

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



خصوصية محل عقد البيع على التصاميم

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون المهن القانونية والقضائية

تحت إشراف:

- الأستاذة: بوالخضرة نورة

- مشرف أكاديمي

- الاستاذ: نيثوس رشيد

- مشرف مهني

إعداد الطالب:

- بوحونة عصام

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	اسم ولقب الاستاذ
رئيسا	أستاذ	سمار نصرالدين
مشرفا ومقررا	استاذ محاضر - أ-	بوالخضرة نورة
ممتحنا	أستاذ محاضر - أ-	بلجودي أحلام

السنة الجامعية: 2021 - 2022م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

نحمد الله سبحانه وتعالى ونشكره لتوفيقنا في إتمام هذا العمل المتواضع

وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم:

« من لم يشكر الناس لم يشكر الله »

نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذة المشرفة " بوالخضرة نورة "

التي تفضلت علي بنصائحها وتوجيهاتها القيمة والتي استفدت منها كثيرا ،
فلها كل الاحترام والتقدير فجزاها الله كل خير

كما أتقدم بالشكر للأستاذ المشرف المهني "ثيئوس رشيد"

الذي كان عوننا وسندا لي في تربصي وافادني بالكثير من المعلومات
والارشادات التي جعلتني أكتسب الكثير في مجال التوثيق ، فبارك الله فيه
وفي عمله فجزاه الله كل خير

وأتقدم بشكري الخاص للجنة المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه

المذكرة

إهداء

الحمد لله حمدا طيبا مباركا فيه، الحمد لله خالقي الذي كلما سألته أعطاني وكلما شكرته زادني بفضلته والذي بعونه أنهيت هذا العمل المتواضع.

بعد هذا المشوار من الدراسة لم يبق لي الحق سوى أن أسدي هذا العمل

إلى من يؤمنون بأنفسهم على ما بهم من جراح، ويسبحون ضد التيار رغم عنفوانه وقسوته و ينشرون الخير لا يضرهم قدح القادحين، ويثقون بأن الحق غالب مهما طال أمد البغي..

ثبتكم الله..

إليها وإلى سنوات العمر التي ظفرت بها وأنا استمتع برؤيتها حولي في كل لحظة..
إليها وإلى لمستها الدافئة، إلى تلك المرأة التي كانت ولا تزال ركنا شديدا لي في الحياة
-أمي-

إلى العظيم أبي، بعينه رأيت الحياة وبمبادئه وأخلاقه وصبره على مصابه ترسخ في عقليتي وعقيدتي زهد الدنيا واحترامي لنفسي وغيري

إلى خالتي رائحة من أمي وجزء كبير من الحنان.

إلى أفراد أسرتي الصغيرة وعائلتي الكبيرة كل باسمه.

إلى رفاق الخطوة الأولى و الخطوة ما قبل الأخيرة، إلى من كانوا في السنوات العجاف سحابا ممطرا. أنا ممتن...



قائمة المختصرات

ج ر: جريدة رسمية

د س ن: دون سنة النشر

إلخ: إلى آخره

ص: صفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

P : page

N° : numéro

حَقِّقْ

يعدّ مشكل السكن من المشاكل الكبيرة التي عانت منها الجزائر، والتي لازالت تعاني منها حتى اليوم بالرغم من المجهودات المبذولة في هذا الميدان، ونظرا للطلب المتزايد على السكن بسبب النمو الديموغرافي، وعجز الدولة عن تلبية، إستحدثت المشرع صيغة جديدة للاستثمار في مجال السكن، ألا وهي الترقية العقارية.

إذ تمّ سن أول قانون يجسد نظام الإسكان وفق صيغة الترقية العقارية سنة 1986، من خلال القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية¹، ليتم الغاؤه سنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93²، الذي انتهج المشرع من خلاله سياسة جديدة تتفق مع التعديلات الهيكلية الواردة على المنظومة العقارية، كصدور قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير سنة 1990، حيث استحدثت هذا المرسوم تقنية جديدة في مجال الترقية العقارية موازاة مع الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الدولة بغرض جذب المستثمرين الأجانب و المواطنين في مجال السكن هذا من جهة، ومن جهة أخرى لمواجهة الطلبات المتزايدة على السكن، وهي ما تعرف بتقنية البيع على التصاميم؛ ثم عزّز المشرع هذا المرسوم بالمرسوم التنفيذي رقم 58-94 الذي يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم³.

سنة 2011 صدر القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴، الذي ألغى بموجبه المرسوم التشريعي رقم 03-93، حيث تضمن هذا القانون العديد من الأحكام والقواعد المستحدثة أضفت ميزة و خصوصية لهذه التقنية زيادة على تلك التي كانت موجودة.

