

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

# الالتزامات الناشئة عن عقد البيع على التصاميم

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ :  
بن الصادق أحمد

إعداد الطالب :  
خيري بن عمر

## لجنة المناقشة :

الأستاذ : صدارة محمد ..... رئيسا  
الأستاذ : بن الصادق احمد ..... مشرفا ومقررا  
الأستاذ : بن يحيى ابوبكر الصديق ..... عضوا مناقشا

الموسم الجامعي : 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

أتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع الأساتذة الكرام

و إلى المشرف بن صادق احمد

الذي لم يبخل عليا بنصائحه الجليلة و النيرة

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني في إتمام بحثي و جعله يرى

النور

إلى الجميع .... شكرا

# الهدايا

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى الوالدين الكريمين

إلى إخوتي وجميع الأصدقاء

إلى كل من ساهم في إنجاز هذا البحث

إلى الأساتذة الأفاضل الذين لم يدخلوا علينا بعلمهم

**خيرى بن عمر**



# مقدمة

انتهج المشرع أسلوب الترقية العقارية بعد الاستقلال من أجل تلبية حاجة المواطن للسكن لذلك أصدر القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية و الذي كان يهدف إلى إسهام كل مصادر التمويل العامة منها و الخاصة في تمويل برامج السكن، وقد اقتصر دعم الدولة في حينها إلى بيع العقارات دون الإيجار ، وقد أعطى قانون 07/86 الأولوية للمحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني و التجاري .

و نظرا لنقص قانون 07-86 السالف الذكر في النهوض بقطاع السكن، و أمام التحولات الجذرية التي شهدتها البلاد، بعد صدور دستور 1989، ظهرت ضرورة إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية يتماشى مع هذا التطور فكان صدور المرسوم التشريعي 03/93 بتاريخ 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي نظم هذا المرسوم على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص ، و جعل العملية تشمل البيع و الإيجار على حد سواء، كما جعلها تتعدى بناء المحلات ذات الطابع السكني إلى المحلات المهنية و الصناعية و التجارية، طبقا للمادة الثانية منه .

و يعتبر هذا المرسوم تقدما واضحا في ميدان الترقية العقارية، إذ أصبحت بموجبه نشاطا تجاريا لم يعد يقتصر على المساكن فحسب بل يشمل أيضا الأملاك و المحلات ذات الاستعمال الحرفي و الصناعي و التجاري سواء من حيث إنجازها أو تجديدها، إضافة إلى توسيع مجال تدخلها لتشمل عمليتي البيع و الإيجار على السواء، كما أعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا و نظمت علاقته بالمستفيد سواء في معاملات البيع أو بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما.

و أصبحت عمليات تمويل الترقية العقارية واسعة بتوسع تدخل المؤسسات الممولة و كذا استحداث الهيئات المدعمة لها.

و الشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم هو فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص، كما أنه كان السبب المباشر لصدور عدة نصوص تشريعية و تنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

و لكن هذا المرسوم التشريعي رقم **03/93** لم يحقق الأهداف المرجوة منه نظرا لعدم وجود نظام قانوني واحد للترقية العقارية، و عدم انسجام النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية عموما مع الواقع العملي مما أفرز العديد من الإشكالات القانونية و التزاعات القضائية المعقدة بين المتدخلين في عملية الترقية العقارية من جهة و المستفيدين من جهة أخرى ، فضلا عن ذلك فإن المرقى العقاري كمستثمر في مجال العقار يفقد لمقومات إنجاح عمله و هو ما حاول استدراكه القانون الجديد **04/11** المنظم للترقية العقارية، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، من خلال ضمان حقوق المقتني و مصلحته اتجاه المرقى العقاري وذلك لأن المقتني يُعد طرفا ضعيفا في عقد بيع العقار على التصاميم ، نظرا لقللة معرفته و درايته بما يتعلق بمضمونه و بياناته وكذا الإجراءات المتعلقة به ، بالإضافة إلى حاجته الضرورية إلى اقتناء سكن ، بمعنى أن هناك ضعف معرفي و اقتصادي لدى المقتني .

أصبح من اللازم توفير الحماية القانونية لضمان حقوقه في مواجهة المرقى العقاري ، لأن هذا الأخير قد يتأخر في إنجاز الأشغال مقابل مطالبته بالزيادة في الثمن و بالغش في مواد البناء ، كما أن إفلاسه أمر وارد .

الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري ، على غرار بقية التشريعات الأخرى كفرنسا و مصر أن يتدخل في هذا العقد انطلاقا من المبررات السابقة الذكر وكذا من منطلق النظام العام الحمائي الذي يقتضي بقاء العقد و استمراريته لا بطلانه أو فسخه ، لأن مصلحة المقتني تتطلب استمرارية العقد حتى يتمكن من تلبية حاجته منه هذا من خلال الحلول التي أعطاها المشرع الجزائري ، لخطورة هذا النوع من العقود ، فأولاها برعاية خاصة ، حتى و إن كان إبرام هذا العقد يستوجب إبرامه وفقا لمبدأ سلطان الإرادة و حسن النية ، كان لابد من

قواعد أمرّة تضمنتها التزامات كحمايــــة أكبر في اقتناء سكّات من المرقيـن و العقاريين ، ووصل هذا التدخل في العقد إلى حد فرض عقوبات إدارية و جزائية ، بهدف تحقيق ضمانات قانونية و حقيقية للتوازن العقدي أيضا .

ومن بين المواضيع التي يتميز بها عقد البيع بناء على التصاميم الخصوصية فيما يتعلّق بأحكامه التي تميزه عن باقي أنواع البيع ، لاسيما وأنّ هذا العقد هو عقد بيع واقع على عقار لم ينجز بعد، وإنما يكون على التصميم فقط. ينقسم عقد البيع بناء على التصاميم إلى بيع محلات تساهمية و ترقية سواء كانت ذات استعمال سكني أو حربي أو صناعي، ويختلف النوعين في أنّ البيع التساهمي تشارك فيه الدولة فقط دون الخواص ، بينما البيع الترقوي فيفتح المجال للمبادرة الخاصة ، و باعتبار أنّ هذا العقد هو عقد ناقل للملكية، ومحله بناية لم تنجز بعد.

#### الاشكالية:

كيف يمكن نقل ملكية شيء لم يوجد بعد ؟ ، أو بعبارة أخرى ما هي وضعية مشتري العقار بناء على التصميم في هذه الحالة إزاء الملكية ؟ و ما هي الالتزامات الناشئة عنه ؟

#### المنهج المتبع:

و لمعالجة مختلف جوانب هذا الموضوع سنعمد على المنهج الوصفي و ذلك من خلال التطرق لأهم القوانين و الأحكام التي خصها المشرع الجزائري له و ذلك بالرجوع إلى المصادر و المراجع المختلفة التي تناولت تلك الأحكام و القوانين .

و اعتمدت على خطة دراسة مكونة من فصلين الأول عن الالتزامات المقررة لنقل الملكية و إنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم قسم إلى مبحثين ، المبحث الأول عن الالتزام بنقل الملكية و المتضمن لمطلبين أولهما عن الرسمية و البيانات الإلزامية في عقد البيع على التصاميم و الثاني عن مراحل تحرير عقد البيع على التصميم

أما فيما يخص المبحث الثاني فهو عن الالتزام بحسن الإنجاز و حسن سير عناصر التجهيز و الذي بدوره قسم لمطلين أولهما الالتزام بحسن الإنجاز و الثاني عن الالتزام بحسن سير عناصر التجهيز هذا فيما يخص الفصل الأول .

أما الفصل الثاني فهو عن الالتزامات المقررة لتقدير الثمن و تسليم العقار المنجز في عقد البيع على التصاميم و الذي بدوره قسم إلى مبحثين الأول عن الالتزام بتقدير الثمن حيث تضمن مطلين أساسيين الأول عن مكونات سعر البيع و مدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال و الثاني يتحدث عن دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في إنجاز العقار أما المبحث الثاني لهذا الفصل فأدرج بعنوان الالتزام بتسليم العقار المنجز الذي تم شطره إلى مطلين الأول عن التسليم المؤقت للعقار المنجز و الثاني التسليم النهائي للعقار المنجز و يتوج في نهاية هذا العمل بخاتمة تتضمن الاستنتاج الكلي للدراسة مع طرح الحلول و التوصيات.

## **الفصل الأول :**

**الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار  
في عقد البيع على التصاميم**

عقد البيع بناء على التصاميم هو من البيوع العقارية التي لمح لها القانون 86-07<sup>1</sup> غير أن هذا القانون لم يعالج هذا العقد معالجة دقيقة ومفصلة ، حيث أنه لم ينظم الالتزامات المتبادلة بين المرفقي العقاري والمشتري 2 ، كما أن هذا القانون لم يعط ، لهذا العقْد تسمية البيع بناء على التصاميم  
إنّما سمّاه عقد الحجز أو عقد الحفظ<sup>3</sup> ، وهكذا يمكن القول أن قانون 86-07 قد وضع الأسس الأولى لهذا العقد.

بدخول الجزائر في نظام اقتصاد السوق ، اضطرّ المشرع لإلغاء قانون 86-407 لأنّه كان يعكس ملامح الاشتراكية ، واستبدله بالمرسوم التشريعي 93-03 وصدور هذا الأخير اكتملت ملامح عقد البيع بناء على التصاميم ، حيث حاول المشرع التفصيل في هذا العقد في فصلين كاملين من هذا المرسوم ولقد ظهرت هذه التقنية لتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية من جهة

إذ أن المستثمر يستفيد في هذا المجال بعدة مزايا تحفيزية بوصفه مرفقي عقاري، وقد جاءت هذه التقنية للتخفيف من حدة أزمة السكن من جهة ثانية ، أمام عجز القطاع العام على توفير السكن الاجتماع ، و لدراسة هذا الفصل فقد قسمناه إلى مبحثين ، حيث سنتناول في المبحث الأول الإلتزام بنقل الملكية ، و أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى الإلتزام بحسن الانجاز و حسن سير عناصر التجهيز

1- المادة 29 من قانون 86-07.

2- ويس فتحي ، وعليّ فتاك ، عقد البيع بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 7 و 8 فيفري 2006 جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، ص83.

3- زيروتي الطيب ، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، الجزء 42 ، رقم 02،2000، ص48 .

4- قد ألغى المشرع الجزائري قانون 86-07 في المادة 30 من المرسوم التشريعي 93-03.

## المبحث الأول : الالتزام بنقل الملكية :

يعتبر الالتزام بنقل الملكية حيث من أهم الالتزامات الناشئة عن عقد البيع وهي من الالتزامات الملقاة على عاتق البائع، فيتوجب على هذا الأخير القيام بما يلزم لينقل للمشتري هذه الملكية، 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 و الأديان من ذلك التاريخ ، كما أنّ الملكية تنتقل بمجرد تمام العقد بالنسبة للغير أيضا<sup>1</sup>.

يعرف عقد البيع بأنه عقد يلتزم من خلاله البائع بنقل ملكية الشيء إلى المشتري<sup>2</sup> ، فنقل الملكية يستوجب أن يقوم البائع بنقل الحق المباع إلى المشتري ممتعا في ذلك عن كل ما من شأنه أن يعسر نقل الحق أو أن يجعله مستحيلا<sup>3</sup>. وعليه إذا كان المبيع عقارا فإن الملكية لا تنتقل إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير<sup>4</sup> . وباعتبار عقد البيع بناءً على التصاميم هو من العقود الواردة على عقار فإن انتقال الملكية لا يتم إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري ، فإذا لم يتم احترام هذه الإجراءات فلا يكون للعقد أثرا إلا في ذمة البائع والمشتري فيكون البائع ملزما بالقيام بكل الإجراءات اللازمة من أجل نقل الملكية للمشتري بدءا من اكتتاب العقد وتسجيله وشهره<sup>5</sup>.

إلا أنه من خلال استقراء نصوص المرسوم التنفيذي 94-85 المتعلق بنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الذي تضمن أن انتقال الملكية يتم بمجرد التوقيع على العقد<sup>6</sup>. نجد أن المشرع بموجب هذا المرسوم، قد خرج

1- خليفة الخروبي، نقل الملكية في عقد البيع أثر أم التزام، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، تونس، 1997، ص11.

2- د. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، بدون طبعة، ، الفنية للطباعة والنشر، الاسكندرية، ص16.

3- انظر المادة (361) من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

4- د. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الجزء الرابع، ص37

5- محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، كلية الحقوق جامعة بسكرة، أفريل 2009، ص 16

6- انظر المادة (02) مرسوم تنفيذي رقم 94-58 ممضي في 07 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقاري



## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

عن القواعد العامة التي تقضي بأنه لا تنتقل ملكية العقار للمشتري سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا باتباع إجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>.

غير أنه بالرجوع إلى القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والذي نص على أن إعداد عقد البيع بناءً على التصاميم يتم وفقاً للشكل الرسمي ويخضع بذلك إلى الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، وهذا بالنسبة للبناء والأرض التي تقام عليها البناء<sup>2</sup>. وهذا ما تضمنه المرسوم التشريعي 93-03 الملغى<sup>3</sup>.

وفي هذا الصدد يثار التساؤل هل تنتقل الملكية دفعة واحدة أو بمجرد الشهر أو بعد تسلم المبيع؟ نص المشرع الجزائري بموجب تنظيمه لقانون التوجيه العقاري على تعريف للملكية العقارية على أنها "

حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>4</sup>. وعليه فإن المالك يجمع في يده كل السلطات القانونية، فله سلطة استعمال الشيء في الغرض المخصص له وسلطة استغلاله وسلطة التصرف فيه تصرف مادي أو تصرف قانوني<sup>5</sup>.

وطبقاً لعقد البيع بناءً على التصاميم فإن المشتري يعتبر مالكا بمجرد شهر العقد بقوة القانون ومع ذلك فإنه لا يكون له حق التصرف أو الانتفاع بالأرض والبناء محل التشييد<sup>6</sup>، لأن المشتري لعقار بناءً على التصاميم ليس بالمالك العادي، وهذا نظراً لخصوصية هذا العقد الذي يمثل قيوداً على التصرف، حيث لا يرفع هذا الأخير إلا بعد أن يتم العقد بتحرير محضر لدى نفس الموثق الذي أبرم لديه العقد، وتسليم البناء وشهر العقد بالمحافظة العقارية، ويسلم شهادة المطابقة لكي يستطيع التصرف. وهذا ما تضمنه القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية<sup>7</sup>.

1- انظر المادة (793) من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

2- انظر المادة (34) من القانون رقم 11-04، المذكور سابقاً

3- انظر المادة (12) من المرسوم التشريعي رقم 93-03

4- انظر المادة (27) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية العدد 49.

5- رضا عبد الحليم عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية لتبعية، ص 12

6- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 71

7- أ. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 271.

