن من أركان العقد وهو المحل والذي نعني به العقار المجسد للعقد على أرض الواقع، ممّا يستوجب التسليم المبيع في الميعاد المحدد، وذلك وفاءً لبنود العقد حسب إتفاق الأطراف وإلاّ تعرض المرقى إلى عقوبات التأخير.

ويتّم إثبات الإنجاز طبقاً لنص المادة 2 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 58/94

باستخراج شهادة المطابقة المسلمة من مصالح التعمير والبناء.

أمّا إذا أخل المرقى العقاري بالتزامه بمواصلة الإنجاز وإتمامه، فإنّه يتمّ إثبات ذلك

1 ويس فتحي ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، ص88.

بواسطة محضر المعاينة المحرر من طرف المحضر القضائي، والذي بموجبه يخول لجماعة المستفيدين من البناية الجماعية بعد توجيه إنذار للمرقي العقاري لإتمام الإنجاز ، بإتمام عملية البناء على نفقة المرقي العقاري عملاً بالمادة 17 من المرسوم التشريعي 03/93، غير أنّ نص المادة لم يشترط الحصول على إذن مسبق من القاضي يسمح لجماعة المستفيدين من مواصلة الإنجاز على نفقة المرقي العقاري ، وهذا بخلاف عقد المقاوله، حيث أنّ المشرع اشترط استصدار إذن من القاضي لمواصلة الدائن الإنجاز على نفقة المدين، طبقاً للمواد 170 و 530 من ق.م.ج.¹

وللمكتب الحق بطلب فسخ العقد مع طلب التعويض وهذا لعدم وفاء المرقي العقاري بالتزاماته عملاً بمضمون المادة 13 من المرسوم التنفيذي 58/94.²

ثانياً: الإلتزام بالمطابقة

يلتزم المرقي العقاري بأن يكون تشييد العقار مطابقاً لقواعد البناء والتعمير والمخططات والتصاميم المبرمجة من الطرف المهندس المعماري ولرخصة البناء. وتثبت المطابقة بواسطة شهادة المطابقة، والتي يختص بتسليمها المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حيث تسلم هذه الشهادة عند الانتهاء من أشغال البناء اعتماداً على التصاميم والمقاييس التي قدمها المرقي العقاري عند طلبه لرخصة البناء، وهذا طبقاً للمادتين 56، 75 من القانون رقم 90-29

1 بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع ببناء على التصاميم، مذكرة ماجيستير، ص 82.

2 مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص82.

المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

• إجراءات طلب شهادة المطابقة:

لإجراءات طلب شهادة المطابقة ثلاث حالات:

الحالة الأولى: حالة إيداع تصريح بإنهاء الأشغال خلال ثلاثين يومًا.

بإنهاء الأشغال يقوم المرقي العقاري بتقديم نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع تطبيقًا للمادة 57 من المرسوم الرئاسي 301/03 المتضمن الصفقات العمومية، ترسل نسخة إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم لجنة مراقبة بمطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ثم تجتمع هذه اللجنة مع المصلحة المكلفة بالتعمير على أن يودع التصريح بإنهاء الأشغال خلال 03 أسابيع ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإشعار المرقي العقاري بالقيام بإجراء المراقبة وهذا قبل 08 أيام على الأقل قبل القيام بتحرير محضر الجرد للأماكن التي تمّ معاينتها من طرف لجنة المراقبة.

يرسل محضر الجرد إلى مصلحة البناء ولتعمير على مستوى الولاية للنظر في إمكانية تسليم شهادة المطابقة في حالة مطابقة الأشغال المنجزة من طرف المرقي العقاري مع التصاميم ورخصة البناء أو عدم تسليمها في حالة الإخلال في الإنجاز.

تبلغ السلطة المختصة المرقي العقاري بعدم تسليم شهادة المطابقة وعليه بالقيام بكل ما من شأنه مطابقة البناء للمخططات والتصاميم ورخصة البناء، مع تذكيره بالعقوبات في حالة

1 بوجنان نسيمة ديدن، مرجع سابق، مذكرو ماجيستير، ص 83.

الإخلال.

كما تنص المادة 13 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في آجال لا يتعدى 72 ساعة.

وفي هذه الحالة تقوم الجهة القضائية المختصة بتحريك الدعوى العمومية إما للقيام بالمطابقة أو هدم البناء كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، وفي حالة مخالفة وعدم إستجابة المرقى العقاري بتنفيذ الحكم الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف¹.

الحالة الثانية: حالة عدم إيداع التصريح خلال ثلاثين يوماً إبتداء من تاريخ انتهاء

الأشغال

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30

المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة ، فإنّ المكلفين بالمراقبة علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية هم مفتشو التعمير الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن

1 بوجنان نسيمه ديدن، مرجع سابق، مذكرو ماجيستير، ص 84.

والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، فهم ملزمون بالتحقق ميدانيا من مدى مطابقة العقار لرخصة البناء، ففي حالة المطابقة تسلم للمعني شهادة المطابقة، أما في حالة عدم المطابقة فإنها تقوم باتخاذ نفس إجراءات الحالة الأولى.

الحالة الثالثة: حالة غياب أي قرار في المطابقة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع

التصريح بانتهاء الأشغال

يمكن للمرقي العقاري في هذه الحالة أن يتقدم بطعن رسمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل الاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي إذا كان هو السلطة المختصة بتسليم هذه الشهادة.

ويتعين على هذه السلطة أن تبلغ قررها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة¹.

في حالة الرفض منح شهادة المطابقة فإنه يتم تحرير محضر طبقا للشكل التنظيمي

المحدد للنماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي 36/97 المعدل للمرسوم التنفيذي 318/95.

وكذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السالف الذكر.