¹ القانون رقم 07-86، المؤرخ في 4 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986 (ملغى).

² المرسوم التشريعي رقم 03-93، المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، صادر في 3 مارس 1993 (ملغى)

³ المرسوم التنفيذي رقم 58-94، المرخ في 7 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 13، صادر في 9 مارس 1994 (ملغى)

⁴ القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.

ينظم عقد البيع على التصاميم العديد من الأحكام القانونية، منها ما هو مستمد من القواعد العامة ومنها ما هو مقتصر عليه فقط، سنقصر هذه الدراسة على خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث محله والأحكام القانونية المتعلقة به، دون التوسع في تحديد النظام القانوني لهذا العقد بشكل واسع

يكتسي موضوع عقد البيع على التصاميم أهمية بالغة، كونه عقد حديث النشأة نسبياً أقره المشرع لتعزيز قطاع السكن عامة والمساهمة في التخفيف من أزمته، إضافة إلى دوره في تدعيم مجال الترقية العقارية في البلاد، علاوة على ذلك فإن عقد البيع على التصاميم عقد مميز، لما له من خصوصية جعلته يخرج عن القواعد العامة المقررة في عقد البيع العادي في جوانب عديدة، ما يجعله موضوع يستحق البحث و الدراسة.

ترجع أسباب إختيار الموضوع لأسباب ذاتية تتجسد في الميول والرغبة في دراسة هذا العقد كونه يتعلق بمجال الدراسة في القانون الخاص وارتباطه بمهنة الموثق التي تعد من بين المهن القانونية والتي تدخل في نطاق التخصص، أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في كون موضوع عقد البيع على التصاميم من المواضيع المستحدثة ، والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بحق السكن المكرس دستورياً، وكذلك كون عقود الترقية العقارية أصبحت من بين التقنيات المتطلبة بكثرة في مجتمعنا نظراً لمساهمتها في التقليل من طلبات السكن الكثير.

بينما تهدف دراسة هذا الموضوع إلى التعرف على الخصوصية التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم خاصة من حيث محله، إضافة إلى دراسة مختلف الأحكام القانونية النظرية والعملية التي تحكم عقد البيع على التصاميم، وما يترتب من آثار والتزامات على عاتق طرفيه، ما من شأنه أن يثير الإشكالية التالية:

ما مدى كفاية الأحكام المنظمة لمحل عقد البيع على التصاميم وتلاؤمها مع خصوصياته؟

للإجابة على هذه الإشكالية، تم اتباع المنهجين التحليلي والوصفي، وذلك من خلال بيان مختلف النصوص القانونية التي تنظم عقد البيع على التصاميم وتحليل مضمونها بما يتوافق وقصد المشرع منها، خصوصا أن بعض النصوص لازالت تثير بعض الغموض. في سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة، تم اتباع خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين، نتعرض من خلالها لإطار المفاهيمي للمحل في عقد البيع على التصاميم (الفصل الأول)، والإطار التنظيمي لعقد البيع على التصاميم (الفصل الثاني).

المفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمحل في عقد

البيع على التصاميم

يعتبر محل العقد الشيء الذي يلتزم المدين بالقيام به، إذ انه قد يلتزم إما بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن العمل، وإذا كان محله الالتزام بنقل حق عيني هو حق الملكية امتزج حق الملكية بالشيء المملوك، فصار الالتزام بنقل الملكية محله الشيء الذي تنتقل ملكيته¹.

كما أن محل أي عقد من العقود هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، وإذا كان العقد ملزماً للجانبين فتكون إلتزامات على عاتق كل منهما، والالتزام الرئيسيان في عقد البيع هما التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع والتزام المشتري بدفع الثمن²، وهو ما أكدته المادة 351 من القانون المدني على أن البائع ملزم بنقل ملكية الشيء أو حق مالي، والمشتري ملزم بدفع الثمن وهو القيمة النقدية التي يدفعها المشتري مقابل شراؤه المبيع³.

يشترط في المحل أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم، حيث ينشأ التزامات على عاتق كل من المرقى العقاري والمكاتب معاً، فالبائع ملزم بنقل حقوق الأرض وملكيتها البنائية للمكاتب (المشتري)، في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن، الأمر الذي يبين أن محل عقد البيع على التصاميم مزدوج فكل من البائع والمشتري دائن ومدين في آن واحد. فمحل التزام البائع هو العقار المبيع (المبحث الأول)، ومحل التزام المشتري هو دفع الثمن مقابل العقار المبيع (المبحث الثاني).