خلال ما سبق فإن نقل الملكية في البيع على التصاميم يتم على مرحلتين، تبدأ الأولى من يوم التوقيع على العقد ، حيث ينتقل للمشتري حق ملكية الرقبة دون أن يكون له حق التمتع والتصرف في الأرض والبناء محل الإنجاز ، وهذا لأن حقه في التصرف يصطدم بما نص عليه المشرع في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال منع المحافظين العقاريين من القيام بإجراء الشهر العقاري لأي عقد يتضمن نقل ملكية عقار لم يسلم شهادة المطابقة .

أما المرحلة الثانية فتبدأ بعد اتمام الإنجاز والمطابقة وبعد تسديد كامل الأقساط وتحرير محضر التسليم وشهره ، وهذا ليتمكن المشتري من ممارسة حقه في التمتع والتصرف ، وهذا خلافا لما عليه نقل الملكية في القواعد العامة الذي يكون دفعة واحدة

### المطلب الأول : الرسمية والبيانات الانزامية في عقد البيع على التصاميم

إن تحرير العقود التي يكون موضوعها نقل ملكية أو حقوق عقارية ، تستوجب إخضاعها للشكل الرسمي<sup>1</sup> ، وباعتبار أن موضوع عقد البيع على التصاميم هو تحويل ملكية بنايات أو حقوق الأرض من طرف المرقى العقاري لفائدة المشتري .<sup>2</sup> ، وعليه يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء ، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي<sup>3</sup> ، وبالتالي فإن العقد يحرر أمام الموثق ، كما يفهم ذلك من خلال نص المادة 3/34 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية التي أوجبت أن يتم العقد بمحضر تسليم يحرر لدى نفس مكتب الموثق الذي أبرم لديه العقد.<sup>4</sup> وطبقا لذلك وجب أن يتضمن العقد مجموعة من البيانات ، حيث أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري قد أورد هذه البيانات بموجب نص المادة 10 منه<sup>5</sup>.

غير أنه بالرجوع الى القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجده لم يخصص لها مادة كما نظمها المرسوم 93-03 الملغى ، غير أنه يمكن استخلاصها من خلال استقراء نصوصه ، وكذا

<sup>1</sup> - انظر المادة (324) من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - انظر المادة (28) من القانون 11-04 .

<sup>3</sup> - انظر المادة (25) من القانون 11-04.

<sup>4</sup> - انظر المادة (2/34) من القانون 11-04.

<sup>5</sup> - انظر المادة (10) من المرسوم التشريعي رقم 93-03 .

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 98-58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم. حيث سنتناول في الفرع الأول : الوثائق المرجعية و اما في الفرع الثاني سنتطرق إلى وصف البناية المبيعة أو جزء من البناية

### الفرع الاول : الوثائق المرجعية :

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير وهذا من المادة 52 الى المادة 56 منه . وكذلك من خلال المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة.<sup>1</sup>

وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 95-85 المتضمن نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم ونظرا لخصوصية هذا العقد أوجب المشرع الجزائري على ضرورة أن يتضمن عقد البيع على التصاميم على رخصة البناء، وكذا التصاميم سواء في حالة البناية فردية أو جماعية، إضافة إلى مشروع الملكية المشتركة وكشف وصفي للتقسيم في حالة البناية الجماعية، ورخصة التجزئة في حالة البناية الفردية.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 30 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ضرورة يتضمن عقد البيع بناءً على التصاميم أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

أولا : شهادة التعمير : يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني ، قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>3</sup> يعد هذا الإجراء الذي يقرره هذا النص، إجراء مستحدث لشهادة التعمير قرره المشرع. بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير متأثرا في هذا الخصوص بالمشروع الفرنسي.

ثانيا : إن قوانين التعمير والبناء قد تشعبت وتغيرت بشكل كبير إلى حدّ أنها قد تتسم في بعض الأحيان بعدم الوضوح ، ولعلّ شهادة التعمير تساعد بدرجة كبيرة في دفع الغموض الظاهر في تلك التشريعات ، وعلى هذا

<sup>1</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة الصادر في الجريدة الرسمية العدد 26.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 95-58 .

<sup>3</sup> - المادة 51 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

الأساس فإن شهادة التعمير تستهدف تحقيق غرضين هما : الأول إعلامي و الثاني توفير الحماية القانونية لصاحبها<sup>1</sup>. غالبا لا يلجأ البائع لاستخراج شهادة التعمير ، كون الأرض محل الإنجاز يشملها مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأرض والبناء والمظهر الخارجي للبنية والارتفاقات المادة 31 وما بعدها من قانون 90-29

خصوصا في المناطق الحضرية ، لكنه قد يحتاج لاستخراجها في المناطق غير الموضحة في مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup> يجب أن يشتمل طلب شهادة التعمير على البيانات التالية : موضوع الطلب ، هوية مالك الأرض ، الموقع ، المساحة ، كما أن هذا الطلب يودع في البلدية مقابل وصل إيداع وتسلم 3 الشهادة بعد دراسة الطلب خلال شهرين من إيداع الطلب . كما أن شهادة التعمير تبين ، أنظمة هيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية ، والارتفاقات المدخلة عليها ، وخدماتها بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة و صلاحية هذه الشهادة هي سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>4</sup> .

ثالثا: رخصة التجزئة : في الحالة التي يكون فيها المرقي العقاري البائع (بملك الوعاء العقاري ويريد تجزئته إلى أجزاء لكي يشيد بناء على جزء ويترك الآخر فضاء ، فإن رخصة التجزئة تعد إجبارية بالنسبة لكل قسمة وهذا وفقا للمادة 57 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى مصلحة التعمير بالبلدية مرفقا بعقد الملكية ومخطط التجزئة والمواصفات الهندسية للقطعة وكذا الحدود والمساحة والمخطط المستقبلي للقطعة بعد التجزئة، من ثم يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>5</sup> ، وقد يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة، كما يبلغ المقرر المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ

1- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة ومالية ، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص22.

2- مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص60

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26

4- قاشي علال ، المرجع السابق ، ص123

5- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى<sup>1</sup>.

رابعاً: رخصة البناء : يعرف الفقه رخصة البناء بوجه عام، بأنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلّق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، كما يمكن تعريفها بأنها تصرف إداري إنفرادي غايته الأصلية أن تتأكد الإدارة من أن المشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية والأنظمة الموضوعية للبناء والتعمير ، وتأسيساً على ذلك تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط<sup>2</sup>

خامساً: أمّا المشرع فقد اكتفى في المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقول أنّها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلّق بالمظهر الخارجي، ولمنح هذه الرخصة الإدارية حدّد المشرع جملة من الشروط منها ما يتعلّق بالطالب، ومنها ما يتعلّق بالجهة التي تمنح هذه الرخصة وشروط تتعلّق بنوع البناء وما يجب أن يحتوي عليه الملف التقني الذي يقدّم للإدارة<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : وصف البناية المباعة أو جزء من البناية :

لابدّ على المتعامل في الترقية العقارية من وصف البناية وصفاً دقيقاً ، وذلك من خلال التصاميم المعدّة مسبقاً من طرف المهندس المعماري ، مع البيان الوصفي للملكية المشتركة في حالة البناية الجماعية ، أمّا بالنسبة للبناية الفردية فتضاف إليها وصف مجموعة القطع الأرضية التي بنيت عليها الدار الفردية ، من تحديد لمساحتها وترقيم لكل جزء وفقاً للقرار المتضمن لرخصة التجزئة<sup>4</sup>

و يتمثل في تحديد مواصفات البناية من مكونات وخصائص تقنية، وتتمثل هذه الأخيرة في طبيعة البناية والمواد المستعملة<sup>5</sup>. وهذا من خلال التصميم الذي يكون معداً من قبل المهندس المعماري لذلك ويرفق بالعقد الذي يشمل هو الآخر على وصف البناية بدقة أو لجزء منها ومشمتملات هذا الملك من تجهيزات خاصة يتم تعدادها

1- المادة 15 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

2- محمد سبتي ، رخصة البناء ، المرجع السابق ، ص8

3- حمدي باشا عمر ، رخصة البناء ، مجلة الموثق، الجزائر ، العدد 8 لسنة 2002 ، ص31

4- مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص50

5- قاشي علال ، قاشي علال ، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (الواقع والآفاق) ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2006 ، ص13.

، يضاف إليها جميع الأجزاء المشتركة مع البيان الوصفي للملكية المشتركة في حالة البناية الجماعية، كما يضاف الى البناية الفردية وصف مجموعة القطع الارضية التي بنيت عليها البناية من تحديد لمساحتها، وترقيم لكل جزء وفق القرار المتضمن رخصة التجزئة وهذا طبقا لنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: ثمن البيع وكيفية أدائه :

نص المشرع الجزائري بموجب القانون 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على ضرورة تحديد السعر التقديري وكيفية مراجعته دون أن يبين بشكل صريح أنها تخضع لنظرية الظروف الاستثنائية التي تضمنها القانون المدني<sup>2</sup> وبالرجوع إلى القانون 11-04 نجد أن المشرع منه قد ألزم المتعاقدين بإدراج بند في عقد البيع يحدد فيه تشكيلة سعر البيع وأجل الدفع المتفق عليها والمدرجة ضمن دفتر الشروط، ويرتبط تسديد الدفعات بنسبة تقدم الأشغال، وبالتالي فإن ربط المشرع لآجال دفع الثمن مع تقدم الأشغال، فيه تحقيق للعدالة بين الطرفين، وحيث أن تخلف هذا الارتباط يشكل إجحاف في حق المقتني الذي يلتزم بدفع الثمن وفقا للمواعيد المتفق عليها دون التحقق فيما إذا كان المرقي قد بدأ العمل، أو التحقق فيما إذا كان قد وصل به إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة<sup>3</sup>، وأضافت الفقرة الثانية من المادة 37 من نفس القانون على ضرورة أن يوضح العقد طريقة أداء الأقساط في حالة ما إذا جزء المبلغ

وبالرجوع الى المادة 38 من القانون 11-04 التي ألزمت كلا المتعاقدين بموجب عقد البيع على التصاميم على ضرورة التنصيص فيما إذا كان الثمن قابلا للمراجعة أم لا ،فإذا كان قابلا لذلك وجب ذكر كيفية المراجعة ، حيث يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة ويعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة

<sup>1</sup> - انظر المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم 95-58.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص46

<sup>3</sup> -صباحي ربيعة ، صباحي ربيعة ،الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء قانون 11-

04،الملتقى الوطني -الترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق - يومي 27 و28 فيفري 2012،كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة .ص05.

وقد تطرق المشرع الجزائري من خلال هذا القانون إلى نظرية الظروف الطارئة وعلى خلاف ما كان عليه المرسوم التشريعي 93-03، فقد نصت المادة 38 من القانون 11-04 (... باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع).<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: الضمانات القانونية:

أكد المشرع الجزائري على وجوب الضمان حيث يتعين على المرقى العقاري اكتتاب ضمان في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، وهذا قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات و ضمان إتمام الأشغال، و ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية، على أنه يعتبر باطلا كل اتفاق من شأنه إعفاء المهندسين أو المقاولين من ضمان متانة البناء وسلامته مدة عشر سنوات التالية للتسليم باعتباره من النظام العام.<sup>2</sup>

، خامسا\_ أجال التسليم وعقوبات التأخير من خلال المرسوم التنفيذي 94-58 المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم، فالبايع يكون ملزما بتسليم العقار محل الإنجاز وهذا وفقا للأجل المتفق عليها من خلال العقد، وأضاف نفس القانون أن يتعرض البائع إلى عقوبة التأخيرية في حالة تخلفه عن تسليم البناء في الآجال القانونية المحددة، تتمثل في دفع مبالغ عقابية والتي تحسب بنسبة مئوية كحد أقصى محددة من الثمن التقديري للبيع يتفق عليها مسبقا في العقد<sup>3</sup> ، وهذا ما أكدته القانون 11-04 التي يتضمن أن كل تأخر في التسليم للعقار محل الإنجاز يعرض البائع إلى عقوبات التأخير<sup>4</sup> .

بالإضافة إلى ما سبق ذكره طبقا لنموذج عقد البيع على التصاميم ذكر السنة واليوم التي تم تحديدها في العقد، وذكر هوية الموثق بالإضافة إلى التعريف الدقيق لهوية المرقى العقاري وكذا المشتري والهيئة المقرضة عند

<sup>1</sup> - انظر المواد (37)، (38) من القانون 11-04.

<sup>2</sup> - انظر المادة (45) من القانون 11-04.

<sup>3</sup> - انظر المادة (03) مرسوم تنفيذي رقم 94-58 ماضي في 07 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على

التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية

<sup>4</sup> - انظر المادة (43) من القانون 11-04

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

الاقتضاء<sup>1</sup>، وبالنسبة الى انتقال الملكية الى المقتني والتي تنتقل بمجرد أن يتم توقيع العقد بينه وبين البائع إلا أنه لايمكن التمتع أو حيازة البناية من طرف المقتني الا بعد تسلم شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

وقد تضمن المرسوم 94-85 على التكاليف والشروط التي تقع على عاتق المشتري، والتي تمثل أساسا في تحمل ارتفاع الخصوم والتمتع بارتفاقات الأصول إن وجدت، إلا إذا امتنع عن بعضها وتمسك ببعضها وهذا تحت مسؤوليته، دون إمكانية الرجوع إلى المرقى العقاري، وكما يكون ملزما بالرسوم وهذا ابتداء من يوم الشروع وكذا كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن العقد.<sup>3</sup>

وقد أورد نفس القانون المذكور أعلاه شروطا خاصة التي تتمثل في التأمين والضمان العقارية محل البيع عقد البيع على التصاميم ما إن كانت مثقلة بأي امتياز أو رهن أو ما إذا كانت محل المنازعة، بالإضافة إلى أي فصل في البنود المتعلقة بحالة الفسخ للعقد عند إحلال أحدهم في العقد بالالتزامات الملقاة على عاتقه المحدد بموجب قانون المالية من إعفاء المهندسين من فائض قيمة البناءات.<sup>4</sup>

وللإشارة فإنه يجب على الموثق التأكد من حالة الأملاك العقارية محل عقد البيع على التصاميم ما إذ كانت مثقلة بأي امتياز أو رهن أو كانت محل منازعة، بالإضافة إلى أن يفصل في البنود المتعلقة بحالة فسخ العقد عند إحلال أحد طرفي العقد بالالتزامات الملقاة على عاتقه المحددة بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 94-58 المتعلق نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - انظر المرسوم التنفيذي 98-58.

<sup>2</sup> - انظر المادة (39) من القانون 11-04

<sup>3</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 46.

<sup>4</sup> - انظر المادة (08) من المرسوم التنفيذي 94-58 .

<sup>5</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 46.