1 المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

المطلب الثاني: إلتزامات المرقى العقاري بالتسليم

إن مضمون المادة 01/367 من القانون المدني يحدد عناصر الإلتزام بالتسليم وطرق تنفيذه¹، لذلك سنتطرق في الفرع الأول إلى عناصر الإلتزام بالتسليم وطرق تنفيذه، أما في الفرع الثاني نتناول فيه الإلتزام بالضمان

الفرع الأول: عناصر الإلتزام بالتسليم وطرق تنفيذه

يشمل الإلتزام بالتسليم على عنصرين وهما: وضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون عائق حتى ولو لم يتم تسليمه تسليمًا ماديًا وإعلام البائع بذلك وهذا ما ندرسه في النقاط التالية:

أولاً: وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق
يجب على البائع أن يضع المبيع تحت تصرف المشتري حتى ولو لم يضع المشتري يده ماديًا على المبيع، هذا يعني أن البائع يقوم بالأعمال الضرورية التي تجعل المبيع تحت سيطرة المشتري حتى يتمكن الانتفاع بالمبيع **كمالك**، لأن في المقابل ينبغي على المشتري استلام المبيع لذلك إذا لم يتم بتسلمه فلا يكون البائع قد أحل بالتزامه وإنما يعد هذا الإلتزام قد نفذ من قبله. وقرر القانون هذا الحكم من أجل حماية البائع الذي يضل المبيع في حيازته المادية لمدة طويلة رغم تنفيذه لإلتزامه بالتسليم مع تعنت المشتري في تسلم المبيع خصوصًا

1 حوحو بيمينه، مرجع سابق، ص 122-126.

إذا كان المبيع يحتاج إلى مصروفات المحافظة¹.

أما إذا وجد عائق يحول دون تمكن المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به، سواء كان العائق راجعا إلى فعل البائع أو فعل الغير، في هذه الحالة لا يعد البائع قد نفذ إلتزامه بالتسليم وإنما يظل هذا الإلتزام معلق في نمته كأن يكون المبيع موجود في حيازة الغير أو عدم إخلاء البائع العين المبيعة². ولا يعد عائق إذا وجد المستأجر في العين المبيعة إذا كان عقد الإيجار نافذاً في حق المشتري أو كانت العين المبيعة مثقلة بحق الانتفاع واقتصر البائع على بيع ملكية الرقبة فقط.

وقد ورد في المادة 367 فقرة 1 مايلي: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به"، فحسب نص هذه الفقرة أن الحيازة المادية هي التي تمكن المشتري من الانتفاع مع أن الحقيقة ليست الحيازة المادية التي تمكن المشتري من الانتفاع وإنما الملكية التي انتقلت إليه وما تخوله للمشتري كصاحب حق الانتفاع، فيكون له بموجب هذا الحق حق استعمال المبيع واستغلاله، أما الحيازة المادية تمكن المشتري من التسليم المادي للمبيع، لذلك تلازم الحيازة المادية التسليم وليس حق الانتفاع المتفرع عن الملكية وعليه فصياغة المادة 367 غير دقيقة³.

ثانيا: إعلام البائع للمشتري بأن المبيع قد وضع تحت تصرفه

1 في هذه الحالة يكون المشتري هو المسؤول عن مصروفات التي تتفق على المبيع للمحافظة عليه.

2 خليل حسن قداد، المرجع السابق، ص 122.

3 أماروز لطيفة، إلتزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2011، ص 22.

يجب على البائع إخطار المشتري بأن المبيع وضع تحت تصرفه ويكون الإخطار أو الاعلان بجميع الوسائل فقد يكون شفويا أو كتابيا مثل المكالمة الهاتفية أو الرسالة العادية أو الإلكترونية أو بواسطة محضر قضائي أو عبر رسول حيث لم يشترط شكل خاص لكن يشترط في كل الحالات أن علم المشتري أن المبيع قد أصبح تحت تصرفه كان ناتجا عن إخطار البائع له. وبتوفر هذان العنصران فان البائع يكون قد نفذ إلتزامه بالتسليم ولو لم يكن المشتري قد حاز المبيع حيازة مادية أو فعلية لأنه يكفي قيام العنصرين المذكورين.

ثالثا: طريقة التسليم في عقد البيع على التصاميم

يتضمن نص المادة 367 من القانون المدني المذكور سابقا أن القانون لم يحدد طرق خاصة للتسليم وإنما وضع حكم عام يقضي بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء، ويكون التسليم في كلتا الحالتين تسليما قانونيا حيث يقضي الأمر توفر العنصرين المذكورين. ويكون التسليم إما تسليما فعليا أو حكما و في موضوعنا نركز إهتمامنا على التسليم الفعلي كون التسليم الحكمي لا ينطبق على العقار في طور الانجاز.

يتحقق التسليم الفعلي كما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني بكل وسيلة من الوسائل تمكن من وضع المبيع تحت تصرف المشتري، وتمكنه أيضا من حيازته المادية للانتفاع به دون وجود عائق حتى ولو لم يتسلمه المشتري ماديا ما دام قد قام البائع بإخطار بأن المبيع وضع تحت تصرفه.

ويشترط لتسليم عقد البيع بناء على التصاميم:

1. إتمام الإنجاز خلال الأجل المحدد في العقد.
2. مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة (المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93).
3. وجوب استخراج شهادة تأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المعماري والمركبي العقاري كما سنرى (المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94).
4. إثبات التسليم بمحضر يحرر لدى نفس الموثق الذي اكتب العقد (المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 03/93) وعلى البائع احترام آجال التسليم المحددة في العقد، وعليه بمجرد إتمام الإنجاز أن يسلم البناية للمشتري ليبيدي هذا الأخير تحفظاته على عدم المطابقة للمواصفات المتفق عليها ، أو على عدم كفاءة عناصر التجهيز القابلة للانفصال ، وكذلك العيوب الظاهرة التي تظهر في البناء خلال أجل سنة ، ويتم عندئذ تحرير محضر بتسلم الأشغال مع التحفظ وهو ما يعرف بالتسليم المؤقت.