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام: مصادر الالتزام، المجلد 1، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000، ص 407.

² محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 49.

³ المادة 351 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

المبحث الأول: العقار المبيع في عقد البيع على التصاميم

نص المشرع الجزائري بموجب المادة 28 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال...».

بالنظر إلى التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم نجد أنه محدد النطاق من حيث العقار محل العقد المتمثل في حقوق الأرض والبنايات من طرف البائع (المرقي العقاري) لفائدة المكتتب (المشتري)، بعبارة أخرى أن محل العقد لا يتعلق بنقل ملكية البناية فقط بل بالأرض محل تشييد البناية أيضا (المطلب الأول)، ويتعلق الأمر تحديدا ببناية في طور البناء أو الإنجاز، أو مقرر بنائها¹ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق العقار محل العقد من حيث طبيعته

العقار بطبيعته هو الشيء المادي الذي يكون له بالنظر إلى كيانه موقع ثابت غير متنقل ويدخل في هذا النطاق الأرض التي هي أصل العقار وما يتصل ويرتبط بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار، فالعقار بطبيعته ثلاث أنواع الأرض والنبات والمباني والمنشآت². ففي عقد البيع على التصاميم ينقل المرقي العقاري للمكتتب بصفته كبائع حقوق الأرض (الفرع الأول) بالإضافة إلى ملكية البناء المقام عليها (الفرع الثاني).

¹ اسمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، فرع عقود مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020، ص100.

² جميلة زبيدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص21.

الفرع الأول: الأرض محل التشييد

تعتبر الأرض عقارا باعتبارها شيئا ثابتا مستقرا في مكانه غير قابل للنقل من مكان لآخر دون تلف¹، وهو ما نصت عليه المادة 683-1 من القانون المدني التي تنص بأنه: « كل شيء مستقر بحيزه وثابت لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول»، وتبقى الأرض عقارا ثابتا لا تتغير طبيعته بانتزاع أجزاء منه وإنما ما انتزع منها هو الذي يتحول إلى منقول².

أولا: التعريف العام للأرض محل التشييد

تشمل الأرض في تكوينها سطحها وطبقاتها دون ما يقام فوقها من مباني ومنشآت، أو ما تنبته من زرع وثمار وتشمل أيضا باطنها من معادن وصخور وغيرها من المواد³.
فحق ملكية الأرض لا يشمل سطحها فقط بل يشمل أيضا ما فوقها أو ما يعلوها وكذا ما تحتها⁴، وهو ما جاء في نص المادة 675-2 من القانون المدني التي تنص على انه «...وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها...». ومفاد ذلك أن كل ما يوجد على سطح الأرض وكل ما يوجد تحتها تعود ملكيته لمالكها ولكن لا يملك من الفضاء الذي يعلوها أو من الطبقات التي تحتها إلا بالقدر الذي يستطيع استخدامه فقط وليس له أن يمنع الغير من استخدام هذا العلو والعمق إلا إذا كان ذلك يعيق استعماله لملكه أو يلحق به ضررا، كمد الأسلاك أو الأنابيب تحت أرضه⁵، وملكية العلو هي التي

¹ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص14.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص19-20.

³ جميلة زايدي، مرجع سابق، ص21.

⁴ سمية بولحية، مرجع سابق، ص101.

⁵ المرجع نفسه.

تسمح لصاحب السطح أن يقيم فوق الأرض منشآت أو يغرس فيها أو يزرعها، أما ملكية العمق فتسمح له بالحفر في أرضه حتى يضع أساس البناء الذي يقيمه فوقها¹.
لكن يجوز بمقتضى القانون أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها، وهو ما جاء في نص المادة 675-3 من القانون المدني²، كأن يكون ما يوجد تحت الأرض كالمناجم أو الآثار ملكا للدولة، أو ما يوجد فوقها من بنايات أو أشجار ملكا لشخص آخر.³

ثانيا: التعريف الخاص للأرض محل التشييد في عقد البيع على التصاميم

عرف المشرع الجزائري أرضية البناء في نص المادة 3 من القانون رقم 04-11 بأنها: «وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته». حيث يقصد بالوعاء العقاري، مساحه أرضية غير مبنية موجهة لإقامة مشروع استثماري.
إلا أن المشرع أعاد التدخل تماشيا مع القانون رقم 04-11، من خلال إصدار القرار المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ولم يعد منح الامتياز للمركبي العقاري واردا وذلك بسبب المشاكل التي تحصل عند تطبيق هذا الأسلوب، مما أدى إلى ضرورة التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج سكنية مدعمة⁴.