## المطلب الثاني : مراحل تحرير عقد البيع على التصاميم

لكي ينشأ العقد صحيحا يجب أن تتوفر فيه الأسس اللازمة لوجوده أي أركانه وهي : التراضي ، المحل ، والسبب ، ولكن قد يضيف القانون لهذه الأركان الثلاثة ركنا رابعا وهو الشكل، وقد ألزم المشرع الجزائري البيوع العقارية على سبيل المثال بصّبها في قالب رسمي). وهذا إعمالا لنص المادة 324 مكرر 1 من قانون المدني<sup>1</sup>.

كما عرفت الشريعة الإسلامية هي الأخرى الكتابة في إثبات بعض التصرفات كالديون والرهن والوصايا على سبيل المثال ، بحيث استند الفقهاء على ما جاء في مصادر الشريعة الإسلامية لاسيما الحكم القرآني الوارد في قوله تعالى : " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ" <sup>2</sup> ، والتي نصّت على .الأصل العام في الإثبات، وهو الكتابة في المعاملات المدنية<sup>3</sup> ، كما يمكن تعريف الرسمية أنها : "تلك التي تصدر عن أشخاص لهم صفة الضابط العمومي والذي يستمدّ من القانون مهمّة المعاينة والتحقيق بصفة رسمية ، عن وقائع معينة" ، وهكذا تكون رسمية العقود الإدارية والسياسية الصادرة عن السلطة التشريعية والتنفيذية ، عقود الأحكام القضائية والعقود الشبه قضائية، وعليه فإنّ العقد الرسمي هو الذي يتلقاه الضابط

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2000 ، ص

<sup>2</sup> - الآية الكريمة 282 من سورة البقرة.

<sup>3</sup> - حسين بطيمي ، الكتابة الرسمية كوسيلة إثبات ، المجلة الدورية للموثق ، العدد 1 ، الجزائر ، جوان 2001 ، ص 15 .

العمومي ويجرره بمراعاة المراسيم والشكليات الواجبة<sup>1</sup> فما هي المراحل التي يمرّ عليها عقد البيع بناء على التصاميم حتى نقول أنه استوفى ركن الشكلية ؟

### الفرع الأول : تحرير العقد أمام الموثق

عرفت المادة 03 من القانون رقم 06 - 02 الصادر بتاريخ 20 فبراير 2006 المتضمن مهنة الموثق على أنه " ضابط عمومي ، مُفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة "

الراجع من هذه المادة، أن الموثق ضابط عمومي، خوّلته المشرع الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود التي تتعلّق بإرادة الأطراف، وممارسة جزء من السلطة العمومية التي فوّضتها له الدولة، حيث أنه يضيف الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها<sup>2</sup> وعلى هذا الأساس يقوم المرقّي بدعوة المستفيدين من السكنات عند الموثق ، من أجل تحرير عقد البيع بناء على التصاميم في ورقة رسمية وهذا بحضور الشهود ، ويكون تحرير هذا العقد وفقا للنموذج الذي أقرّه المشرع وفقا للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 13 / 431 المؤرخ في 18 / 12 / 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية ، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم

58 - 94

المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .وقد اشترط المشرع في تحرير عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة البطلان بعض البيانات الإلزامية وهي:

### أوّلا : العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء.

إنّ الحصول على رخصة البناء تعتبر أكبر ضمانات ملكية الوعاء العقاري من قبل المرقّي العقاري ، ومدى احترام البائع لمتطلبات حفظ الصحة والأمن ، والطمأنينة ولقواعد البناء والتعمير ، وهذا ح رصا من المشرع على تجنب البناءات الفوضوية غير المرخص بها<sup>3</sup>، وبالنظر إلى خصوصية عقد البيع بناء على التصاميم ، فقد اشترط المشرع

<sup>1</sup> - سباغ محمد ، التوثيق والعقود الرسمية ، المدولة الدولية للموثق ، العدد 5 ، ديسمبر 1998 ، الجزائر ، ص 20 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 06 - 02 الصادر بتاريخ 20 فبراير 2006 المتضمن مهنة الموثق

<sup>3</sup> - المواد من 52 إلى 56 من قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04

المؤرخ في 04 اوت 2004 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 51.

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

إرفاق العقد برخصة البناء ، إضافة إلى التصاميم سواء في حالة البناية الفردية أو الجماعية ، حتّى يكون البناء مشروعاً ، ولتمكين المشتري من الاطلاع عليها وتحديد حقوقه والتكاليف المفروضة عليه.

### ثانياً : وصف البناية ومشمولاتها.

لابدّ على المرقى من وصف البناية وصفاً دقيقاً ، وذلك من خلال التصاميم المعدّة مسبقاً من طرف المهندس المعماري ، مع البيان الوصفي للملكية المشتركة في حالة البناية الجماعية ، أمّا بالنسبة للبناية الفردية فتضاف إليها وصف مجموعة القطع الأرضية التي بنيت عليها الدار الفردية ، من تحديد لمساحتها وترقيم لكل جزء وفقاً للقرار المتضمن لرخصة التجزئة<sup>1</sup>.

### ثالثاً : آجال التسليم وعقوبات التأخير.

لابدّ أن يتضمن العقد أجلًا لتسليم البناية المباعة وكذلك العقوبات المترتبة عند التأخر في التسليم<sup>2</sup>

### رابعاً : السعر التقديري وكيفيات مراجعة الثمن

كما أنّه لابدّ من أن يتضمن العقد السعر التقديري للبناية المباعة ، وكذلك وكيفيات مراجعة الثمن ، وهذا عندما تطرأ ظروف معينة سواء اقتصادية أو طبيعية مثل زيادة سعر مواد البناء ، فهي تزيد أو تنقص من السعر التقديري للبناية ، كما أنّه يجب على كل من المتعامل والمشتري أن يتفقا على نسبة معينة للمراجعة حيث يلتزم كل واحد منهما بعدم مجاوزة هذه النسبة<sup>3</sup>.

### خامساً : شروط الدفع وكيفياته.

إنّ عقد البيع بناء على التصاميم هو من العقود التي يلعب فيها الزمن دوراً هاماً في تنفيذ الالتزامات ، لذلك يجب أن يتفق الطرفان على شروط الدفع مثل طريقة الدفع أو كيفية الدفع إمّا نقداً أو عن طريق شيك بالمبلغ، إلا أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تقول أن الثمن كأصل عام يدفع كاملاً أمام الموثق ، إلا أنّه ابتداءً من صدور قانون 97-02 المؤرخ في 1-12-1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 أصبح خمس

<sup>1</sup> - مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 50

<sup>2</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-85.

<sup>3</sup> - المادة 6 ، المرجع نفسه

التمن فقط يدفع أمام الموثق ، أما في ما يتعلق بعقد البيع بناء على التصاميم ، فإن كل من القسط الأول والأخير يدفع أمام الموثق.

### سادسا : الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية

لا بد على المرقى العقاري من تقديم جميع التأمينات التي قام باكتتابها، أمام الموثق، مثل تقديمه شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وشهادة التأمين على المسؤولية العشرية.

يطلع المشتري على ملف إنجاز التجمع العقاري وعلى التصاميم وعلى العقار محل الإنجاز ، ويعلن صراحة قبوله للشراء ، ودفع التكاليف المترتبة عن ذلك دون أي تحفظ ، بالمقابل يصرح البائع من جهته ببيعه للبناء ، مع التزامه بالضمانات القانونية في هذا المجال لاسيما الواردة في العقد، وعلى الموثق أن يتأكد من أن الأملاك العقارية المبيعة ليست محلّ أية منازعة أو أنها ليست مثقلة بقيد امتياز أو رهن ، ويلزم البائع بأن يضمن للمشتري أي نزاع لما يكون تحت يده، وفي الأخير يوقع الطرفان المتعاقدان والشهود والموثق على العقد بعد قراءته وتفسيره لهما، ويتمّ تحريره باللغة العربية طبقا لنص المادة 18-2 من قانون التوثيق<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : تسجيل عقد البيع بناءً على التصاميم

نص القانون 04-11 على ضرورة أن يخضع العقد المتضمن بيع عقار على التصاميم الإجراءات الشكلية الخاصة بعملية التسجيل<sup>2</sup>. حيث يكون التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة وهذا ما نص عليه الأمر 105-76 المؤرخ في 09-12-1996 المتضمن قانون التسجيل حيث يتم تسجيل العقد المحرر من طرف الموثق في أجل شهر ابتداء متاريخ تحريرها حيث أن التأكيد على ضرورة التسجيل راجع لأهميته، وهذا من خلال إعطاء العقد تاريخ ثابت ويمكن لإدارة الضرائب من خلاله مراقبة جميع التحولات في الملكية العقارية الخاصة، وهذا لأن عدم التسجيل يعرض الموثق الى عقوبات تأخيره ، أما فيما يخص صحة العقود وحجيتها فإن عدم التسجيل لا يؤثر فيها وهذا ما تضمنته المادة 28 من الامر 105-76 المذكور أعلاه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 52-53.

<sup>2</sup> - انظر المادة (34) من القانون 04-11.

<sup>3</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 50.

### الفرع الثالث : شهر عقد البيع بناءً على التصاميم

تضمنت المادة 793 من القانون المدني الجزائري بأن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار، لا ينتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا استوفت إجراءات الشهر وهذا حسب القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار<sup>1</sup>، وهذا طبقاً للأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، إضافة إلى ما تضمنته المادة 34 من القانون 04-11 التي أكدت على ضرورة أن يخضع العقد المتضمن بيع على التصاميم لشكليات الخاصة بالإشهار<sup>3</sup>.

وعليه فإن عقد البيع بناءً على التصاميم يكتب ويشهر قبل وجود المحل، حيث يترتب على ذلك ضرورة انتقال ملكية القطعة الأرضية محل التشييد وكذا ملكية البناية وهذا بقوة القانون وللإشارة فإن هذه الأخيرة وطبقاً لما تضمنته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-58 المذكور سابقاً فإن المشتري يعتبر مالكا للملكية الرقبة دون أن يكون له حق التمتع إلا بعد أن يستوفي جميع الأقساط ويوقع على محضر التسليم المعد من طرف الموثق وشهره<sup>4</sup>.

وطبقاً لنص المادة 90 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه يكون على الموثق العمل على القيام بإجراءات شهر عقد البيع على التصاميم<sup>5</sup>، وذلك خلال شهرين يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد<sup>6</sup>، كما يكون على المحافظ العقاري الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل التشييد التأكد من حقيقة العقار وكذا الملاك الذين تعاقدوا عليه والتأكد من صحة العقد المراد إشهاره ومدى توافره على الشروط الشكلية والموضوعية<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - المادة (793) من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - المادة (15)(16) من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل

العقاري الصادر في الجريدة الرسمية 92.

<sup>3</sup> - المادة (34) من القانون 04-11.

<sup>4</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 49.

<sup>5</sup> - المادة (90) من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر في الجريدة الرسمية 30.

<sup>6</sup> - المادة (99) من المرسوم 76-63.

<sup>7</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 51.

**المبحث الثاني : الالتزام بحسن الانجاز وحسن سير عناصر التجهيز**

سنتناول في هذا المبحث فرضيات الانجاز و السير المتفق عليه في وقت محدد و حسب الشروط المتفق عليها و المواصفات التقنية المطلوبة حسب قانون التعمير، و هذا كله لتحقيق الغاية المرجوة من العقار و الانتفاع به فيما أعد له. ولقد ورد نص على ذلك بموجب المادة 14 من مرسوم 3/93 إذ قرر حماية للمشتري صالحة لمدة سنة من يوم تسليمه البناء و يمكن للمشتري أن يطالب البائع بإصلاح كل ضرر في الآجال المتفق عليها في العقد النموذجي وفقا لمادة 4 منه ، لكننا نلاحظ أن المرسوم لم ينص على إمكانية رفع دعوى ضد البائع وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة ، لكن إذا لم يقم البائع بإصلاح العيوب التي طالبه بها المشتري فإن المادة 17 من مرسوم 03/93 أجازت للمشتري بعد أن يعذر البائع الذي لم يقم بذلك أو الذي عجز ماديا عن مواصلة الإنجاز على نفقة البائع بترخيص من القضاء و يمكن تطبيق نفس الحل عند إصلاح العيوب التي طالبه بها المشتري م 17 من مرسوم 3/93 أجازت للمشتري بعد أن يعذر البائع أو عند العجز ماديا عن مواصلة الإنجاز على البائع بترخيص من القضاء ، فمسألة ضمان حسن الإنجاز تعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على الحد منه أو إنقاصه أو إسقاطه حسب المادة 13 من مرسوم 03/93 .

حيث تطرقنا في المطلب الأول : إلى الالتزام بحسن الإنجاز و أما في المطلب الثاني فقد وضحنا فيه الالتزام بحسن سير عناصر التجهيز

**المطلب الأول : الالتزام بحسن الانجاز**

لقد نص المشرع على هذا النوع من التزامات في المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 58/94 حيث نصت على : « يلزم البائع بمواصلة البناء وإتمامه في الآجال المقررة في هذا العقد يتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، التي يلتزم البائع بإيداعها لدى المكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة »، ولعل هذا الالتزام من أهم الخصائص التي يتميز عقد البيع بناء على التصاميم عن بقية العقود والتي جعلت المشرع الجزائري يخص هذا العقد بأحكام لا تطبق إلا عليه .

ويمكن تعريف هذا الالتزام حسب المادة 01 من قانون البناء والسكن الفرنسي التي نصت أن العقار يعتبر تام الانجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت وقد نصت على أن عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى للغرض المعد

له<sup>1</sup>، ويعتبر البناء كامل الانجاز حسب المادة السابقة حتى مع احتوائه على عيوب عدم المطابقة إذا كانت هذه العيوب لا تمس بأصل المبنى أي ليست من العيوب الجسيمة التي تعطل الانتفاع بالبناء .