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان

إن بيع العقار قبل تمام الإنجاز ، على غرار البيع العادي يلزم البائع بأن يقدم للمشتري مجموعة من الضمانات، منها ما هو عادي ومعروف في جميع البيوع كما نصت عليه المادة

¹ 371 من القانون المدني، ومنها ما هو خاص ينفرد به عقد البيع على التصاميم².

سأعالج في هذا الفرع الضمانات الخاصة التي ينفرد بها عقد البيع على التصاميم. يمتاز عقد البيع بناء على التصاميم بنوع من المجازفة، المتمثلة في أنّ المشتري يقدم على شراء عقار على تصاميم فقط، مما يجعل هذا العقد قائم من دون وجود المحل، حيث يعتبر هذا الأخير من بين الأركان الأساسية لقيام العقد الصحيح في القواعد العامة وينقص هذا الركن يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا، إلا أنّ المشرع قد تدارك هذا العيب بتدعيم هذا العقد بضمانات خاصة كما نص عليه المشرع في المرسوم التشريعي 03/93.

تنقسم الضمانات الخاصة إلى قسمين : الأولى ضمانات خاصة اتفاقية، يقدم الأطراف عليها بموجب عقد البيع بناء على التصاميم المحرر لدى الموثق، وتكون أغلبية هذه الضمانات الاتفاقية على شكل رهون وشروط جزائية تضمن الوفاء بالالتزامات التعاقدية، ويشترط في هذه الأخيرة أن لا تتعارض مع قصد المشرع في حماية المشتري³ والملاحظ أنّ هذا النوع من الضمانات ليس بحاجة للتفصيل فيه ، باعتبار أنّه يخضع للقواعد العامة لتنفيذ العقود.

أمّا القسم الثاني من هذه الضمانات فهو موضوع دراستنا، ويتمثل في الضمانات

1 المادة 371 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في انتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري. ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه".

2 بوجنان نسيمه ديدن، مرجع السابق، مذكرة ماجيستير ص 89.

3 بوجنان نسيمه ديدن، مرجع السابق ، مذكرة ماجيستير ص 108.

الخاصة القانونية، وهي عبارة عن ضمانات مستحدثة وضعها المشرع وأملاها على إرادة الأطراف¹، حيث تتمثل هذه الضمانات القانونية في الضمان العشري وهو معروف في عقد مقولة البناء، وضمان حسن الإنجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز.

المبحث الثاني: إلتزامات المکتب في عقد البيع على التصاميم

لقد بيّن القانون المدني الجزائري إلتزامات المشتري في المواد من 387 إلى 396، والتي تتضمن الوفاء بالثمن والالتزام بتسلم المبيع.

إضافة إلى القواعد العامة المنظمة لعقود البيع، جاء القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليضيف إلتزامات تفرض على المکتب في عقد البيع على التصاميم كدفع الثمن والالتزام بالتسلم، إلى جانب الإلتزام بدفع التكاليف المفروضة في العقد.

المطلب الأول: الإلتزام بدفع الثمن

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتبايعان، ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد².

خلافًا لما هو عليه في البيع العادي، فإن الثمن في عقد البيع على التصاميم، يتم

1 المادة 10 من المرسوم التشريعي 03/93، السالف الذكر.

2 رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 370.

تحديده أو تقديره من قبل الأطراف في العقد ، على أنه مجرد " سعر تقديري " ، وليس نهائي، حيث يمكن للمرقي المطالبة بمراجعة الثمن في حالات خاصة.

كما أنّ المشرع في عقد البيع بناء على التصاميم لا يشترط أن يدفع الثمن مرّة واحدة ، إنّما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الاتفاق تبعا لمراحل تقدم الأشغال، طبقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 58/94، وهذا الإشكال يقودنا إلى دراسة طريقة تحديد ومراجعة الثمن في هذا العقد (الفرع الأول)، وطريقة دفعه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طريقة تحديد ومراجعة الثمن

يقدر البائع تكلفة الإنجاز بشكل تقريبي عند إبرام العقد ويحدّد على أساسها الثمن، وهو قابل للمراجعة طبقا لنص المادة 5/10 و6 من المرسوم التشريعي 03/93 والتي تشترط تحت طائلة البطلان أن يتضمن العقد سعراً تقديرياً يمكن مراجعته عند إقتضاء الضرورة وفقا لشروط وكيفيات محددة وفقا للمرسوم التشريعي 03/93، ويفهم من هذا الشرط أنّه ثمن مبدئي.

والملاحظ أنّ المشرع لم يحدّد الحالات الخاصة بالمراجعة بصفة آلية بل تركها لنظرية الظروف الطارئة وفقا للقواعد العامة (المادة¹ 107 من القانون المدني الفقرة الثالثة)، ولتطبيق هذه النظرية لا بدّ من توافر شروط ثلاثة وهي:

1 تنص المادة 107 ق.م " ...غير أنّه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أنّ تنفيذ الالتزام التعاقدية، وإن لم يصبح مستحيلا ، صار مرهقا للمدين فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى حدّ المعقول...".

الشرط الأول: أن يكون العقد المطلوب تعديله متراخي في التنفيذ، أي يتطلب مرور فترة زمنية بين لحظة انعقاد العقد وتنفيذه، وعليه فإنّ هذا الشرط ينطبق على عقد البيع على التصاميم كونه من العقود الزمنية، حيث يمكن حدوث ظروف استثنائية عامة غير متوقعة خلال هذه المدّة.