وعليه تعتبر أرضية البناء التي يقام عليها مشروع انجاز البناء، الوعاء العقاري التي تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لخدمته وتهيئته طبقا للمادة 3 من القانون رقم 04-11 السالفة الذكر⁵، ويجب أن يكون هذا الوعاء العقاري يخضع إلى الآليات القانونية المحددة في قواعد التهيئة والتعمير منها رخصة البناء، وهي عبارة عن ترخيص

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، مرجع سابق، ص 572.

² المادة 3/675، من الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، التي تنص على «... ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها».

³ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 102.

⁴ المرجع نفسه.

⁵ المادة 3 من القانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إداري يشترط لتشييد أو إنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه، بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية المظهر الخارجي¹، وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشييد مبنى بدون رخصة تحت طائلة عدم شرعية البناء²، كما يشترط في الوعاء العقاري أن يكون قد مر عبر كامل المراحل والإجراءات القانونية التي تخول البناء عليه³، كأن يتم تقديم طلب رخصه بناء من قبل المرقي العقاري أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية⁴.

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح تحويل حقوق الأرض نص المادة 28 من القانون 04 11، والمقصود بحقوق الأرض ليس بالضرورة حق الملكية أو تلك الحقوق الناشئة عنه، إنما يقصد بها الحقوق التي للمرقي العقاري على الأرض باعتباره مالكا لها، فكل الحقوق التي يخولها القانون لصاحب الأرض تنتقل إلى المكتتب في عقد البيع على التصاميم⁵.

كما استعمل المشرع الجزائري هذا المصطلح من أجل تغطية كل الإشكالات والفرضيات التي يمكن مواجهتها في حق المرقي العقاري على الأرض، فقد يكون مالكا للأرض وله الحق في البناء عليها وتنتقل ملكيتها بكامل الحقوق الناشئة عنها للمكتتب، كما قد يكون هذا الحق ناتج عن حق امتياز عقاري على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة

¹ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 130.

² المادة 50 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، صادر في

2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

³ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 103.

⁴ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 130.

⁵ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 103.

والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لا سيما مشاريع البرامج السكنية¹، أو يكون ناتج عن إيجار بغرض البناء وبغض النظر عن طبيعة ومدى الحقوق الممنوحة للمرقي العقاري على الأرض بمختلف صيغها فإنها تحوّل جميعها إلى المكتتب²،

الفرع الثاني: المباني والمنشآت

تعتبر المباني أيضا عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والأنفاق والآبار والجسور، طالما أنها مندمجة في الأرض ومتصلة بها تتخذ حيزا ثابتا ومستقر فيها ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب ما دام مستقرا وثابتا في الأرض³.

كما يعرف البناء بأنه كل ما شيدته يد الإنسان ليتصل بالأرض ويتم عادة باستعمال مواد البناء المتعارف عليها من حديد من اسمنت و حصى... الخ أو خليط منهما جميعا، ويستوي في ذلك أن تكون هذه المباني مقامه للسكن أو التجارة أو الصناعة أو أي غرض آخر⁴.

والاندماج هو الذي يضيف على المباني صفة العقار أي أن يكون المبنى متصل بالأرض التي هي مصدر الصفة العقارية للمباني والمنشآت، حيث أن إضفاء صفة العقار على المباني والمنشآت لا يكون إلا باندماجها مع الأرض على سبيل القرار والثبات، بحيث لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون هدمها⁵. والاندماج والاتصال مع الأرض قد يكون بشكل مباشر كالبناء على الأرض أو يعمل أساسات فيها، وقد يكون غير مباشر كبناء حجرة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-281، المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، صادر في 4 نوفمبر 2015.

² سمية بولحية، مرجع سابق، ص 103.

³ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص ص 15-16.

⁴ زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 27.

⁵ François terré et Philippe Simler, droit civile : les biens , 4 édition, Dalloz, 1998, p17.

أو جدار متصل بأدوار سفلى تكون متصلة بالأرض، ولا يشترط أن يكون البناء قد شيد بمواد البناء من إسمنت وحديد... الخ بل يجوز أن يكون مبنيًا بالخشب¹. وبما أن البناء ثابت في مكانه ومتصل بالأرض بحيث لا يمكن نقله دون هدم أو تلف، فإن الأكشاك والمنازل القابلة للفك والتركيب والتي يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف لا تتوفر فيها صفة المباني².