ونشير إلى أن مفهوم إتمام الإنجاز يختلف عن حسب تمام الانجاز وذلك كون الأول يعني الالتزام بتنفيذ جميع الأشغال المتعلقة بالبناء وتم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء ، غاز ، الماء ، . . .)<sup>2</sup> ، وخلوها من العيوب الجسيمة التي تحد من استعمال البناء والانتفاع به. وتدل الثانية على أن البائع ملزم بضمان سير عناصر التجهيز لفترة محددة، ولا بد من تقييد إتمام أو مواصلة الانجاز بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين أثناء إبرام التصرف ويجب على البائع أن يلتزم بإتمام التشييد بحلول هذا الأجل أي (تسليم المبيع في هذا الأجل) والغرض من تقييد الانجاز بأجل هو حماية المشتري حتى لا يفسح المجال للبائع بالتأخير والمماطلة دون أي سبب<sup>3</sup>، ويمكن إثبات تمام الانجاز باستخراج شهادة المطابقة وهي وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من البناء كان موضوع رخصة البناء طبقا للمخطط مصادق عليه وتسلم من قبل نفس السلطة التي سلمت لرخصة البناء سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي طبقا للمادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم. بموجب القانون رقم 04/ 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، والهدف من هو التأكد من مدى مطابقة الانجاز لرخصة البناء حسب ما نصت عليه المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 ولم يتضمن المرسوم التشريعي 93/ 03 في نصوص مواده وسيلة معينة للإثبات . على عكس ما جاء به التشريع الفرنسي حيث جعلها واقعة مادية يمكن اللجوء لإثباتها إلى أي وسيلة إثبات حسب ما تم الاتفاق عليه بين المتعاقدين ، أما في حالة غياب الاتفاق يكون الإثبات عن طريق محضر معاينة أو محضر انتهاء الانجاز، ولا يمكن الحديث عن الالتزام من طرف البائع بمواصلة الانجاز وإتمامه دون التطرق إلى الالتزام بالمطابقة إذ يعتبر نتيجة حتمية للالتزام بتمام الانجاز إذ لاستطيع المشتري قبول المحل إذا لم يكن مطابقا للمواصفات المتفق عليها أثناء إبرام العقد وكذا مطابقتها لقواعد البناء والتعمير.

1- أوبس فتحي ،المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز ،دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2000، ص76.

2 - أعلال قاشي ، المرجع السابق ، ص09

3- حمليل 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 .

### الفرع الأول :الالتزام بمواصلة الإنجاز والمطابقة

يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز كل بيع يلزم البائع من خلاله بتشييد عقار خلال أجل معين في العقد ، فالالتزام البائع بتشييد العقار محل البيع هو أساس العملية التعاقدية وهذا لأنه عند إحلال البائع بهذا الالتزام يستحيل الحديث عن باقي الالتزامات الناشئة عن العقد<sup>1</sup>، وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-58 المحدد لنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم( يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد، ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به).

#### أولاً\_ الالتزام بمواصلة الإنجاز وإتمامه.

يقصد بمواصلة الإنجاز إنهاء وتنفيذ أشغال البناء وتشييد كل الأجزاء وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله<sup>2</sup>، وقد عرفه القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أنه (الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها)<sup>3</sup>. فالبائع بموجب عقد البيع بناءً على التصاميم يكون ملزما بمواصلة الإنجاز وإتمامه اتجاه المشتري، ولأجل ذلك يكون البائع ملزما بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري<sup>4</sup>، وللإشارة فإن التزام البائع بمواصلة الإنجاز يختلف عن التزامه بحسن الإنجاز، هذا كون الأول يعني الالتزام بإتمام الأشغال التي تجعل من العقار قابلا للاستعمال حسب الغرض المعد له، حيث يكون خاليا من العيوب الجسيمة كعدم التسقيف أو عدم إيصال أسلاك الكهرباء، في حين أن الالتزام بحسن الإنجاز تندرج ضمنه العيوب البسيطة التي تلحق بالبناء، منها عدم دهن الجدران أو تركيب أبواب المبنى<sup>5</sup>، أما بالنسبة للأجل الذي تتم خلاله أشغال البناء فلا بد على

1- ذواوي وفاء، ضيف الله نجاح، عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2004-2007، ص 34.

2- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 74.

3- انظر المادة (02) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 44، ص 19.

4- انظر المادة (16) من القانون رقم 11-04.

5- ذواوي وفاء، المرجع السابق، ص 35.



المتعاقدين الاتفاق أثناء إبرام العقد على أجل محدد، يلتزم البائع من خلاله بإتمام الإنجاز بحلول هذا الأجل<sup>1</sup>، وقد نص المرسوم التنفيذي 94-85 على أن البائع ملزم بإتمام الإنجاز خلال مدة معينة<sup>2</sup>.

وهذا لأن الغرض من تقييد الإنجاز بأجل هو حماية للمشتري من تقاعس البائع والتماطل في تسليم لأشغال دون سبب<sup>3</sup>، وتتجسد أيضا أهمية تحديد المدة في أن نهايتها هي بداية حساب التزام البائع بتسليم العقار إلى المشتري ويستحق فيها البائع باقي دفعات من الثمن المتفق عليه، ويبدأ حساب مدة الضمان وهي المدة إتمام الإنجاز بمعنى قابلية البناء للاستعمال فيما أعد له<sup>4</sup>، ويتم إثبات انتهاء الأشغال بالحصول على شهادة المطابقة وهي عبارة عن وثيقة تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي، يثبت بها بعد الإنتهاء من أشغال البناء أن هذه الأخيرة مطابقة لرخصة البناء<sup>5</sup>، وعليه يلتزم البائع بمجرد أن يسلم شهادة المطابقة من طرف مصالح التعمير المؤهلة أن يودعها لدى مكتب التوثيق<sup>6</sup> ولم يتطرق المشرع بموجب المرسوم التشريعي 93-03 الملغى ونفس الأمر بالنسبة للقانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى وسيلة معينة يثبت من خلالها الوفاء (إتمام الأشغال)، على عكس نظيره الفرنسي الذي جعل الإثبات واقعة مادية حيث تثبت بأي وسيلة إثبات حسب ما تضمنه العقد وفي حالة خلو العقد من ذلك يكون الإثبات عن طريق محضر معاينة أو محضر انتهاء الإنجاز<sup>7</sup>. لا يعد الالتزام بمواصلة الإنجاز وإتمامه كافيا بل وجب أن يكون الإنجاز مطابقا لما تم الإتفاق عليه في العقد من شروط، إضافة إلى مطابقته لقواعد البناء والتعمير وللتصميم المبرمج من طرف المهندس المعماري ولرخصة البناء<sup>8</sup>. وهذا ما تضمنه القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>9</sup>. حيث يعد تسليم شهادة المطابقة قرينة على التزام البائع بما هو في ذمته

1- قاشي علال ، المرجع السابق،19.

2- انظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 .

3- قاشي علال، المرجع السابق،ص 19.

4- مسكر سهام، المرجع السابق،ص 75.

5- انظر المادة (75) من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر في الجريدة الرسمية العدد 52 .

6- انظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 94-58.

7- أ. قاشي علال ، المرجع السابق،ص 19.

8- مسكر سهام ، المرجع السابق،ص 76.

9- انظر المادة (26) من القانون رقم 11-04.

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

،وتنقضى بمعاينة المشتري لوجود اختلال بين التصاميم المبرمجة وبين المبنى المنجز.<sup>1</sup> وعليه فإن معاينة المشتري للعقار المنجز تنتهي إما بقبوله وتسلمه البناء ، أو أنه يرفض تسلمه أو ييدي تحفظاته لما يشوب البناء من نقائص وعندها يكون البائع ملزما بإصلاح هاته العيوب<sup>2</sup> ، وللإشارة فإن مفهوم عدم المطابقة يختلف عن العيوب الخفية منها أو الظاهرة كون الأولى تشمل عدم التزام البائع بتنفيذ التصميمات المتفق عليها فهو لا يعيب البناء بجعله في صورة لا تصلح للغرض المعد له، على عكس الأعمال المعيبة التي تؤثر في متانة البناء وجعله غير صالح للغرض المخصص له<sup>3</sup>. وتثبت المطابقة عن طريق شهادة المطابقة ، وهذا ما نصت عليه المادة 75 من القانون 90- 29 ، على أنه (يتم عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة

تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي)، وعليه فإن المصالح البلدية عند إجرائها لتحقيق الميداني لمدى احترام قواعد الصحة والبيئة المتضمنة في القانون رقم 90-29 تعتمد على مصالح البناء والتعمير دون أن يأخذ بعين الاعتبار مطابقة البناء للاتفاقات التعاقدية المنصوص عليها في عقد البيع بناءً على التصاميم وبالتالي فإنه في حالة عدم المطابقة لما تم الاتفاق عليه يرجع إلى القواعد العامة.<sup>4</sup>

وطبقا لذلك نص القانون المدني الجزائري على أن ينفذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبجس نية.

1- ذواوي وفاء ،المرجع السابق،ص37.

2- المرجع نفسه ، ص37.

3- شكري سرور محمد،مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، بدون طبعة، دار الفكر العربي ،القاهرة ،مصر، 1985،ص234.

4- مسكر سهام ،المرجع السابق،ص77

## المطلب الثاني : الالتزام بحسن سير عناصر التجهيز

تنص المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على " يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و 10 أعلاه، الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة

و/أو حسن سير عناصر تجهيز البناية " فيلإ جانب ضمان حسن الإنجاز يلتزم المتعامل في الترقية العقارية البائع بضمان حسن سير عناصر التجهيز، و هو من الضمانات المستحدثة في عقد البيع بناء على التصاميم و لا مثيل له في عقود أخرى، إلا أن المشرع الجزائري لم يتناول من هذا الضمان إلا اسمه دون أن يفصل في طبيعته و أحكامه و المسؤول الوحيد في ضمان حسن سير عناصر التجهيز هو بائع العقار بناء على التصاميم أي المتعامل في الترقية العقارية(، إذ يلتزم وحده تجاه المشتري بإصلاح واستبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها، و لا يتحمل مسؤوليتها لا المهندس المعماري و لا المقاول، و لا حتى صانع تلك العناصر .إلا أنه يجوز للبائع الرجوع على المسؤول عن عدم كفاءتها وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية أو العقدية فيما بعد.

و الالتزام بضمان حسن سير عناصر التجهيز لا يغطي العقار بأكمله و العيوب

و الأضرار كلها، وإنما يقتصر على عناصر التجهيز بالبناية شرط أن تكون تلك العناصر قابلة للفك أو الفصل عن البناية بدون تلف، أي أن عناصر التجهيز هي التي لا تشكل جسما واحدا مع البناية أو إحدى أجزائها كالأبواب، الشبابيك، القواطع، العدادات و تجهيزات الإنارة...إلخ، فعناصر التجهيز التي تشكل جسما واحدا مع أحد أجزاء البناية فإنها تكون مغطاة بالضمان العشري و ليس بضمان حسن سير عناصر التجهيز<sup>1</sup>.

غير أن ما يؤخذ على المشرع هو ذكره لضمان حسن الإنجاز و حسن سير عناصر

التجهيز دون أن يفصل في هذين الالتزامين المهمين، خاصة و أنهما التزامين غير معروفين في القواعد العامة للعقود و يعتبران من الضمانات الخاصة بعقد البيع بناء على التصاميم.

إن بيع العقار قبل تمام الإنجاز ، على غرار البيع العادي يلزم البائع بأن يقدم للمشتري مجموعة من الضمانات ، منها ما هو عادي و معروف في جميع البيوع ، ومنها ما هو خاص ينفرد به عقد البيع على التصاميم<sup>2</sup>، سأعالج في هذا المطلب الالتزام بحسن سير عناصر التجهيز باعتباره من الالتزامات العامة والمعروفة في كل البيوع ،الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق ، كالاتزام بالتسليم يجاوز نطاق عقد البيع إلى كل عقد ناقل للملكية ، بل إلى

<sup>1</sup> - ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 143 .

<sup>2</sup> - ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 90 .

كل عقد ينقل الحيازة والانتفاع ، فهو موجود في عقود المقايضة والشركة والصلح والقسمة والإيجار وغيرها ، ذلك أنه من يكون ملتزما بنقل الملكية أو بنقل الشيء أو نقل حيازته والانتفاع به ، يجب عليه بدهة أن ينقل إلى الشخص الآخر ملكية أو حيازة هادئة لا يعكر صفوها تعرض منه أو من أي شخص آخر ، ولذلك في عقد البيع يستحسن التمييز بين التعرض الصادر من البائع والتعرض الصادر من الغير ضمان العيوب الخفية ، كضمان التعرض والاستحقاق ، يجاوز نطاق عقد البيع إلى كل عقد ناقل للملكية والانتفاع ، وبخاصة إن كان من عقود المعاوضات ، ذلك أنه من ينقل الملكية لشخص يجب عليه أن ينقل حيازة مقيدة ، تمكن من انتقلت إليه من الانتفاع بالشيء ، ومن ثمّ وجب على هذا الشخص عندئذ أن يضمن العيوب الخفية التي تحول دون هذا الانتفاع<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق :

إنّ هذا الالتزام ينقسم بدوره إلى التزامين؛ ضمان التعرض الصادر من البائع نفسه و ضمان التعرض الصادر من الغير.

#### ضمان التعرض الصادر من البائع.

لقد أقرّ المشرع قاعدة في القانون المدني عاج فيها هذا التعرض، وهي المادة"371 يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع 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."

لقيام ضمان التعرض يجب أن يصدر من البائع عمل من شأنه أن يحول كلياً أو جزئياً دون انتفاع المشتري بملكية المبيع. فيجب إذن توافر شرطين ؛ وجوب وقوع التعرض فعلاً ، بحيث يحول دون انتفاع المشتري بملكية المبيع ، ويستوي عندئذ أن يكون التعرض مادياً أو قانونياً. فالتعرض المادي هو ذلك التعرض الذي يقوم على أعمال مادية محضة يقوم بها البائع ، مثلاً أن يبيع شخص متجراً لآخر ، ثمّ يعتمد إلى إنشاء متجر مجاور من نفس النوع

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة الجزء

الرابع ، الطبعة الثالثة ، بيروت ، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية،1988، ص 542 و622 .

، فينافس المشتري في عملائه ، أمّا التعرض القانوني، فيقوم على تصرفات قانونية يقوم بها البائع، مثل أن يبيع العقار مرّة ثانية، فيبادر المشتري الثاني إلى تسجيل البيع قبل المشتري الأوّل، فتنتقل عندئذ الملكية إليه<sup>1</sup> يشترط المشرع عند تحرير عقد البيع على التصاميم إرفاق عقد ملكية الأرض محل الإنجاز ، والموثق المكلف باكتتاب العقد يتأكد من عقد الملكية ومن البيانات الواردة فيها ومن تاريخ شهرها وتسجيلها ، لأنّ عدم ملكيته للأرض محل الإنجاز تثير إشكالية نقلها إلى المشتري ، إضافة إلى مشكلة نقل ملكية البناء على أرض ملك للغير ، ولهذا نستبعد التعرض القانوني في هذا العقد<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التعرض الصادر من الغير

حتى يقوم التعرض الصادر من الغير يجب توافر شرطين هما:

-أن يقع التعرض فعلا من الغير، والغير هنا هو الأجنبي وليس طرفا في عقد البيع بين المشتري الأوّل والبائع.  
كما أنّ هذا التعرض يكون قانونيا وليس ماديا مثلما بيّنا مسبقا في التعرض الصادر من البائع، ويتمثل في رفع دعوى من المشتري الثاني أو من يدعي حقا على الشيء المتنازع فيه على المشتري الأوّل.