الشرط الثاني: أن يكون الحادث استثنائي عام غير متوقع، مثل الكوارث الطبيعية أو إعلان حالة الحرب أو صدور قانون أدى إلى ارتفاع أو انخفاض الأسعار، ويشترط في الحادث أن يكون عاما لا يخصّ المدين وحده، بل ينطبق على كافة الناس، كما يشترط عدم توقع هذا الحادث عند إبرام العقد.

الشرط الثالث: أن يؤدي هذا الحادث الاستثنائي إلى جعل تنفيذ الالتزام مرهقا لأحد المتعاقدين، بحيث يهدّده بخسارة فادحة، لكن من دون أن تصل إلى درجة استحالة التنفيذ، لأنّه في هذه الحالة يحكم القاضي بانقضاء الالتزام لا بتعديله، وعليه نستخلص أنّه وفقا للقواعد العامة يمكن تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد البيع بناء على التصاميم، لكن الظاهر أنّ المستفيد الوحيد من تطبيق هذه النظرية هو البائع وليس المشتري.

يرى جانب من الفقه¹، أنّ في حالة غياب ضبط لكيفية المراجعة، لاسيما إذا طالّت مدّة الإنجاز، ممّا قد يرهق المشتري في تنفيذ التزامه، أنّه من الضروري تدخل القاضي الذي له سلطة الموازنة بين التزامات كلا طرفي العقد طبقا للقواعد العامة، لاسيما أمام تعسف البائع

1 مسكر سهام، المرجع السابق، ص من 108 إلى 110.

في هذه المراجعة.

الفرع الثاني: طريقة دفع الثمن

لقد ترك المشرع للأطراف حرية الاتفاق على طريقة الدفع، غير أنه وضع لها مجموعة من الضوابط ، منها أنه يمنع دفع الثمن الكلي مسبقا ودفعة واحدة ، كما أنه لا بدّ من تضمين العقد بيانا يحدّد طريقة الدفع (مبلغ من النقود أو شيكات) ومن جهة ثالثة فقد اشترط المشرع في المرسوم التنفيذي 58/94 أن يكون دفع أجزاء الثمن بالتدريج أو تبعا لتقدم الأشغال، وذلك كأن يتفق الأطراف على تقسيم الأشغال إلى مراحل معينة مع استحقاق كل جزء من الثمن بانتهاء كل مرحلة من هذه المراحل¹.

ولكن ابتداء من صدور قانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/01 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، أصبحت خمس المبالغ الناتجة عن عقود البيع الناقلة للملكية العقارية أو لحقوق عينية عقارية تدفع بين يدي الموثق طبقا للمادة 23 الفقرة الأولى من هذا القانون، أمّا عن عقد البيع بناء على التصاميم فيدفع المبلغ الأوّل والقسط الأخير فقط بين يدي الموثق².

1 ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 94.

2 مسكر سهام، المرجع السابق، ص 111.

المطلب الثاني: إلتزامات المکتب بتسلم السكن (العقار)

الالتزام بالتسلم وهو أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع ويحوزه حيازة حقيقية¹. ويتم إثبات التسلم في عقد البيع بناء على التصاميم بموجب محضر التسليم المحرر أمام الموثق طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التشريعي 03/93، أما بالنسبة لزمان التسلم، فلم ينصّ المشرع عليه لا في المرسوم التشريعي 03/93 ولا في المرسوم التنفيذي 58/94، حيث أنه ترك هذه المسألة لاتفاق الأطراف، وعند عدم الاتفاق فقد نصّ المشرع في المادة 394 من القانون المدني كمايلي: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع، وجب على المشتري أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم".

يترتب على تسليم العقار المبيع ما يلي²:

1. استحقاق القسط الأخير من الثمن، فالمشتري لا يعتبر مالكا ولا يتسلم العقار إلا إذا وفي بكامل الأقساط المستحقة، وفي حالة امتناعه عن الوفاء يستطيع البائع فسخ العقد.
2. انتقال تبعة هلاك العقار إلى المشتري أو لجماعة المالكين ، فيما عدا عيوب البناء الظاهرة والخفية ، فإنّ البائع هو الذي يتحمل تبع الهلاك.
3. يعتبر محضر التسليم المؤقت تاريخ بدأ سريان مدّة ضمان حسن الإنجاز التي تضمن العيوب الظاهرة لمدّة سنة، وبمجرد انتهاء هذا الأجل يحزّر محضر التسليم النهائي، لتبدأ مدّة احتساب الضمان العشري والذي يضمن العيوب الخفية.

1 زاهية سي يوسف، المرجع السابق ، ص 205.

2 بوجنان نسيمة ديدن، عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماجستير ص 103.

4. انتقال حق التصرف والانتفاع بالعين المبيعة ، بحيث يصبح للمشتري حق التمتع والتصرف بالعقار ، فقبل دفع جميع الأقساط وتحرير محضر التسليم لم يكن للمشتري سوى ملكية الرقبة دون حق الانتفاع ، وبمجرد دفع القسط الأخير من الثمن وتحرير محضر التسليم وشهره يرفع القيد عن المشتري ويصبح مالكا ملكية كاملة للبناء.

الفرع الأول: الالتزام بدفع التكاليف المفروضة في العقد

يلتزم المكتتب بدفع تكاليف المفروضة في العقد تختلف وفقا لنوع البناء سواءً كانت جماعية أو فردية¹ (المادة 07 من المرسوم التنفيذي 58/94) (ملغى)

أولاً: التكاليف المفروضة في حالة البناء الجماعية

يصنف المشرع في المادة 07 السالفة الذكر بعض الشروط والتكاليف يلتزم المشتري بتنفيذها وهي كالآتي:

أ- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ بمجرد القبول.

تعرف الملكية المشتركة حسب المادة 743 من القانون المدني على أنها: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". وتتم إدارة الأجزاء المشتركة حسب إدارة المال

1 بوجنان نسيمه دين، عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماجستير ص 104.