لم يعرف القانون رقم 04-11 المباني والمنشآت واكتفى بتعريف عملية البناء في نص المادة 3 منه التي تنص على أنه: «البناء: كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني» إلا أنه كرس تحويل ملكية البنايات من المرقي العقاري للمكتب وهنا نلاحظ الفرق بين تحويل حقوق الأرض التي ليس بالضرورة أن تكون متعلقة بالملكية وبين البنايات التي تتعلق بنقل الملكية لكافة أجزائها³.

وقد سبق للمشرع أن عرّف البناء في المادة 2 الفقرة 1 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها⁴، التي نصت على أن: «البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات... تدخل البنايات والمنشآت العمومية في إطار تعريف هذه المادة». ويمكن القول أن مصطلح العقار أدق من مصطلح البناية ذلك أن كل بناية عقار في حين أن كل عقار ليس بالضرورة بناية أو جزء من بناية فإن مصطلح العقار يكون شاملا لكل منهما بدليل أن نموذج عقد البيع على التصاميم يتطلب تحديد الأرض وتعيين البناية أو جزء من البناية⁵.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، مرجع سابق، ص 24.

² محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأشغال و تسلمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، د س ن، ص 83.

³ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 105.

⁴ القانون رقم 15-08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.

⁵ شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية: عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 121.

فلو أخذنا نص المادة 25 باللغة الفرنسية نجد أنها لم تجعل من البيع ينصب على بناية أو جزء من بناية بل جعلته ينصب على عقار حيث تنص على أن

«La mise en vente par un promoteur, d'un bien immobilier construit ou d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction».¹

فالمشرع الجزائري جعل البيع ينصب على بناية طبقا للمادة 25 باللغة العربية أما في نص المادة 25 باللغة الفرنسية جعل البيع على التصاميم ينصب على عقار ومنه كان نص المادة 25 باللغة الفرنسية يتماشى مع ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في نص المادة 1601 الفقرة 1 من القانون رقم 67-3 المؤرخ في 3 جانفي 1967 المتعلق ببيع عقار في طور البناء على أن بيع عقار في طور البناء هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد.²

والبنائيات التي يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكيتها تتم وفق مخططات وتصاميم محددة مسبقا ومتفق عليها مع المكتتب لهذا يجب على المرقي العقاري تحديد شكل البناء تحديدا دقيقا حتى يتمكن المشتري من الاطلاع عليه وفقا للتصاميم المعدة له بمعنى يجب تحديد أوصاف البناء بشكل دقيق يمنع من الجهالة الفاحشة بحيث يتجنب أي نزاع مستقبلي بشأن مطابقة البناء للأوصاف المتفق عليها.³ وذلك من خلال تحديد موقعها ومساحتها ومشمولاتها ومواصفاتها والتجهيزات المستعملة فيها، أي لابد من تعيين البناء محل العقد وإلا كان العقد باطلا فلا يكفي التزام المرقي العقاري بالبناء⁴، وبحسب المادة 26 الفقرة الثانية من القانون رقم 11-04 فإن العقار المبيع وتحت طائلة بطلان العقد يجب أن يستجيب للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال

¹ Loi n°11-04, du 17février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, journal officiel de la république algérienne, n°14, du 6 mars 2011.

² حياة حامي، النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص46

³ زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص33.

⁴ سمية بولحية، مرجع سابق، ص105.

السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي¹، ومقتضى هذه المادة هو توفر المبنى محل العقد على كافة الشروط التي تسهل وتساهم في الاستعمال والاستغلال الملائم وفقا لما أعد له وهو ما تحدده مواد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء².

كما تجدر بنا الإشارة إلى أن القانون رقم 11-04 لم يحدّد طبيعة المباني محل العقد فقد تكون عبارة عن مساكن فردية أو عبارة عن محلات موجودة في عمارات أو مباني جماعية ولا يهم الغرض منها فقد تكون ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي إلا أنه ركز على الموجه للاستعمال السكني و المهني³.

المطلب الثاني: نطاق العقار محل العقد من حيث أعمال البناء

يلتزم البائع طبقا لما جاء في القانون 11-04 بنقل ملكية البناية محل العقد للمكاتب لكن يقع عليه التزام آخر وهو انجاز وتشيد هذه البناية، فالبنائة محل عقد البيع على التصاميم غير موجودة وقت البيع، وهذه هي الخصوصية التي يتميز بها محل العقد، بالتالي فالبنائة يجب أن تكون في طور البناء أو لم يتم تشييدها أساسا، فتكون البناية هنا معيار للتمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي فالعقد يبرم دائما قبل إتمام عملية تشييد البناء محل العقد⁴.