-يجب أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقا على البيع أو يكون تاليا له ولكنه مستمد من البائع. متى قام ضمان البائع للتعرض الصادر من الغير بتوافر الشروط التي تقدم ذكرها، فإنّ البائع قد تحقق التزامه بالضمان، ويجب عليه عندئذ أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا، ويكون ذلك بطريق التدخل، وهناك ثلاث حالات:

إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع ، وأخطر بها البائع ، كان على البائع التدخل في الدعوى إلى جانب المشتري ، فإذا تمّ الإخطار ولم يتدخل البائع في الدعوى وجب عليه الضمان ، إلاّ إذا أثبت البائع أنّ الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشتري أو لخطأ جسيم منه.

أمّا إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوّة الأمر المقضي به ، فقد حقه في الرجوع بالضمان ، إذا أثبت البائع أنّ تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض الاستحقاق<sup>3</sup> ، طبقا للمادة

372ق.م.

1- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص من 545 إلى 548 .

2- مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 90 .

3- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 561 إلى 576

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

وقد يقوم البائع بتنفيذ التزامه بطريق التعويض ، وهذا في إحدى الحالات التالية:

إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق، فتدخل البائع في الدعوى ولم يفلح في دفع الدعوى.

إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق، ولم يتدخل في الدعوى، فخسر المشتري الدعوى، ولم يستطع البائع إثبات تدليس المشتري أو خطأه الجسيم.

إذا لم يخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق ، وخسر المشتري الدعوى ولم يستطع البائع أن يثبت أن تدخله في الدعوى ، كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.

فإذا وجب للمشتري على البائع ضمان الاستحقاق ، في حالة من الأحوال المتقدمة فيكون استحقاق المبيع إما كلياً أو جزئياً.

ففي الحالة الأولى ، للمشتري أن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت نزع اليد ، قيمة الثمار التي ألزم المش تري بردها إلى الملاك الذين نزعوا يده عن البيع ، المصاريف النافعة التي يمكنه أن يطلبها من صاحب المبيع ، وكذلك المصاريف الكمالية إذا كان البائع سيء النية، جميع مصاريف دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق باستثناء ما كان المشتري يستطيع أن يتقيه منها ، لو أعلم البائع بهذه الدعوى الأخيرة طبقاً للمادة 373 ق.م. وبوجه عام تعويضه عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع<sup>1</sup>، أما في حالة نزع اليد الجزئي عن المبيع ، وكانت خسارة المشتري قد بلغت قدراً لو علمه المشتري وقت التعاقد لما قام بالتعاقد ، فكان له عندئذ أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة في حالة استحقاق المبيع كلياً ، مقابل ردّ المبيع مع الانتفاع الذي حصل عليه إلى البائع.

أما إذا اختار المشتري استبقاء المبيع ، أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المشار إليه في الفقرة السابقة ، لم يكن له سوى المطالبة بحق التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب نزع اليد الجزئي عن المبيع<sup>2</sup>

يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه ، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة منه.

1- المادة 375 من القانون المدني.

2- المادة 376 من القانون المدني.

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

يضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالما به ، مع ذلك فهو لا يضمن العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه ، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من العيوب ، أو إذا أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشا منه.

وحتى يوجب الضمان يجب أن تتوافر في العيب أربعة شروط هي:

1. أن يكون العيب مؤثرا : ومعنى هذا أن ينقص العيب إما من قيمته أو من نفع المبيع بحسب الغاية المقصودة منه.

2. يجب أن يكون العيب قديما : والمقصود بذا الشرط أن يكون العيب موجودا في المبيع وقت تسلمه من البائع.

3. يجب أن يكون العيب خفيا : فإذا كان العيب ظاهرا وقت تسلمه من المشتري ولم يعترض عليه ، فلا يضمنه البائع.

ويكون العيب خفيا في الحالتين الآتيتين:

أ - إذا لم يكن العيب وقت تسلم المبيع ظاهرا ولا يمكن للمشتري تبيّنه أو أنه فحصه بعناية الرجل العادي.

إذا كان المشتري بعد أن أثبت البائع أن العيب كان يستطيع تبيّنه بالفحص،

ب- أثبت هو من جهته أحد الأمرين إما أن يكون البائع قد أكد له خلو المبيع من العيوب ، وإما أن البائع قد تعمد إخفاء هذا العيب غشا منه.

4. يجب أن يكون العيب غير معلوم للمشتري : فإذا علم المشتري بالعيب فسكوته عليه يعتبر رضاه به

، ويعتبر تنازلا منه عن حقه في الرجوع بالضمان على البائع.

ويترتب على قيام ضمان العيوب الخفية " دعوى الضمان " ، فمن شروطها

أولا : يجب أن يتوافر في العيب الموجود في المبيع الشروط السابقة.

ثانيا : يجب على المشتري المبادرة بإخطار البائع بها.

## الفصل الأول : الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

وله بعد ذلك أن يرجع على البائع بدعوى الضمان<sup>1</sup> ضمان العيوب الخفية.

فللمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم الحق في رفع هذه الدعوى ، زيادة على دعوى أخرى قد حوِّله القانون رفعها وهي الضمان العشري ، فللمشتري في هذه الحالة الخيار ، إمّا رفع دعوى ضمان العيوب الخفية حسب القواعد العامة ، وإمّا رفع دعوى الضمان العشري والتي لا تسقط إلاّ بمرور 10 سنوات من يوم التسليم.

---

1- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 623 إلى 633



## **الفصل الثاني :**

**الالتزامات المقررة لتقدير الثمن وتسليم العقار المنجز في عقد  
البيع على التصاميم**

### المبحث الأول : الالتزام بتقدير الثمن

إذا كان محل التزام البائع في عقار هو العقار المبيع ، فإن التزم المشتري هو أداء الثمن و في بيع العقار بناءً على التصاميم يكون دفع الثمن عن طريق الأقساط نظراً لطبيعة المبيع الذي هو عقار في طريق الإنجاز .

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المبايعان ، ويشترط في الثمن أن يكون مقدراً أو قابلاً للتقدير وأن يكون جدياً لا صورياً ولا تافهاً ، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد<sup>1</sup>

خلافاً لما هو عليه في البيع العادي ، وخلافاً للمشرع الفرنسي البيع المؤجل فإن الثمن في عقد البيع على التصاميم ، يتم تحديده أو تقديره من قبل الأطراف في العقد ، على أنه مجرد " سعر تقديري " ، وليس نهائي ، وربما يرجع سبب الاختلاف بين القانونين الجزائري والفرنسي

في أن القانون الفرنسي يفرض على الأطراف تحديده الثمن بدقة فيما يسمى " بالبيع المؤجل " ، حيث أن المتعاقدان في فرنسا يلجآن إلى إبرام عقود ابتدائية ، مما يسمح للبائع بالتعرف على وضعية السوق ، وتكاليف الإنجاز ويحدد على ضوءها الثمن بدقة عند إبرام عقد البيع النهائي كما أن المشرع في عقد البيع بناءً على التصاميم لا يشترط أن يدفع الثمن مرة واحدة ، إنما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الاتفاق تبعاً لمراحل تقدم الأشغال

حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى مكونات سعر البيع و مدة تسديد الدفع وفقاً لتقدم الأشغال و اما في المطلب الثاني فتطرقنا إلى دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في إنجاز العقار

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، الطبعة الثانية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2003 ، ص 370 .

### المطلب الأول : مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وقتا لتقدم الأشغال

يحدّد سعر البيع عادة حسب تكلفة الإنجاز ، غير أنّ البائع يقدر هذه التكلفة بشكل تقديري عند إبرام العقد ويحدّد على أساسها الثمن بشكل تقريبي ، وهو قابل والملاحظ أنّ المشرع لم يحدّد الحالات الخاصة بالمراجعة ، كما أنّه لم يرجعها للسلطة التقديرية للقاضي ، فهل ترك مسألة تقديرها للأطراف ، أم للبائع بصفته الأعلّم بهذه الحالات والظروف التي قد تعترض مرحلة تشييد البناء وتؤدي إلى زيادة الثمن لقد جرت العادة أنّ البائع هو من يحدّد حالات المراجعة، كونها غير مقيدة أو محصورة بحالات معينة، الأمر الذي يفتح المجال لتعسف البائع ومبالغته في زيادة الثمن، مستغلا حاجة المشتري إلى السكن، والبيّن أنّ المشرع قد قصد من حالات المراجعة تطبيق نظرية الظروف الطارئة وفقا للقواعد العامة المادة IO7 ق م ولتطبيق هذه النظرية لابدّ من توافر شروط ثلاثة وهي:

الشرط الأوّل : 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 أدّى 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.

هل يمكن اعتبار ارتفاع أسعار مواد البناء وزيادة أجور العمال حادثا استثنائيا عاما غير متوقع، وبالتالي يمكن للبائع أن يتحصّن به لمراجعة الثمن إنّ بوسع البائع أخذ هذه الحالات في الحسبان عند تقديره للثمن في عقد البيع بناء على التصاميم ، لأنّها من الحالات المتوقعة وهذا بحكم تجربته العملية.

أمّا في حالة وقوع كوارث طبيعية أو قيام حروب أو صدور قانون من شأنه رفع أسعار مواد البناء، فإنّ هذه الأمور ليس بوسع المرقى العقاري توقعها وقد تؤدي إلى إرهاقه في تنفيذ التزاماته التعاقدية، وهذا من شأنه أن يدفع هذا الأخير إلى مراجعة الثمن.

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 الفقه I ، أنّ في حالة غياب ضبط لكيفية المراجعة ، لاسيما إذا طالت 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 في هذه المراجعة.

و يلتزم المشتري طبقا للقواعد العامة بدفع الثمن المتفق عليه في العقد أو الذي يتم تحديده فيما بعد<sup>2</sup> فالإتفاق على الثمن وجعله قابلا للتجديد من الأركان الجوهرية لعقد البيع عموما.<sup>3</sup>

و عموما فالثمن 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 العقد<sup>4</sup>

خلاف لما هو عليه في البيع العادي ، وخلافا للمشرع الفرنسي البيع المؤجل فإنّ الثمن في عقد البيع على التصاميم ، يتم تحديده أو تقديره من قبل الأطراف في العقد ، على أنّه مجرد " سعر تقديري " ، وليس نهائي ، وربما يرجع سبب الاختلاف بين القانونين الجزائري والفرنسي ، في أنّ القانون الفرنسي يفرض على الأطراف تحديد الثمن بدقة فيما يسمى " بالبيع المؤجل " ، حيث أنّ المتعاقدان في فرنسا يلجآن إلى إبرام عقود ابتدائية ممّا يسمح للبائع بالتعرف على وضعية السوق ، وتكاليف الإنجاز ويحدّد على ضوءها الثمن بدقة عند إبرام عقد البيع النهائي كما أنّ المشرع في عقد البيع بناء على التصاميم لا يشترط أن يدفع الثمن مرّة واحدة ، إنّما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الإتفاق تبعا لمراحل تقدم الأشغال ، طبقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-58 ، وبالرجوع إلى عقد البيع بناءً على التصاميم نجد المشرع قد ألزم طرفي العقد بإدراج بند في العقد

1 - مسكر سهام، المرجع السابق، ص108

2- سي يوسف زاهية حورية ، الوجيز في عقد البيع، بدون طبعة، دار الأمل للطباعة والنشر. الجزائر، تيزي وزو ، ص272

<sup>3</sup> - ذواوي وفاء، المرجع السابق،

<sup>4</sup> - رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، الطبعة الثانية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2003 ، ص370.

تحدد فيه تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع المتفق عليها والمدرجة ضمن دفتر الشروط ويرتبط تسديد الدفعات بنسبة تقدم الأشغال.<sup>1</sup>

والملاحظ أن ربط مواعيد دفع الثمن مع تقدم الإنجاز فيه تحقيق للعدالة بين الطرفين والتكافؤ في مقدار التزامهما، بحيث أن تخلف هذا الارتباط يؤدي إلى إجحاف في حق المقتني الذي يلتزم بالثمن وفقا للمواعيد المتفق عليها دون التحقق فيما إذا كان المرقي قد بدأ العمل، أو دون التحقق فيما إذا كان قد وصل به إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة.<sup>2</sup> ويكون الثمن تقديريا قابلا للمراجعة، وعليه فإنه إذا كان كذلك وجب على المتعاقدين إدراجه في العقد مع ذكر كفاءات المراجعة.<sup>3</sup>

وقد أشار المشرع الجزائري بموجب المرسوم 93-03 إلى قابلية الثمن للمراجعة<sup>4</sup> دون أن يحدد حالات خاصة بالمراجعة أو أن يحيل المسألة للسلطة التقديرية للقاضي، حيث نجدها غير مقيدة أو محصورة في حالات أو نسب محددة كحد أقصى، وهذا ما يفسح المجال لتعسف البائع وزيادته للثمن مستغلا في ذلك حاجة المشتري، وهذا باعتباره من يحدد حالات المراجعة.<sup>5</sup>

غير أنه وبالرجوع إلى قانون الترقية العقارية الجديد II-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قد حدد لنا حالات مراجعة الأسعار وعليه تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة والتي تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد و اليد العاملة، إضافة إلى حالة الظروف الطارئة والاستثنائية التي تؤثر على المشروع العقاري.<sup>6</sup>

أما فيما يتعلق بنسبة مراجعة الثمن فلم يتركها المشرع لتعسف البائع، بل ألزم بأن تكون المراجعة في حدود (20 بالمائة) كحد أقصى من السعر المدرج في العقد، وألزم كذلك في حالة المراجعة ومهما كانت الحالة التي أدت إلى ذلك ضرورة إرفاقها بتبرير تغير الأسعار.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - انظر المادة (37) من القانون رقم 11-04 .

<sup>2</sup> - صباحي ربيعة، المرجع السابق، ص 05 .

<sup>3</sup> - انظر المادة (38) من القانون رقم 11-04 .

<sup>4</sup> - انظر المادة (10) من المرسوم التشريعي 93-03

<sup>5</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 102

<sup>6</sup> - انظر المادة (38) من القانون رقم 11-04 .

<sup>7</sup> - انظر المادة (38) من القانون رقم 11-04 .

### 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 و طبقا للقواعد العامة فإنه يتم دفع الثمن وفقا للطريقة والشروط المتفق عليها في العقد، فقد يتم دفع الثمن مقسط على عدة دفعات أو جملة واحدة. أما فيما يتعلق بالعقد موضوع دراستنا فمن خلال استقراء نصوص القانون 04-II المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد أن المشرع قد ترك الخيار للأطراف في تحديد طريقة الدفع، حيث يجب أن تكون مرتبطة مع نسبة التقدم في أشغال البناء<sup>1</sup>، وطبقا لذلك يكون كل قسط مستحق على كل جزء تم إنجازها<sup>2</sup>. وإذا تم الاتفاق على أن يكون الدفع على عدة دفعات فيلتزم طرفي العقد بتحديد كفيات الدفع<sup>3</sup>.