الشائع، وبالتالي على جميع الشركاء إدارته وحفظه ودفع الضرائب المفروضة عليه وهذا عملاً بنص المادة 719 من القانون المدني¹، كما تتيح المادة 749² من القانون المدني لكل شريك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، وكذا الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية، كما يجب عليه القيام بالتكاليف المفروضة عليه، وله ممارسة كل الصلاحيات لضمان المحافظة على البناية فيما يخص الأجزاء المشتركة (طبقاً لنص المادة 25³ من المرسوم التشريعي 03/93).

ب- تحمل الارتفاقات:

يُعرف الارتفاق حسب المادة 867⁴ من القانون المدني بأنه: "الارتفاق حق يجعل حداً لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

يخضع المشتري للقواعد العامة فيما يخص حالة وجود حقوق ارتفاق، لاسيما احترام القيود الذي يفرضها هذا الحق (المادة 870 ق.م)، وكذا القيام بالأعمال الضرورية لاستعمال هذا الحق والمحافظة عليه، وإقامة المنشآت اللازمة لهذا الاستعمال عل نفقته (المادة من

1 المادة 719 من الأمر 58-75 السالف الذكر.

2 تنص المادة 749 من الأمر 58-75 السالف الذكر: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين بالملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار.

3 المادة 25 من المرسوم التنفيذي 03/93 السالف الذكر.

4 المادة 867 من الأمر 58-75 السالف الذكر.

872-876 ق.م). يحق للمشتري التنازل عن حق الارتفاق تحت مسؤوليته دون الرجوع إلى البائع. ينتهي هذا الحق في حالة عدم إستعماله لمدة 10 سنوات.

ج- دفع كل العلاوات والمساهمات:

يلتزم المشتري ابتداء من تاريخ شروعه في التمتع، وهو تاريخ تحرير محضر التسليم بتحمل كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات، وجميع الضرائب، وذلك حسب نصي المادتين 5/7¹ من المرسوم التنفيذي 58/94.

ثانيا: التكاليف والشروط المفروضة في حالة البناية الفردية

في حالة البناية الفردية لا مجال للتكلم عن نظام الملكية المشتركة، إذ يتحمل المشتري في هذه الحالة نفس الالتزامات والشروط المفروضة في حالة البناية الجماعية ، تضاف إليها الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر الشروط تجزئة الأرض لأجل البناء دون تحفظ وبمجرد القبول، وهذا في حالة حصول البائع على رخصة التجزئة².

1 المادتين 7/5 من المرسوم التنفيذي 58-94، المؤرخ في 07-03-1994، المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية
2 مسكر سهام، المرجع السابق، ص 112 إلى 116.

خلاصة الفصل الثاني:

جاء عقد البيع بناءً على التصاميم من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93¹ المؤرخ في 93/03/01 و المتعلق بالنشاط العقاري، و قد أبقى المشرع على هذا العقد في القانون رقم 04²/11 المؤرخ في 2011/02/17، حيث أحاط المشرع هذا العقد بجملة من الأحكام خاصة ما تعلق منها بتحديد حقوق والتزامات طرفي العقد.

ان عقد البيع على التصاميم رغم كونه من العقود الملزمة لجانبين، ورغم أن إبرامه يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها العقود المدنية بصفة عامة، إلا أنه عقد ذو طبيعة خاصة، جعلت المشرع يحيطه بجملة من الأحكام من أجل تنظيمه.

ومن خلال استطلاع القانون الخاص بالترقية العقارية يتضح أن المشرع يعترف ضمناً بان المقتني هو الطرف الضعيف في هذا العقد ومن أجل ذلك كان المشرع حريصاً على توسيع دائرة حقوق المكتتب التي تشكل التزامات على عاتق المرقى العقاري.

ورغم ذلك نأمل من المشرع إحاطة هذا العقد بجملة من الشروط تقيد من حرية المرقى العقاري أكثر في هذا المجال وتسهل في نفس الوقت مهمة الحصول على سكن لائق يحمل المواصفات الملائمة لحياة كريمة للمواطن الجزائري.

1 المرسوم التنفيذي 03-93، السالف الذكر.

2 المرسوم التنفيذي 04-11، السالف الذكر.

الخاتمة

يعتبر نقل ملكية السكن (العقار) من الآثار المترتبة عن كل من عقدي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وهما من الأنماط الواجب اعتمادهما في مجال نشاط الترقية العقارية خاصة بعد صدور القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية والذي أرسى القواعد الأساسية لتوحيد النصوص القانونية في مجال الترقية العقارية بصفة عامة ونقل ملكية السكنات بصفة خاصة، تماشياً مع التطورات الاقتصادية والحراك الحاصل في المجتمع من كثرة الطلبات عن السكن، وخاصة من قبل الفئة الضعيفة والمتوسطة. وبإعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري صار المرقي العقاري هو الشخص الوحيد الذي له الحق في تمثيل المهنة الترقية في مجال البناء من أجل البيع أو الإيجار، حيث صار نقل ملكية السكنات في مجال الترقية العقارية يتم بواسطة نوعين من العقود عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

وعلى هذا الأساس حاولت في الفصل الأول التطرق إلى التزامات المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق في نقل ملكية السكن بواسطة عقد حفظ الحق وإن كانت تختلف عن القواعد العامة في نقل الملكية.

فبالنسبة لصاحب حفظ الحق لا يقدم للمرقي العقاري إلا تسبيقا واحداً والذي يودع بإسمه الخاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وفي المقابل يقوم المرقي العقاري بالبناء والإنجاز تحقيقاً منه للمحل فيه تنتقل ملكية السكن بعقد يبرم أمام الموثق وفقاً للقانون

والإجراءات المتبعة في نقل الملكية العقارية بإتباع الرسمية واتباع إجراءات التسجيل والإشهار.