فعقد البيع على التصاميم عقد يرد على محل غير موجود وقت التعاقد لكنه قابل للوجود في المستقبل، وبالرجوع إلى القواعد العامة في عقد البيع فان محل العقد يجب أن يكون موجودا أو قابلا للوجود مستقبلا، أي جواز التعامل في الأشياء المستقبلية على شرط

¹المادة 2/26 من القانون رقم 11-04، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدّد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 21، صادر في 1 جوان 1991، المعدّل والمتمّم.

³ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 106.

⁴ المرجع نفسه.

أن تكون محققة الوجود¹، فإذا كان المبيع غير موجود وقت التعاقد أصلا ولا يمكن وجوده في المستقبل كان البيع باطلا، وإذا وجد المبيع ثم هلك قبل البيع فالبيع هنا أيضا يعد باطلا، أما إذا وجد المبيع وقت البيع لكن هلك قبل التسليم كان البيع صحيحا².

فإذا لم يشترط المتعاقدان وجود المبيع وقت البيع، يكفي أن يكون قابلا للوجود في المستقبل وهو ما أجازته المادة 92 من القانون المدني التي تنص على أنه: «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا»، ومن هنا يتبين أن البناية في عقد البيع على التصاميم من الأشياء التي يجوز بيعها حتى لو لم تكن موجودة وقت التعاقد.

طبقا للقواعد العامة في عقد البيع يجب أن يكون المبيع معين حتى يرد عليه الاتفاق لأنه إذا كان غير معين استحال حدوث الاتفاق عليه إلا إذا كان قابلا للتعين، وطريقة التعيين تختلف باختلاف طبيعة الأشياء ولا يمنع من اعتبار المبيع عقار³، هنا يجب التفرقة بين الأشياء المثلية والأشياء المعينة بالذات، فالأشياء المثلية المعينة بنوعها التي تقوم مكان بعضها في الوفاء لا يشترط وجودها وقت البيع، على عكس الأشياء المعينة بالذات.

في عقد البيع على التصاميم إذا اتجهت إرادة الأطراف إلى وجودها مستقبلا ولم تشترط وجودها وقت العقد اعتبر العقد صحيحا، إذ أن البناية محل العقد تعد مبيعا معيننا بذاته اتفق الأطراف على أن يكون موجودا مستقبلا⁴.

ولقد عرف المشرع الجزائري عملية البناء من خلال نص المادة 3 من القانون رقم 11-04 التي تنص على أنه: «البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني». ومن هنا يتوجب علينا تحديد نطاق

¹ سامية خواترة، "الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04"، مجلة بحوث جامعة الجزائر 1 الجزء الأول، عدد 14، صادر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، أكتوبر 2020، ص ص 202-203.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: البيع والمقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2000، ص 193.

³ زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 96.

⁴ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 107.

عقد البيع على التصاميم من حيث أعمال بناء الذي يمكن أن يكون مباني قيد التجديد (الفرع الأول)، أو المباني قيد التعلية (الفرع الثاني)، أو مباني غير المكتملة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: بيع مباني قيد التجديد

لا يقصد بالتجديد الاتفاق على تنفيذ عمليات تجديد بنايات قديمة فقط، وإنما يقصد به أيضا بيع بناء قديم أثناء أو قبل القيام بتجديده، إذ يلتزم البائع بتسليم هذا البناء بعد الانتهاء من عملية التجديد وبيع البناء مع الاتفاق على تجديده يثير تساؤلا حول عقد البيع¹.

في مجال الترقية العقارية أدرج القانون رقم 04-11 التجديد ضمن المشاريع العقارية إذ نص من خلال المادة 3 على أن: «المشروع العقاري: مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد...»، كما عرف التجديد العمراني من خلال المادة 3 السالفة الذكر التي تنص بأنه: «التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع».

تعددت آراء الفقهاء حول عملية التجديد حيث اتجه الفقه بالاستناد لعدة معايير، إلى تحديد مدى اعتبار التجديد العمراني خاضعا لعقد البيع على التصاميم، حيث يرى جانب من الفقه أن المعيار الذي يميز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي هو محل العقد، الذي لا يكون موجود وقت التعاقد إنما سيكون موجود مستقبلا، وبالنسبة للتجديد فإنه يتعلق ببناء قديم تم بناؤه في الماضي، وبالتالي فإن بيع بناء قديم والاتفاق على تجديده يأخذ حكم بيع الشيء الموجود وقت التعاقد، ما يجعله يخضع للقواعد العامة في البيع والتي يكون فيها محل البيع موجود وقت التعاقد².