وعليه فإن المقتني يقوم بتسديد الجزء المكون للدفعة الأولى ،أما تسديد باقي الدفعات فيكون عن طريق دعم الصندوق الوطني للسكن وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 94-III المؤرخ في 18-ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>4</sup>. حيث يقوم هذا الأخير في إطار عقد البيع بناءً على التصاميم بمنح دعم مالي لفائدة المشتري في حالة البناية الفردية، أو لجماعة المالكين في حالة البناية الجماعية<sup>5</sup>.

حيث يتكفل هذا الصندوق بدراسة طلبات الإعانة والتحقق من عدم إستفادة طالب الإعانة من قبل بسكن أو ملكية عقارية أو دعم مقدم من طرف الدولة لأجل شراء سكن، وعدم ملكيته ملكية ذات استعمال سكني ،إضافة إلى أنه لا يتجاوز دخله 06 مرات من الدخل الوطني المضمون<sup>6</sup>. يمكن للمستفيد أيضا الإقتراض

<sup>1</sup>سي يوسف زاهية حورية،المرجع السابق،ص 105 .

<sup>2</sup> انظر المادة(37) من القانون 04-11.

<sup>3</sup> المادة (06) من المرسوم التنفيذي94-58.

<sup>4</sup> انظر المادة(2/37) من القانون 04-11.

<sup>5</sup>صباحي ربيعة،المرجع السابق،ص.06.

<sup>6</sup> انظر المادة (6) من القرار الوزاري المشترك في 13 سبتمبر 2008 التي تحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي

بتدخل البنك أو الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط حيث يكون تمويل المؤسسات المالية في مقابل رهن ملكية المشتري على محل بيع العقار على التصاميم مع شهر هذا الأخير لدى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في انجاز العقار

أحدث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وذلك عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، و المادة II من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، و هو عبارة عن هيئة مختصة موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و التعمير، التي لم تنشأ واقعياً إلا في 1999 و لم يبدأ العمل فعلياً إلا في 2000 و يخوّل هذا التأمين للمستفيدين من السكنات حيث للصندوق الحق في الحلول محل المستفيد فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية<sup>2</sup>، وهذا مع احتفاظ المشتري في هذه الحالة بحق امتياز من الدرجة الأولى على هذه البناءات ، وكذلك حقه في إتمام البناء بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل وبدلاً منه و باعتبار أن الانضمام إلى الصندوق هو أمر اختياري ، أمّا التأمين على المشروع من قبل المنخرطين هو أمر إجباري ، وبما أن هذه المادة جعلت من الانضمام شرطاً للتأمين على المشروع، فإنّ الانخراط في الصندوق هو الآخر إجباري، فعلى كل متعامل يريد التعامل في البيع على التصاميم أولاً الانضمام إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، ومن ثمّ (التأمين لدى هذا الصندوق<sup>3</sup> .

### مهام الصندوق

إن الضمان المقدم من طرف الصندوق، هو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المتعامل في الترقية العقارية، حيث يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشتريين في حالة عجز المتعاملين في الترقية العقارية و يعوضه في الحالة التالية:

I- إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي لدى:

وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع،

<sup>1</sup> - صباحي ربيعة ، المرجع السابق ، ص 06.

<sup>2</sup> - وهذا حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 يترتب عن تنفيذ الصندوق للضمان المذكور في المادة 4 أعلاه حلولة محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية ويحتفظ المشتري في هذه الحالة بالحقوق

<sup>3</sup> - رحمانى فائزة ، المرجع السابق ، ص 42

إختفاء المتعامل بشرط أن يتم إثبات هذا من طرف السلطات القضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال، إحتيال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

2- إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي لدى<sup>1</sup>:

إفلاس الشركة،

تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب تسوية قضائية أو مسبقة،

الإفلاس حتى ولو كان إكتسى صيغة الإحتيال،

النصب، المثبت من طرف سلطة قضائية.

جاء إنشاء هذا الصندوق من أجل وضع حد لاحتيايل بعض المرقين العقاريين لزبائنهم في إطار عقد البيع على التصاميم و ذلك بإجبار المرقين على ضمان تسديدات المشتريين، و من جملة ما يهدف إليه الصندوق:

بالنسبة للدولة<sup>2</sup>:

إشراك المشتري في عملية التمويل بدفعه بطريقة فعالية للادخار،

تطوير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة،

ضمان الشفافية في المعاملات،

حماية و تأمين المشتري

بالنسبة للمرق:

البيع قبل إتمام الإنجاز،

إمكانية استعمال أموال المشتري.

<sup>1</sup> - ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، ادارة و مالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005-2006، ص70.

<sup>2</sup> - ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص71.



كل عملية بيع على التصاميم يجب أن توثق لدى الموثق وإلا أعتبرت باطلة، و يجب أن يلتزم الموثق بالشكل النموذجي المحدد عن طريق الرسوم التنفيذية رقم 94-58 بتاريخ 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، عن طريق هذا العقد، يقوم البائع بتحويل حقوقه في ملكية كل أو جزء من الأرض و كذا على البناء إلى المستفيد، و بذلك يمتلك هذا الأخير تدريجيا مع تقدم مراحل البناء.

### الطبيعة القانونية للصندوق

صندوق ضمان الصفقات العمومية هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، مما يجعله خاضعا للقانون التجاري<sup>1</sup>، كما يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة حسب المادة 45 من القانون رقم 88-01 وهو تحت وصاية وزارة المالية.

يعتبر هذا الصندوق أداة أساسية للدولة تعتمد عليه في الحفاظ على التوازن بين التطور المادي و المالي لمشاريع التجهيز العمومية المقيدة في البرامج السنوية و المتعددة السنوات التي يتم تمويلها من ميزانية الدولة.

### مهامه :

أداة الحفاظ على التوازن بين التطور المادي و المالي لمشاريع التجهيز العمومي المقيدة في البرامج السنوية و المتعددة السنوات التي يتم تمويلها من ميزانية الدولة، ضمان تمويل الصفقات و الطلبات العمومية، بتسهيل الإنجاز المالي لها، تسيير كل العمليات التي يمكن أو تكلفه بها الخزينة، يُمكن الحاصلين على طلبات أو صفقات عمومية، الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة من الإستفادة من التسبيقات التعاقدية و الشرعية الموجهة لتغطية النفقات المقررة في إطار إنجاز الصفقات و الطلبات، و في هاته الحالة يتوجب على الحاصلين على هذه الصفقات أو الطلبات إكتتاب سندات لأمر، لصالح بنوكهم الدافعة، و تكفل السندات من طرف صندوق الصفقات العمومية، تعبئة الديون الناشئة بمناسبة إنجاز الصفقات و الطلبات العمومية، و هذه التعبئة يمكن أن

<sup>1</sup> - المادة 1 من المرسوم التنفيذي 98-67 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية و تنظيمه و سيره.

تحدث خلال أو عند الانتهاء من إنجاز العقود باستظهار شهادة الحق في الدفع ، صادرة عن الأمر العمومي صاحب المشروع ، يمكنه الحصول على إتمادات إجمالية بإمكانها تغطية احتياجاتهم التمويلية المسبقة دون تمييز أو تعبئة الديون عندما يتعلق الأمر بمؤسسات لها مبالغ منتظمة و هامة لصفقات مبرمة مع الدولة و تفرعاتها، يقترح على السلطات الوصية مجموع النشاطات و الموارد المالية الملائمة و الرامية إلى تسهيل الإنجاز المادي و المالي للصفقات و الطلبات العمومية، إن الصندوق مكلف بضمان تمويل الصفقات و الطلبات العمومية بتسهيل الإنجاز المالي لها أو كما يمكن تكليفه بتسيير كل العمليات من طرف الخزينة العمومية، إلا أنه عمليا لا يؤدي المهام المنوطة به لعدة أسباب منها:

عدم إتمام الإتفاقيات الإطار المبرمة بينه و بين البنوك ما عدا البنك الوطني الجزائري،

تداخل صلاحياته مع البنوك بخصوص رهن الصفقات العمومية و ضمانات أخرى متعلقة بالمشاريع في إطار الإنجاز، كونه وسيط بين البنوك و المؤسسات، مما يثقل عملية التمويل، يشترط شهادة إعفائه من دفع الفوائد عن التأخير

### موارد الصندوق:

الصندوق يتوفر على رأسمال إجتماعي يحدد مبلغه من قبل وزير المالية، كما يعتمد في موارده على:

إعانات الدولة و تسبيقات الأموال الضرىبية لتحقيق هدفه و ذلك مقابل مهمته للصالح العام، الأجور التعويضية مقابل خدمة الصالح العام بإستثناء تلك المغطاة بالموارد المخصصة التي تحتويها الآليات المرتبطة بنشاطه، تدفع الإتمادات و الإعانات و التسبيقات التي تمنحها الدولة إلى الصندوق في إطار دفتر الشروط<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المقرر رقم 98-01 . المؤرخ في 06 أفريل 1998 المتضمن إتماد مؤسسة مالية، ج 2 .

### المبحث الثاني: الالتزام بتسليم العقار المنجز

في هذا المبحث سنتناول الاستلام على شطريه المؤقت و النهائي مبتدئين بالمفاهيم العامة ومن تلك المفاهيم الأساسية نجد تعريف الإستلام من حيث يُعدُّ الإستلام تصرفاً في غاية الأهمية فهو الضابط المنوط به بدء سريان مرحلة الضمان الخاص وطريقاً للإعفاء من المسؤولية عن العيوب الظاهرة وقت التسليم، وبه يحقُّ للمقاول استيفاء كامل أجره، وغيرها من الآثار، ممَّا يستدعي ضرورة تعريفه، بضبط مصطلحاته والتعرُّض لبعض آثاره<sup>1</sup>. حيث عرّف القانون المدني الفرنسي التسلم على أنه (التصرف الذي بموجبه يقرر رب العمل قبوله العمل ب/أو بدون تحفظات<sup>2</sup>. كما تقدم الفقه ببعض التعريفات نذكر منها (الالتزام بالتسلم هو أن يضع المشتري يده فعلاً على المبيع ويجوز حيازة حقيقة<sup>3</sup>. وفيما يعرفه البعض الآخر على أنه "الاستيلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري، وهو يختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان المبيع عبارة عن عقار، فإن الإستيلاء الفعلي يتم عن طريق دخول المشتري في العقار وحيازته له حيازة تمكّنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك<sup>4</sup>. أما بالنسبة إلى القانون المدني الجزائري لم يتطرق إلى تعريف التسلم مكتفياً بالإشارة إلى كيفية حصوله بقوله) عندما يتم المقاول العمل ويضعه في يد رب العمل وجب على هذا الأخير تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جارٍ في المعاملات...<sup>5</sup>. إنَّ مثل هذا الالتزام يقابل التزام البائع بالتسليم، حيث ينفذ البائع التزامه بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً، أمّا الالتزام بالتسلم وهو أن يضع المشتري يده فعلاً على المبيع ويجوزه حيازة حقيقية<sup>6</sup>.

لم يعرف المشرع الجزائري التسلم وترك هذا الأمر للفقه، أمّا المشرع الفرنسي فقد عرفه في المادة 1792/3 من القانون المدني بأنه " ذلك العمل الذي عن طريقه يقرّر رب العمل أو المشتري في بيع العقار قبل الإنجاز بقبوله الأعمال المنجزة سواء مع تحفظات أو بدونها"، وبذلك فإنّ التسلم تصرف مادي يتمثل في الاستيلاء،

1- أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري، جامعة بشار، الجزائر، ص5.

2- شكري سرور محمد، المرجع السابق، ص143.

3- تنافو سمير عبد السيد، عقد البيع، بدون طبعة، مصر، الإسكندرية، دار الفنية للطباعة والنشر، ص45.

4- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، طبعة 2001، بن

عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص204-205.

5- انظر المادة(558) من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

6- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص205

ووضع اليد على البناية، ويتبعه التقبل الذي هو تصرف قانوني يتمثل في قبول صاحب المشروع للبناية ، كما هي دون تحفظات أو بتحفظات<sup>1</sup>، وهذا ما هو معمول به في عقد المقاولة.

كلمة "التقبل" أي تقبل المشتري للعقار المنجز في عقد المقاولة نجد لها صياغة أخرى في عقد البيع بناء على التصاميم وهي وجوب مطابقة العقار المنجز للتصاميم ولرخصة البناء شهادة المطابقة، ويتم إثبات التسلم في عقد البيع بناء على التصاميم بموجب محضر التسليم المحرر أمام الموثق طبقاً لنص المادة I3 من المرسوم التشريعي 93-03 أما بالنسبة لزمان التسلم ، فلم ينصّ المشرع عليه لا في المرسوم التشريعي 93-03 ولا في المرسوم التنفيذي 94-85 ، حيث أنّه ترك هذه المسألة لاتفاق الأطراف ، وعند عدم الاتفاق فقد نصّ المشرع على قاعدة مكتملة في هذا الشأن وهي المادة 394 من القانون المدني بقولها:

"إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكان أو زمان تسلم المبيع ، وجب على المشتري أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم" ، وعليه فقد تتطابق آجال التسليم مع آجال التسلم ، كما يجوز أن تتأخر إذا اتفق الأطراف على ذلك. إذا امتنع المشتري عن تسلم العقار من دون عذر مشروع ، بالرغم من إنذاره رسمياً اعتبر متسلماً للعقار محل الإنجاز ، وبالتالي يتحمل آثار التسلم ، ما لم يثبت أن عدم التسلم يرجع إلى عدم مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها ، أمّا عن مكان التسلم ، فهو نفس مكان التسليم ، دون حاجة للنصّ عليه في العقد ، وهو مكان تواجد العقار محل الإنجاز ويترتب على تسلم العقار المبيع ما يلي:

I. استحقاق القسط الأخير من الثمن ، فالمشتري لا يعتبر مالكا ولا يتسلم العقار إلاّ إذا وفيّ بكامل الأقساط المستحقة ، وفي حالة امتناعه عن الوفاء يستطيع البائع فسخ العقد ، وتزول ملكية المشتري بأثر رجعي.

2. انتقال تبعة هلاك العقار إلى المشتري أو لجماعة المالكين ، فيما عدا عيوب البناء الظاهرة والخفية ، فإنّ البائع هو الذي يتحمل تبع الهلاك ، أمّا نشوب حريق ، فالمشتري هو من يتحمل تبعة الهلاك باعتباره حارسا على البناء ومالكا له المادة I-40 من ق.م

3. يعتبر محضر التسليم المؤقت تاريخ بدأ سريان مدّة ضمان حسن الإنجاز التي تضمن العيوب الظاهرة لمدّة سنة ، وبمجرد انتهاء هذا الأجل يجرّر محضر التسليم النهائي ، لتبدأ مدّة احتساب الضمان العشري والذي يضمن العيوب الخفية.