بينما في عقد البيع على التصاميم (مضمون الفصل الثاني) فإن المكتب تنفيذًا لإلتزاماته التعاقدية يشرع في تقديم الثمن على شكل أقساط في مقابل التزامات المرقى العقاري بمواصلة الإنجاز وتمامه والمطابقة ثم تسليم السكن محل العقد للمكتب.

أما عن إدارة الأجزاء المشتركة فلا يختلف الأمر بالنسبة لكلا العقدين عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم بإلتزام المرقى بإدارتها وتكاليف تسييرها لمدة أقصاها سنتين لتنتقل إلى الملاك الجدد للإنتفاع بها من جهة وتحمل أعباء التي تقع على الشركاء طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به وذلك بشكل سليم يؤدي إلى وجود وعاء إجتماعي وإقتصادي.

إقتراحات:

من خلال دراستنا لموضوع نقل ملكية السكنات في مجال الترقية العقارية فإننا نقترح:

1. إضافة مراسيم تنفيذية ولوائح تنفيذية تعمل على تبسيط وتذليل بعض المفاهيم الواردة

خاصة بالمرسوم 04-11.

2. تعديل المادة 27 من نفس القانون لتعفي صاحب حفظ الحق من تقديم أي تسبيق

قبل الإنجاز.

3. ضرورة توحيد المصطلحات المستعملة في القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد تنظيم

نشاط الترقية العقارية، استعمال مصطلح "عقار" أو "بنية".

4. إدراج طرق أخرى لأجل إكتساب سكن تراعي حاجات وإمكانات المواطن المالية كالبيع بالتقسيط وتشجيع البيع بالإيجار ليشمل المرفي العقاري الخاص أيضاً.

القرءان الكريم

المراجع

أ: الكتب

1. أنور العمروسي ، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، د.ط ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2003.
2. الالتزامات، النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر، الجزائر، 2012.
3. المنتقى في عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2010.
4. إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2011.
5. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، د.ط، دار هومة ، الجزائر ، 2002.
6. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005.
7. زاهية سي يوسف ، عقد البيع ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ، الجزائر ، 2000.
8. سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء وضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية مصر، 2001.

9. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2002.
10. عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط ، دار هومة، الجزائر، 2003.
11. علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، الأردن، 2011.
12. فايزة برهامي، التزامات الأطراف السابقة للتعاقد، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية مصر، 2014.
13. لحسن بن شيخ آث ملويا، بحوث في القانون، (أحكام الطلاق وأسبابه، العناصر الموضوعية الخاصة بعقد الشركة، القواعد الأساسية لنظرية الإثبات في المنازعات المدنية والإدارية، مقدمات التنفيذ)، دار هومة، الجزائر، لسنة 2000.
14. محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، دار الهدى ، الجزائر ، 2004.
15. محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006.
16. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات أوجدت الأحكام، دار هومة، 2007.

ب: المذكرات

1. حميد بن شنتي، سلطة القاضي في تعديل العقد، أطروحة دكتوراه دولة، القسم الخاص، معهد الحقوق، بن عكنون الجزائر رقم 01.
2. رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003-2004.
3. عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق اولعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012.
4. عائشة الطيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة 2012.
5. محراش سميرة ، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية) ، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، 2000-2001.
6. مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه في قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة منتوري قسنطينة 2016

7. نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة) ، مذكرة ماجستير ،

الجزائر ، 2001-2002.

8. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز (دراسة تحليلية

ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي) ، مذكرة ماجستير في القانون تخصص

قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، الجزائر، 1999.

ج: الدوريات

1. الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصميم طبقا للمرسوم

التشريعي رقم 03/93، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، العدد

02 ، لسنة 2001.

2. بردان رشيد، البيع بناء على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق،

جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 2 ، السنة 2005.

3. بختاوي سعيد ، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط ، المجلة القانونية الدورية، الغرفة

الوطنية للموثقين، العدد 13، 2005، الجزائر.

4. بدون مؤلف، المصارف المترتبة على عقد البيع على التصاميم، يوم دراسي حول

البناء على التصاميم ونظام الملكية المشتركة، يوم 4 جويلية 2006، الغرفة الجهوية

لموثقي الغرب، بمقر فندق شيراطون، وهران.

5. حسين بطيمي، الكتابة الرسمية كوسيلة إثبات، المجلة الدورية للموثق، العدد 1، جوان، 2001.
6. حميل نواره، تقديم تقنية البيع بناء على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق) ، يومي 7 و 8 فيفري 2006، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.
7. خليفة الخروبي، نقل الملكية في عقد البيع أثر أم التزام، المجلة القانونية التونسية، مركزالنشر الجامعي، تونس ، 1997.
8. زيروتي الطيب ، حماية مشتري العقار بناء على التصاميم ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، الجزء 42 ، رقم 2 لسنة 2000.
9. زيروتي الطيب ، تأملات في واقع الضمانات القانونية لبيع العقار على التصميم طبقا للمرسوم التشريعي 03/93، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق)، يومي 7 و 8 فيفري 2006، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2006.
10. عبد الحليم بن مشري، فريد علواش، التزامات المرقى العقاري في ظل القانون الترقية العقارية الجديد، كتاب الترقية العقارية، الملتقى الوطني للترقية العقارية وقاع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.

11. مالكي رابح، نموذج عقد البيع على التصاميم (تعليق على المرسوم التنفيذي رقم

58/94) ، مجلة الموثق الدورية، العدد 4 سبتمبر 1998، الجزائر.

12. واعلي جمال، الشكلية في عقد البيع على التصاميم بين التشريع والممارسة

القضائية، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق) ، يومي 7 و 8 فيفري

2006، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.