¹ محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والقانون الفرنسي، الطبعة الأولى، مصر، 1989، ص23.

² المرجع نفسه.

بينما ذهب اتجاه آخر من الفقه إلى اعتبار أن أعمال التجديد تدخل ضمن بيع العقار تحت الإنشاء، والتي يعدّ عقد البيع على التصاميم من بينها، إذ يتعلق الأمر في هذه الحالة ببيع بناء قديم في حالة تجديده تجديدا شاملا، وذلك مع توفره على مجموعة من الشروط تتمثل في نقل الملكية، وتخصيص البناء محل التجديد لغرض الاستعمال السكني أو المهني وكذا أن يلتزم المشتري بدفع جزء من الثمن قبل الانتهاء من أعمال التجديد. فبيع بناء قديم في حالة تجديد وفقا للشروط السالفة الذكر يعتبره الفقه بيع عقار تحت الإنشاء لأن البائع يلتزم بإقامة أعمال التجديد حتى يكتمل وجود البناء محل البيع¹.

بالنسبة للقانون الجزائري، ومن خلال تعريف التجديد العمراني الذي ورد في المادة 3 من القانون رقم 04-11 التي نصّت على: «... عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع». يتضح أن تجديد بنايات قديمة وبناء أخرى جديدة يعني هدم البنايات القديمة والقيام بأعمال بناء جديدة، كما يتم تخصيص ميزانية مالية للقيام بهذه العملية تتوافق مع عملية إعادة البناء وليس مجرد التجديد.² كما أن إعادة البناء تخضع للقواعد القانونية المتعلقة بضرورة استصدار رخصة البناء وشهادة المطابقة الواجب توافرها وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، مما يجعل التجديد وفقا لهذه الصيغة أي بناء بنايات جديدة بعد هدم البنايات القديمة بقصد بيعها قبل إنهاء عملية البناء، يدخل ضمن أحكام عقد البيع على التصاميم.³

الفرع الثاني: بيع مباني قيد التعلية

يقصد بالتعلية إقامة مباني جديدة فوق مباني موجودة، أي زيادة مباني على المباني القائمة وفقا للحد المسموح به قانونا، ويتعلق عقد البيع على التصاميم ببناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، أي أنه لا يشترط أن يكون البناء محل العقد كاملا فيمكن أن

¹ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ص23-24.

² سمية بولحية، مرجع سابق، ص110.

³ المرجع نفسه.

يكون جزء من بناية، لذلك فإن تعليية بناء أو إقامة بناء جديد فوق بناء موجود وبيع ما تم تعلييته أو بناؤه، يخضع لأحكام عقد البيع على التصاميم والنظام القانوني الخاص به إذا تم إبرامه قبل البدء أو قبل إتمام أعمال التعليية.¹

ولكي يخضع هذا العقد لأحكام عقد البيع على التصاميم، يشترط أن يكون البناء أو البناية المزمع تعلييتها خاضعة لرخصة البناء تجيز إضافة بناء فوق البناية الموجودة، حيث يكون مخطط البناء موجود قبل إبرام العقد وتكون جميع مشتملات البناء محل الانجاز معينة ومحددة لجميع الأجزاء الخاصة ونسبة الاجزاء المشتركة لكي تنطبق الاحكام الخاصة ببيع شيء مستقبلي عليه ويكون محل العقد ممكن الوجود مستقبلا، اما اذا كان البناء المزمع انجازه غير مرخص به فإن ذلك يعتبر كبناء غير شرعي ومخالف للقواعد والقوانين التي تحددها أحكام التهيئة والتعمير، وأن ذلك يعرض البناء الموجود للخطر وبالتالي لا يمكن تطبيق أحكام عقد البيع على التصاميم عليه لأنه مخالف للقواعد المعمول بها في هذا المجال²، ويختلف البناء قيد التعليية على حق التعليية المنصوص عليه في أحكام القانون المدني، حيث يعتبر هذا الأخير من الاجزاء المشتركة التي لا يمكن التصرف فيه باعتبارها مستقلة عن الأجزاء الخاصة.

الفرع الثالث: بيع مباني غير مكتملة

محل عقد البيع على التصاميم هو عقار لم يشيد أو في طور التشييد أي أنه بيع لعقار غير مكتمل الإنجاز، إذ أن محل العقد وكما سبق القول أنه لا يكون موجودا وقت التعاقد فهو من قبيل بيع الأشياء المستقبلية، أي بيع لمباني غير موجودة أو غير مكتملة لكن

¹ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 24.

² مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جبيل، بتاريخ 12 أبريل 2022، على الساعة 10.00.