<sup>1</sup> - حمادي جازيه مجيدة ، عقد مقاولة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ، الجزائر ، 2003 ، ص 119.

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 باتة للبناء إنَّ تحرير محضر التسليم غير إلزامي ، فهو يثبت واقعة مادية تتمثل في حيازة المشتري للعقار محل الإنجاز ، وعليه من المفروض ربط انتقال ملكية حق الانتفاع والتصرف بدفع القسط الأخير أمام الموثق.

### المطلب الأول : التسليم المؤقت للعقار المنجز

درجت العادة لاسيما في مقاولات البناء، أن تتضمن الصفقة المبرمة بين المقاول ورب العمل شرطا يتم بموجبه تسلم العمل المنجز على مرحلتين، يكون في أولها تسلمًا مؤقتًا، يتضمن مدة ضمان خاص ضمان حسن الإنجاز لصالح رب العمل، فتكون فرصة لهذا الأخير حتى يتفحص العمل ويتأكد من تنفيذه وفقا للشروط المتفق عليها<sup>1</sup> وفي حال اكتشف رب العمل بعض العيوب والنقائص من خلال استعماله للعمل المنجز، تعين عليه أن يدي للمقاول بجميع التحفظات عليها، ليقوم المقاول بإصلاحها خلال هذه المدة، ما لم يكن ظهور هذه العيوب راجع إلى إهمال في الصيانة أو إلى سوء في الاستعمال من جانب رب العمل، على أن يقيم المقاول الدليل على ذلك<sup>2</sup>، و عن كفاءات ممارسة الاستشارة الفنية في مجال البناء وأجر ذلك، وهذا نصها العمل على الاستلام المؤقت مع الإدلاء بالتحفظات الواجب الإشارة إليها وإدراجها في محضر لهذا الغرض، وهذه التحفظات تتعلق خاصة بعيوب في العمل وعدم الإتقان، وكل نقص آخر ملاحظ، وكذلك عدم تنفيذ الخدمات المنصوص عليها في الصفقة ليعلن بعدها التسلم النهائي، متى كان المقاول قد أتم الأعمال التي كانت محلا لتحفظات رب العمل عند التسلم المؤقت، ويشترط في مقاولات البناء أن يتم ذلك بمحضر يوقعه المقاول والمستشار الفني ورب العمل، والسهر على رفع التحفظات واقتراح أن الاستلام النهائي على رب العمل، على أن يتم ذلك بمحضر يوقعه المقاول والمستشار الفني ورب العمل.

بالرجوع إلى القانون 04-II-1985 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أدرج ضمن الفرع الأول تحت تسمية "تعريف" بعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالترقية العقارية، وهذا ما لم ينص عليه المرسوم التشريعي 93-03 الملغى، فمن بين هذه التعاريف نجد تعريف الاستلام حيث من خلال استقراء نصوصه نجد

<sup>1</sup> - محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص158.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 159 .

أن للتسليم والاستلام شكلان ومن بينها الاستلام المؤقت و هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرفي العقاري والمقاول بعد الانتهاء من الأشغال<sup>1</sup>.

و هو تصرف قانوني في شكل محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرفي العقاري والمقاول بعد انتهاء أشغال المشروع العقاري، يثبت فيه هذا الأخير وضع المشروع المنجز تحت تصرف الأول، بتحفظات أو بدونها<sup>2</sup>.

وفي الحقيقة فإن دراسة التزام رب العمل بتسليم العمل بعد إنجازها، تستدعي التطرق إلى المسائل التالية:

ألزم المشرع الجزائري رب العمل بأن يتسلم العمل محل المقاوله وذلك مقابلا لالتزام المقاول بتسليمه لرب العمل بعد إنجازها، فلا يعقل أن يستطيع المقاول تنفيذ الالتزام الملقى على عاتقه بالتسليم طالما لم يكن رب العمل ملزما بالتسليم، بالنظر إلى أن التسليم و التسلم عمليتان متكاملتان

### I - مضمون الالتزام بتسليم العمل

لم يتناول القانون المدني الجزائري فكرة التسلم، إلا بتنظيمها كأحد الالتزامات التي تقع عاتق رب العمل، فقد نصت المادة 558 من القانون المدني الجزائري على أنه: عندما يتم المقاول العمل، ويضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا الأخير أن « يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي، اعتبر أن العمل قد سلم<sup>3</sup> إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار

بناء على ما سبق، يستخلص أن التسلم يتضمن في حقيقة الأمر إتاحة الفرصة لرب العمل حتى يتمكن من معاينة وفحص العمل المنجز والتأكد من موافقته للشروط والمواصفات المتفق عليها، وهو بذلك يتضمن جانبين، الأول مادي حيث يضع رب العمل يده على العمل المنجز، بجيازته له، والثاني قانوني يقر فيه رب

<sup>1</sup> - انظر المادة (03) من القانون رقم 11-04

<sup>2</sup> - أحمد دغيش،/المرجع السابق،ص6.

<sup>3</sup> - عدلت بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المتضمن تعديل وتنظيم القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

كانت محررة قبل التعديل كمايلي:عندما يتم المقاول العمل، ويضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي، اعتبر أن العمل قد سلم إليه .

العمل بقبوله للعمل المنجز، وهنا نشير إلى أنه لم يرد في القانون المدني الجزائري، ما يفيد ضرورة معاينة العمل قبل استلامه، إلا أن هذا أمر طبيعي، وتقتضيه طبيعة عقد المقاولة باعتباره يقع على عمل لم يكن موجودا عند إبرامه، وبالتالي يمكن الأخذ به دون حاجة إلى النص عليه.

### المطلب الثاني : التسليم النهائي للعقار

الإستلام النهائي فهو وضع المشروع العقاري المنجز أشغاله بصفة كاملة دون تحفّضات تحت حيازة المرقّي العقاري، أو بعد رفع التحفّضات في حال وجودها أثناء الإستلام المؤقت وبعد الإتمام الكامل للأشغال. أهم آثار الاستلام النهائي:

أ- إنَّ هذا النوع من الاستلام يُعفي من المسؤولية عن العيوب الظاهرة، على أساس أنَّ صاحب المشروع تنازل ضمناً عن حقّه في المطالبة بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء الظاهرة، أو المطالبة بالتعويض، لاسيّما عند توقيع أطراف عقد المقاولة على محضر الاستلام المؤقت بعد انتهاء الأشغال، ودون إبداء أيّ تحفظات، فيُعدُّ ذلك بمثابة استلام نهائي للمشروع العقاري، بعد ثبوت واقعة الإتمام الكامل للأشغال.

ب- يُعدُّ هلاك المشروع العقاري بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه مُسقطاً لحق المَقول في المطالبة بأجر عمله وردّ نفقاته، وفي حالة ما إذا أُعذر المَقول بتسليم المشروع العقاري، أو كان هلاكه قبل التسليم راجعاً إلى خطئه، وجب عليه أن يُعوّض صاحب المشروع<sup>1</sup>

ج- ينقضي عقد المقاولة بمجرد الإستلام النهائي للمشروع العقاري.

د- يتم احتساب أجل الضمان العشري المقدّر بعشر سنوات، وكذا مهلة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجازا لبناية وسيّر عناصر تجهيزاتها المقدّر بسنة واحدة، ابتداءً من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقاري، بما يكفل تطبيق نص المادتين 3/26 و46 من قانون 04-II المُحدّد للقواعد التي تنظّم نشاط الترقية العقارية، لأنَّ الآجال المتضمّنة في هذين النصّين وردت دون تحديد تاريخ بداية إحتسابها، ليتحمّم علينا الرُّجوع للقواعد العامة من خلال نص المادة 554 من القانون المدني، في فقرتها الثانية، بقولها: "وتبدأ مدّة السنوات العشر من وقت تسلّم العمل نهائياً".

<sup>1</sup> - هو ما أكّدت عليه المادة 568 من القانون المدني الجزائري، حيث جاء فيها: إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمَقول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برّد نفقاته، ويكون هلاك المادة على من قام توريدها من الطرفين.

هـ - تؤدّي واقعة التسليم ولو كان مؤقّتاً -حسب وجهة نظرنا- إلى نقل مسؤولية حراسة المشروع العقاري من الما قول إلى المرقّي العقاري، لأجل تطبيق نص المادّتين I38 و I40 من القانون المدني.

ومع ذلك لا يجوز لرب العمل أن يتعسف في رفض العمل المعيب والامتناع عن تسلمه، إذا كان العيب بسيطاً لا يؤثر على الانتفاع به وصلاحيته للغرض المقصود منه، وهذا تطبيقاً لما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود، ومبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، طالما أن رب العمل يستطيع كنتيجة للمخالفة البسيطة التي ارتكبها الما قول إما أن يطلب تخفيض قيمة الما قولة، بما يتناسب مع ماهية المخالفة وطبيعتها أو طلب تعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب تلك المخالفة<sup>1</sup>.

ومهما يكن من الأمر، فإذا وقع خلاف بين الطرفين فيما إذا كان العمل موافقاً أو غير موافق للشروط المتفق عليها، جاز لكل طرف الاستعانة بمحضر قضائي لإثبات الحالة، ورفع الأمر إلى القضاء مع طلب تعيين خبير على نفقة المدعي، لمعاينة العمل المنجز وفحص مدى تحقق الشروط المتفق عليها موضوع عقد الما قولة من عدمه، حيث يصدر القاضي حكمه تبعاً لتقرير الخبير وظروف الدعوى وملابتها .

و يحصل التسلم بشكل كلي، متى أتم الما قول العمل المطلوب منه إنجاز، ووضع تحت تصرف رب العمل<sup>2</sup>، ومع ذلك فإنه يجوز تجزئة التسلم فتم على مراحل، يتسلم خلالها رب العمل جزء من الأعمال، إذ نكون في هذه الحالة بصدد مجموعة من عمليات التسلم، الأمر الذي يدفعنا

إلى التساؤل حول جواز الأخذ بالتسلم الجزئي النهائي؟

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى ذلك، لكن بالرجوع إلى الفقه، نجد أنه يقرر في هذه الحالة، أن كل تسلم يرتب آثاره من يوم حصوله بالنسبة للجزء من العمل الذي يتعلق به<sup>3</sup>، وفي مقاولات البناء، فإن الاتفاق بين الما قول ورب العمل على أن يتم التسلم على عدة أجزاء، يجعل بدء سريان آثار التسلم، تختلف بحسب ما إذا كانت المنشآت تقبل التجزئة أم لا، فإذا كانت لا تقبل التجزئة عن بعضها البعض، فإن آثار التسلم لاسيما مدة الضمان العشري تبدأ في السريان من وقت تسلم آخر جزء، أما إذا كانت المنشآت تقبل التجزئة، فإن هذه

1- عدنان إبراهيم السرحان ، العقود المسماة في الما قولة -الوكالة -الكفالة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007، ص 88 .

2- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص162

3- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص162



الآثار تبدأ من وقت تسلّم كل جزء بالنسبة لهذا الجزء<sup>1</sup>، وفي حالة تعاقد رب العمل مع مجموعة من المقاولين بعقود منفصلة، فإنه لا يشترط أن ينفذوا التزامهم بتسليم الأعمال المنوطة بهم بشكل موحد، فيكون لرب العمل أن يتسلم من كل منهم على حدة، ما أتمه من العمل الخاص به.

### التسليم الحكمي و التسلم القضائي

يفترض وفقا للسير العادي للأمر أن يتم التسلم بشكل ودي بين المقاول ورب العمل، غير أن الأمور قد لا تسير دوما على هذا النحو، والثابت قانونا أنه يتعين على رب العمل أن يبادر إلى تسلم العمل المنجز الموضوع تحت تصرفه من قبل المقاول، فإن لم يفعل كان على المقاول أن يندره رسميا، داعيا إياه إلى تسلم العمل، فإذا أصر رب العمل على امتناعه لسبب غير مشروع اعتبر أن العمل قد سلم إليه بصفة نهائية تطبيقا لنص المادة 558 من القانون المدني الجزائري وهذا هو التسلم الحكمي.

أما بخصوص التسلم القضائي، فلم ينص عليه المشرع الجزائري صراحة، على خلاف بعض الأنظمة القانونية الأخرى، كالقانون الفرنسي العمل عن تسلم العمل بطريقة ودية، يكون على المقاول اللجوء إلى القضاء للحكم له بهذا التسليم ومهما يكن من الأمر، فإن اشتراط المشرع الجزائري ضرورة أن يكون امتناع رب العمل عن التسلم يفتقر إلى السبب المشروع، سوف يؤدي بالطرفين في النهاية إلى ساحة القضاء، عند اختلافهما في وجود هذا السبب، مما يجعلنا نقول أن التسلم القضائي وإن لم ينص عليه المشرع الجزائري صراحة، إلا أننا قد نجد له تطبيقا عمليا، وذلك في حالة النزاع بين رب العمل والمقاول حول مشروعية سبب امتناع رب العمل عن التسلم.

هذا ونشير إلى أن التسلم القضائي يثير تساؤلا حول الوقت الذي تترتب بدءا منه آثاره القانونية خصوصا إذا كان اللجوء إلى القضاء قد تأخر لبعض الوقت عن إتمام الأعمال، أو كان رب العمل قد تعمد إطالة مدة النزاع في خصومة التسلم.

وفي هذا الشأن، فإنه لا مناص من القول، أن تقدير المسألة يعود إلى قضاة الموضوع، فلهم أن يستندوا إلى ظروف الواقع لاعتبار أن التسلم قد تم في تاريخ سابق على رفع الدعوى، متى قدروا أن الأعمال قد تمت قبل تاريخ رفع الدعوى، وكانت مطابقة لما اتفق عليه.

1- محمد عنبر عبد الرحيم، عقد المقاول، دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية، دون دار نشر، 1977، ص 203.

### التسليم الصريح و التسلم الضمني:

تقتضي مصلحة المفاوض بأن يكون بين يديه دليلا كتابيا واضحا على أنه قام بالتزامه بتسليم العمل، ويقتضي ذلك لاسيما في مقاولات إنجاز المنشآت المعمارية أن تتم هذه العملية بتحرير محضر، يوقع عليه كل من رب العمل والمفاوض والمستشار الفني،) وبهذا يكون التسلم قد تم صراحة.

غير أن التسلم قد يستخلص ضمنا من بعض الوقائع، متى كانت تكشف بوضوح عن نية رب العمل في قبول الأعمال، وهي مسألة واقع تخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع، ومن بين الوقائع التي يمكن أن يستخلص منها التسلم الضمني، لجوء رب العمل إلى الحيازة الفعلية للعمل المنجز أو استعماله، بحيث يستمر في وضع يده عليه دون تحفظ<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه في مقاولات البناء والمنشآت المعمارية، قد يستعجل رب العمل وضع يده على البناء بالرغم من عدم إتمامه، بما قد لا يعني بالضرورة أنه موافق ضمنا عليه، ويتضح هذا خاصة في الوقت الحالي في ظل أزمة السكن الخانقة.