13. ويس فتحي وفتاك علي ، عقد البيع على التصاميم في الترقية العقارية، الملتقى

الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق) ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، كلية

الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2006.

ه: المحاضرات المنشورة

1. بالموسات عبد الوهاب ، عقد البيع بناء على التصاميم ، محاضرات في المسؤولية

قبل التعاقد، محاضرات موجهة لطلبة الماجستير ، تلمسان، 2006.

د: المراجع النصية

1. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ملغى،

الجريدة الرسمية العدد 86.

2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط

العقاري، الجريدة الرسمية رقم 41، (المؤرخة في 3 مارس 1993).

3. المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع
بناء على التصاميم، الجريدة الرسمية رقم 13.
4. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1995 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة
الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990
، الجريدة الرسمية رقم 51.
5. القانون رقم 02-04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 والمتعلق بالقواعد المطبقة على
الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية العدد 41.

الملحق الأول

تعريف هوية أطراف العقد

في السنة وفي.....

أمام الأستاذ، موثق بـ.....

حضر:

1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة.....)

باختصار الواقع مقره بـ (العنوان.....)

الحائز على اعتماد رقم مؤرخ في.....

المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم بتاريخ.....

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم.....

الممثل من طرف والمتصرف بصفة.....

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس،

والذي يدعى في صلب النص "المرقي العقاري " من جهة،

و:

2) صاحب حفظ الحق

اللقب الاسم شهادة ميلاد رقم بطاقة

التعريف رقم الساكن بـ.....

والذي يدعى في صلب النص " صاحب حفظ الحق " من جهة أخرى،

واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين

أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي وصفه أدناه، بغرض اقتنائه

عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم.....

مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أصل ملكية قطعة الأرض، حفظ الملك العقاري ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

تحدد القطعة الأرضية التي بنيت عليها أو ستبنى عليها (البنائية أو جزء من البنائية كما يأتي:

- عقد الملكية المعد باسم المرقي الحجم، الفهرس.....
- الدفتري العقاري (عند الاقتضاء)
- رخصة التجزئة رقم: في والتصاميم الملحقة، المسلمة من طرف...
- شهادة التهيئة رقم في المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي ل...
- رخصة البناء رقم في التصاميم الملحقة بها المسلمة من طرف.....
- الوصف الدقيق للبنائية أو جزء من البنائية موضوع عقد حفظ الحق ،
- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

التعيين:

الموقع:

تحديد الموقع الدقيق للبنائية أو جزء من البنائية موضوع عقد حفظ الحق:

- ولاية.....
- بلدية.....
- المكان ، الحي.....
- رقم العمارة.....
- الطابق:
- رقم جزء البنائية:

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم من الكشف الوصفي للتقسيم، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية ل.....

العناصر المكونة بصفة خصوصية:

إعطاء وصف دقيق للبنائية أو جزء من البنائية موضوع عقد حفظ الحق، من حيث العناصر الخاصة والمساحات:

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....
- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة.....
- المواصفات التقنية والمساحية للبنائية أو جزء من البنائية:

- *الغرفة 1: م 2 قابلة للسكن
- *الغرفة 2: م 2 قابلة للسكن
- *قاعة الجلوس: م 2 قابلة للسكن
- *الحمام: م 2 قابلة للسكن
- *المرحاض: م 2 قابلة للسكن
- *الأروقة والبهو: م 2 قابلة للسكن
- *الأسطح والشرفات: م 2 قابلة للسكن.

في الملكية المشتركة:

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبنائية المحفوظة الحصص

النسبية في الملكية المشتركة.

السعر التقديري للبيع:

إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق يقدر بـ: (بالأرقام وبالأحرف)

..... دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم.

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم

البنائية أو جزء من البنائية التي إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا، وفقا للتنظيم والتشريع

المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر بـ دج

(بالأرقام وبالأحرف) والذي لا يتعدى 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي

العقاري في والوصل رقم..... لصندوق الضمان والكفالة

المتبادلة للترقية العقارية.

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين

31 و33 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17

فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد. نقل الملكية وإعداد عقد البيع

يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.

يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهذا:

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ،

- بطلب من صاحب حفظ الحق ، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من

اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع ،

- بطلب من المرقي العقاري ، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق

لالتزاماته وبعد توجيه إذارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي ، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما.

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد حفظ الحق على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك

خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع

في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في

14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم

نشاط الترقية العقارية.

ويلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية

والتقنية والمالية المتعلقة به.

يجب تحديد القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين المعنية من طرفهم.

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة والمذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التسجيل

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه. وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ في

المركبي العقاري

صاحب حفظ الحق

الموثق

الملحق الثاني

السنة واليوم

أمام الأستاذ، موثق بـ

حضر،

1) المرقى العقاري (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)

شخص معنوي (مثل من طرف يتصرف بصفة)

..... باختصار الواقع مقره بـ (العنوان) :

حاصل على اعتماد رقم بتاريخ المسجل في

الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت

رقم: بتاريخ: المنتسب لصندوق

الضمان تحت رقم: السجل التجاري رقم:

التعريف الجبائي رقم:

والذي يدعى في صلب النص " البائع " ، من جهة،

2) المقتني (شخص طبيعي أو شخص معنوي) التعريف الدقيق للمقتني،

طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق

بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، اللقب الاسم

..... تاريخ الميلاد : بطاقة التعريف رقم :

المسلمة من طرف : باختصار والواقع

مقره بـ : الساكن بـ:

والذي يدعى في صلب النص " المكتتب " ، من جهة أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي

تم بينها وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود، بعرض ما يأتي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار

القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة

2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويصرح كذلك بأن:

- تُعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،
- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه:

- قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها،
- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبعد عرض ذلك، بأشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناية أو جزء من البناية.