### آثار تسلم :

يترتب على عملية تسلم العمل المنجز من قبل رب العمل آثارا قانونية هامة، يمكن تلخيصها فيما يلي:

- يترتب على عملية التسلم النهائي، استحقاق المفاوض المتبقية من الأجر<sup>2</sup>، كما يسترد ابتداء من هذا الوقت الكفالات التي كانت قد اشترطت عليه في العقد كضمان لحسن تنفيذ الأعمال.
- يضع التسلم حدا للالتزامات التي تفرض - بطبيعتها - أن يكون تنفيذها ممتدا في الزمن، كالتزام المهندس بالإشراف على الأعمال ومراقبة تنفيذها، وكذلك واجب المهندس والمفاوض بالإعلام والتوجيه نحو رب العمل وإبداء الرأي والمشورة إليه طيلة مرحلة التنفيذ وعند التسلم<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 151 .

<sup>2</sup> - محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 24 .

<sup>3</sup> - محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 125، أنظر أيضا إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمفاوض، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر الجزء 03، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995، ص 682

• يعفي التسلم المهندس المعماري والمقاول من مسؤوليتها عن العيوب الظاهرة بمجرد التسلم النهائي للأعمال من رب العمل

والأثر المعفي للتسلم قاصر على العيوب الظاهرة دون الخفية، ولا يكون للتسلم مثل هذا الأثر، إذا كان رضا رب العمل بالأعمال المنجزة، نتيجة تدليس صدر من المقاول أو المهندس المعماري والقاعدة أن كل عيب يعتبر خفيا وقت التسلم، وكل من يدعي أن العيب كان ظاهرا، يقع عليه عبء إثبات ذلك، سواء كان هذا العيب متعلقا بالعمل أو بالمواد أو بمخالفة القوانين واللوائح، ويتم ذلك طبقا للقواعد العامة في الإثبات .

-يشكل التسلم النهائي بداية سريان مدة الضمان العشري المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، وعليه فإن التسلم النهائي يفصل بين نظامين مختلفين، نظام ما قبل التسلم النهائي أين تنعقد فيه مسؤولية المقاول والمهندس المعماري طبقا للقواعد العامة في المسؤولية بوجه عام، من عقدية وتقصيرية، ونظام ما بعد التسلم النهائي، وهو نظام خاص يتطلب شروطا معينة، ويتعلق الأمر بتطبيق قواعد الضمان العشري.

خاتمة

## خاتمة

إن التنظيم القانوني لموضوع في غاية التعقيد مثل عقد البيع بناءً على التصاميم لمن المهام الصعبة ، ذلك أنه يجمع أطراف متفرقة في المصالح متضاربة في الأهداف ، فالمقتني لعقار بناءً على التصاميم يسعى من خلال تعاقد الحصول على المسكن الذي يضمن استقراره الاجتماعي وبأقل تكلفة أما المرقى العقاري يسعى إلى تحقيق أقصى الأرباح من جهة ثانية فالمرشع الجزائري حاول التوفيق بين هذه الأطراف فرتب التزامات في مواجهة كل طرف لتمكين كل واحد من استيفاء حقه دون الإضرار بالطرف الأخر.

حيث أن التنظيم الجديد لعقد البيع بناءً على التصاميم من خلال القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كان ضرورة حتمية لحماية المقتني لسكن بموجب هذا العقد من إمكانية تعسف المرقى العقاري في استعمال حقه باعتباره الطرف القوي في العلاقة العقدية ، وتمثل هذه الحماية في العقوبات الجزائية التي جاء بها هذا القانون ، إضافة إلى تحديده لالتزامات المرقى العقاري بدقة وأكثر وضوحاً مما كانت عليه في المرسوم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري

وبالرغم من أن القانون 04-11 المذكور أعلاه جاء محاولاً منه سد الثغرات القانونية التي كانت عليها التشريعات العقارية السابقة ، إلا أن بعض الضمانات ماتزال غير واضحة ومقتضبة ودون ترتيب وتنظيم.

تعتبر الترقية العقارية من المجالات التي فتح فيها المرشع الجزائري المجال للقطاع الخاص سواء أشخاصاً طبيعيين أو معنويين ، بهدف تشجيع عملية البناء و التشييد تماشياً مع تطور المناخ الاقتصادي و الاجتماعي في البلاد.

كما تدخل بوضع إطار قانوني لهذه الممارسة في ميدان الترقية العقارية من خلال آخر قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية ، الذي يهدف أساساً في إطاره العام إلى تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية المادة 1/2 من القانون 04-11 ، بتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بأنشطة الترقية العقارية و تحسين أنشطتها و تدعيمها و كذا تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري.

و في هذا الإطار تدخل المرشع الجزائري لتنظيم نوع من العقود المستحدثة و هو عقد البيع على التصاميم ، هذا التدخل للمرشع الجزائري له مبرراته القانونية و مبادئ فقهية التي تسمح مقتضياتها بتنظيم العقد ، و هذا نتيجة لخصوصية طرفيه و الاختلال في المراكز القانونية من خلال المؤهلات الاحترافية و المهنية ، و الامكانيات المالية هذا من جهة ، و كذا كونه عقد متميز من خلال عنصر انتقال الملكية (ملكية الرقبة) مع عدم وجود محله وقت التعاقد (موجود على التصاميم فقط) من جهة ثانية.

و هذا ما يجعل المقتني يقبل على عقد فيه من الخطورة لقلّة خبرته و معرفته ، بهذا النوع من التعاقد الذي محله مستقبلي، و بالمقابل يدفع ثمن مقابل لكل مرحلة من الانجاز وفقا لما هو مقرر في العقد النموذجي (431/13) بالإضافة إلى الحالات التي قد يفلس فيها المرقى العقاري أو يتخلى عن التزامه أو يتوفى .

إن التنظيم القانوني لموضوع في غاية التعقيد مثل عقد البيع بناءً على التصاميم لمن المهام الصعبة ، ذلك أنه يجمع أطراف متفرقة في المصالح متضاربة في الأهداف ، فالمقتني لعقار بناءً على التصاميم يسعى من خلال تعاقد الحصول على المسكن الذي يضمن استقراره الاجتماعي وبأقل تكلفة أما المرقى العقاري يسعى إلى تحقيق أقصى الأرباح من جهة ثانية فالمرشع الجزائري حاول التوفيق بين هذه الأطراف فرتب التزامات في مواجهة كل طرف لتمكين كل واحد من استيفاء حقه دون الإضرار بالطرف الأخر.

حيث أن التنظيم الجديد لعقد البيع بناءً على التصاميم من خلال القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كان ضرورة حتمية لحماية المقتني لسكن بموجب هذا العقد من إمكانية تعسف المرقى العقاري في استعمال حقه باعتباره الطرف القوي في العلاقة العقدية ، وتمثل هذه الحماية في العقوبات الجزائية التي جاء بها هذا القانون ، إضافة إلى تحديده لالتزامات المرقى العقاري بدقة وأكثر وضوحا مما كانت عليه في المرسوم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وخاصة تحديد الأشخاص المعنيين بالضمان .

وبالرغم من أن جاء بالقانون 11-04 المذكور أعلاه محاولا منه سد الثغرات القانونية التي كانت عليها التشريعات العقارية السابقة ، إلا أن بعض الضمانات ما تزال غير واضحة ومقتضية ودون ترتيب وتنظيم.

النتائج :

1. جعل المرشع الجزائري في عقد بيع العقار على التصاميم نقل الملكية بعد الشهر رغم أنها لم تنجز كضمانة و تحفيز للمقتني.
2. إضفاء صفة القواعد الآمرة على أحكام قانون 11-04 .
3. ترتيب جزاءات عن التأخير في التسليم
4. التزام المرقى العقاري بالضمان (العيوب الظاهرة) كحسن الانجاز و حسن سير عناصر التجهيز عند التسليم و بعد التسليم المؤقت (عند إبداء التحفظات).
5. بعد التسليم النهائي يلزم المرقى العقاري بمراقبة الضمان العشري من قبل المهندسين المعماريين.

6. تضامن المرقى العقاري مع المهندس المعماري و المقاول في الضمان و كذا مع بقية المشاركين الآخرين في عملية الإنجاز

#### الاقتراحات :

1. ترتيب مختلف الالتزامات تحت عنوان واحد في القانون 04-11 و نزع الغموض الذي يعتر به ، لأنها غير واضحة و دون ترتيب في عناوين ، منها ما هو في الفرع الأول و ما هو في الفصل الثالث ، في حين نجد أن هناك التزامات قد نص عليها في الفرع الثاني المتعلق بالتزامات المرقى العقاري من الفصل الثالث لاسيما نص المادة 46 منه.
2. محاولة إعادة التنسيق أو الربط أو الإحالة بين النصوص القانونية ، بين القانون 04-11 الذي وسع من نطاق أشخاص الضمان العشري و القانون المدني الذي ضيق منها و قانون التأمينات الذي وسع من نطاقها أيضا بالإضافة إلى القوانين المنظمة له كقانون 12-85 و المرسوم التنفيذي 13-431 .
3. رغم أهمية الميعاد في المسؤولية العشرية إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد بداية سريانه بل أشار إليه فقط في المادة 46 من القانون 04-11 مما يفرض الرجوع إلى القواعد العامة 554 أو قانون التأمينات.
4. لم يتضمن القانون 04-11 على قواعد الإحالة خاصة فيما يتعلق بالمسؤولية العشرية .
5. إعادة النظر في مسؤولية المرقى العقاري لأنها لم تأتي بالوضوح الكافي ، حيث تشير إلى انه مسئولاً على مراقبته التأمين على الضمان العشري لا غير ، و كذا مسؤوليته التضامنية فقط

# قائمة المصادر والمراجع



أولا : الكتب العامة

1. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، بدون طبعة ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000 .
2. خليفة الخروي، نقل الملكية في عقد البيع أثر أم الترام ، المجلة القانونية التونسية مركز النشر الجامعي، تونس، 1997 .
3. تحليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ،عقد البيع، الجزء الرابع، طبعة 2001، بن عكنون ، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
4. سي يوسف زاهية حورية ، الوجيز في عقد البيع، بدون طبعة، الجزائر، تيزي وزو دار الأمل للطباعة والنشر.
5. د. شكري سرور محمد، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، بدون طبعة، القاهرة ،مصر، دار الفكر العربي ،1985،
6. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ،العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة الجزء الرابع ، الطبعة الثالثة ، بيروت ،لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية،1988.
7. عدنان إبراهيم السرحان ، العقود المسماة في المقاوله -الوكالة -الكفالة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007 .

8. عمر حمدي باشار، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2004، بوزريعة، الجزائر، دار هومه، 2004، ص 271 .
9. رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، الطبعة الثانية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2003 .
10. تناغو سمير عبد السيد ، عقد البيع، بدون طبعة، مصر، الإسكندرية ، دار الفنية للطباعة والنشر.
11. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985 .
12. محمد عنبر عبد الرحيم، عقد المقاولة، دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية ، دون دار نشر، 1977.
13. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984 .

المجلات :

1. إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر الجزء 03 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995 .
2. سباغ محمد ، التوثيق والعقود الرسمية ، المجلة الدولية للموثق ، العدد 5 ، الجزائر، ديسمبر 1998 .

3. حسين بطيمي ، الكتابة الرسمية كوسيلة إثبات ، المجلة الدورية للموثق ، العدد 1 ، الجزائر، جوان 2001.

4. محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، كلية الحقوق جامعة بسكرة، أفريل 2009 .

5. زيروتي الطيب ، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، الجزء 42 ، رقم 02 ، 2000.

#### المذكرات :

1. أويس فتحي ، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز ، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2000.

2. حمادي جازيه مجيدة ، عقد مقاوله البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ، الجزائر ، 2003 .

3. ذوادي وفاء ، ضيف الله نجاح، عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2004-2007 .

4. ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، ادارة و مالية ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2005-2006.

5. مسكر سهام ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدية، أفريل 2006 .

6. محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة ومالية ، جامعة الجزائر، 2001-2002.

#### الملتقيات :

1. أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري، جامعة بشار، الجزائر.

2. حمليل 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.

3. صباحي ربيعة ، أ.صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء قانون 04-11، الملتقى الوطني — الترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق — يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة .

4. قاشي علال ، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية) الواقع والآفاق (، يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2006 .

5. ويس فتحي ، وعليّ فتاك ، عقد البيع بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، الملتقى الدولي حول

الترقية العقارية يومي 7 و 8 فيفري 2006 جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة.

النصوص القانونية :

الأوامر :

1- الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل

العقاري الصادر في الجريدة الرسمية 92 .

المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي 58-94 المؤرخ في 1994/03/07 و المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على

التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .

2- القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المتضمن تعديل وتتميم القانون المدني الجزائري.

# الفهرس

## الفهرس

التشكرات

الاهداء

Erreur ! Signet non défini. .... مقدمة

الفصل الأول :الالتزامات المقررة لنقل الملكية وإنجاز العقار في عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول : الالتزام بنقل الملكية : ..... 3

المطلب الأول : الرسمية والبيانات الالزامية في عقد البيع على التصاميم ..... 5

الفرع الاول: الوثائق المرجعية : ..... 6

الفرع الثاني: وصف البناية المببعة أو جزء من البناية : ..... 8

الفرع الثالث: ثمن البيع وكيفيات أدائه ..... 9

الفرع الرابع: الضمانات القانونية : ..... 10

المطلب الثاني : مراحل تحرير عقد البيع على التصاميم ..... 12

الفرع الأول: تحرير العقد أمام الموثق ..... 13

الفرع الثاني : تسجيل عقد البيع بناءً على التصاميم ..... 15

الفرع الثالث :شهر عقد البيع بناءً على التصاميم ..... 16

المبحث الثاني : الالتزام بحسن الانجاز وحسن سير عناصر التجهيز ..... 17

المطلب الأول : الالتزام بحسن الانجاز ..... 17

الفرع الأول :الالتزام بمواصلة الإنجاز والمطابقة ..... 19

المطلب الثاني : الالتزام بحسن سير عناصر التجهيز ..... 22

الفرع الأول : الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق : ..... 23

الفرع الثاني: التعرض الصادر من الغير ..... 24

الفصل الثاني :الالتزامات المقررة لتقدير الثمن وتسليم العقار المنجز في عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول : الالتزام بتقدير الثمن ..... 29

30	المطلب الأول : مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال .....
34	المطلب الثاني : دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في انجاز العقار .....
38	المبحث الثاني : الالتزام بتسليم العقار المنجز .....
40	المطلب الأول : التسليم المؤقت للعقار المنجز .....
42	المطلب الثاني : التسليم النهائي للعقار .....
48	خاتمة .....
	قائمة المصادر والمراجع .....
	الفهرس .....