النصوص التي تسيّر العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات

وإتمام إنجازها والقانون رقم 90 -29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ

- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري ، بتاريخ

الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل بتاريخ

حجم الفهرس.....

- (عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف

- رخصة البناء رقم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف

- الوصف الدقيق للبناءة أو لجزء من البناءة التي تم بيعها.

- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم و المخططات المرفقة،
معدة طبقا للتنظيم المعمول به.

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ تحت رقم و
يرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين

القوام :

تحديد الموقع :

كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الترقية، التنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الموثق
الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

التحديد الدقيق للموقع :

إعطاء التحديد الدقيق للبنية أو لجزء من البنية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح،
تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة

ولاية: بلدية: المكان المدعو، الحي:

عمارة رقم: الطابق: رقم البنية أو جزء من البنية:

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم من الكشف الوصفي للتقسيم الذي
تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ بتاريخ:

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكون للأجزاء الخاصة: (وصف دقيق للبنية أو لجزء من البنية من حيث
الأجزاء الخاصة والمساحة).

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد

قوام الملك:

عدد الغرف: الطابق: الحمام: المراض:

الأسطح والشرفات:..... الأروقة والبهو:

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية.....

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة.....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبنية التي تمثل الحصص النسبية
للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر دينار جزائري، باحتساب كل

الرسوم (..... دينار جزائري / باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفيات مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة.

(في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع، يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون)

كيفية الدفع

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل، محددة على النحو الآتي:

الآجال القصوى

..... شهرا

..... شهرا

..... شهرا

مراحل الأشغال

1

2

3

إتمام الأساسات

إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية

إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية

الإتمام

إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، لا يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع مصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.

كيفيات الحيازة

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن المقنتي معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، لاسيما المادة 53 منه.

فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ:

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية .
إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التأمين العشري :

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ :

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و /أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل (..) يوماً، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

إن هذا الضمان صالح لمدة سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

تتشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية لـ

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية :

113 (-معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة، (1996 114 و) 133 معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة134، (1981و) 257 معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة (1994 من قانون التسجيل، 35 - من القانون رقم 01-06 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، 70 - إلى78 من القانون رقم04-11 المؤرخ في14 ربيع الاول عام1432 الموافق 17 فبراير سنة2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، -قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البناءات، المنصوص عليه في المواد192 إلى197 من قانون المالية رقم19-83 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البناءات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990. أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله، زيادة على ذلك، أن هذا العقد، حسب علمه، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله.

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

| ص | فهرس المحتويات |
|----|---|
| أ | مقدمة |
| 02 | الفصل الاول: نقل ملكية السكن في عقد حفظ الحق |
| 04 | المبحث الاول: التزامات المرقى العقاري |
| 04 | المطلب الاول: الالتزام بالبناء خلال الاجل المتفق عليه |
| 06 | الفرع الاول: الالتزام بعد قبول التسبيق وحجز العقار لصاحب حفظ الحق |
| 07 | الفرع الثاني: الالتزام بتحرير العقد و نقل الملكية لفائدة الحاجر |
| 08 | الفرع الثالث: الالتزام بالاجال المحددة قانونا لتحرير عقد البيع |
| 09 | الفرع الرابع: نقل ملكية العقار المحجوز مقابل دفع السعر النهائي لسكن |
| 10 | المطلب الثاني: التزام المرقى العقاري بتسليم السكن في الاجل المحدد |
| 10 | الفرع الاول: تعريف الالتزام بتسليم السكن(المبيع) |
| 11 | الفرع الثاني: نقل الملكية |
| 11 | الفرع الثالث: الالتزام بالضمان |
| 13 | المبحث الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق |
| 13 | المطلب الاول: الالتزامات بتسديد ثمن العقار في طور الانجاز |
| 13 | الفرع الاول: الالتزام بدفع التسبيق المالي لثمن العقار |
| 14 | الفرع الثاني: الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه |

- 15 المطلب الثاني: الالتزام بتسليم العقار و الانخراط في تسيير الاجزاء المشتركة
- 15 الفرع الاول: الالتزام بتسليم العقار
- 15 الفرع الثاني: الانخراط في الملكية المشتركة
- 22 خلاصة الفصل الاول
- 23 الفصل الثاني: نقل ملكية السكن في عقد البيع على التصاميم
- 25 المبحث الاول: التزام المرقي العقاري بالانجاز ونقل الملكية
- 25 المطلب الاول: الالتزام بالبناء
- 25 الفرع الاول: الالتزام بالقواعد العامة للبناء
- 27 الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية
- 30 الفرع الثالث: الالتزام بمواصلة الانجاز و المطابقة
- 35 المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري بالتسليم
- 35 الفرع الاول: عناصر الالتزام بالتسليم وطرق التنفيذ
- 38 الفرع الثاني: الالتزام بالضمان
- 40 المبحث الثاني: التزامات المكنتب في عقد البيع على التصاميم
- 40 المطلب الاول: الالتزام بدفع الثمن
- 41 الفرع الاول: طريقة تحديد و مراجعة الثمن
- 43 الفرع الثاني: طريقة دفع الثمن

| | |
|----|---|
| 44 | المطلب الثاني: التزامات المكتتب بتسلم السكن (العقار) |
| 45 | الفرع الاول: الالتزام بدفع التكاليف المفروضة في العقد |
| 48 | خلاصة الفصل الثاني |
| 49 | الخاتمة |
| 53 | قائمة المصادر و المراجع |
| 61 | الملاحق |
| 75 | فهرس المحتويات |