ستكون موجودة مستقبلاً، وهي الميزة التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي.¹

قد يقوم البائع بإبرام عقد لمباني مستقبلية وذلك بعد الانتهاء من الأشغال الكبرى أو قبل اكتمالها، وذلك لرغبة المشتري، الذي يفضل أن يتولى بنفسه عملية تهيئته وتجهيز الأشغال المتبقية بحسب حاجته ورغبته،².

في هذه الحالة لا تنطبق أحكام عقد البيع على التصاميم على هذا البيع ذلك لأن نص المادة 39 من القانون رقم 04-11 تعتبر أن المبنى محل العقد لا يمكن حيازته من طرف المقتني إلا بعد استصدار وتسليم شهادة المطابقة بعد استكمال الأشغال النهائية،³ إضافة إلى هذا فإن نموذج عقد البيع على التصاميم الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يشترط التحديد الدقيق للبناءية أو جزء من البناءية محل العقد من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة.⁴ وكذا وجوب خضوع البيان الوصفي للتقسيم للشروط والخصائص التقنية المنصوص عليها في طلب رخصة البناء (ما يتعلق منها بالكشف الكمي والكشف النوعي)، فالحصول على شهادة المطابقة لا يكون إلا باحترام هذه الشروط المدرجة في رخصه البناء.⁵ وزيادة على هذا فإن تسليم البناءية أو جزء منها أو

¹ زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 22.

² سمية بولحية، مرجع سابق، ص 111.

³ المادة 39 من القانون رقم 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على: «في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناءية أو جزء من بناءية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها...».

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 431-13، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.

⁵ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالربيب الجوهري، جيجل، 12 بتاريخ أبريل 2022، على الساعة 10.00.

حيازتها من طرف المكتب في البيع على التصاميم، لا يكون إلا بموجب محضر التسليم الذي يحرر من قبل الموثق والذي يشترط فيه حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة.¹ كما أن ثمن البيع أيضا يدفع وفقا لتقدم الأشغال، والتي تسلم للمكتب وفقا لأربعة مراحل منصوص عليها في نموذج عقد البيع على التصاميم.² ومن هنا يمكننا القول أن الصيغة السابقة التي يسلم فيها البائع المبيع غير مكتمل، لا تعتبر بيع على التصاميم لعدم توفر الشروط المنصوص عليها قانونا.

المبحث الثاني: الثمن في عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من عقود المعاوضة التي يأخذ فيها كل طرف مقابل لما يعطيه، فالمرقي العقاري ملتزم بتشييد البناية محل العقد ونقل ملكيتها للمشتري (المكتب) بالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن، ويعتبر الثمن عنصرا جوهريا في العقد حيث أن البيع الذي لا يكون فيه ثمن يكون منعدم فالثمن هو محل التزام المشتري المقابل لالتزام البائع المتمثل في نقل ملكية المبيع.³

يشترط في الثمن عدة شروط طبقا للقواعد العامة حيث يجب أن يكون نقديا، فهو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان⁴، وهو ما يتبين من خلال نص المادة 351 من القانون المدني التي تنص على أن: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي». وهذا ما يميز عقد البيع عن عقد المقايضة

¹ ملحق المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها.

² ملحق المرسوم التنفيذي نفسه.

³ شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم-دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص ص 144-145.

⁴ نسيمه ديدن بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 97.

فأحد المحلين المتبادلين في العقد يجب أن يكون نقدياً وإلا كان العقد مقايضة¹، وإذا المبلغ النقدي ضرورياً، فإنه لا يوجد مانع في أن يكون معه التزام آخر. فنكون بصدد بيع أيضاً إذا التزم المشتري زيادة عن الثمن النقدي بالتزامات أخرى كالالتزام بعمل أو إعطاء شيئاً آخر مادامت تلك الالتزامات تبعية، بشرط أن تكون الصفة النقدية من الثمن هي الغالبة². إضافة إلى هذا الشرط، يشترط أيضاً أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير وهذا الشرط أساسي، إذ يجب أن يذكر المقابل الذي يلتزم المشتري بدفعه للبائع، وأن يكون جدياً لا صورياً أو تافهاً وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد³.

المطلب الأول: تقدير الثمن في عقد البيع على التصاميم

ينفرد عقد البيع على التصاميم بأحكام خاصة تميزه عن البيع العادي⁴، حيث أن الثمن في عقد على التصاميم يتم تحديده وتعيين مقداره من قبل الأطراف في العقد (الفرع الأول) على أنه مجرد سعر تقديري وليس نهائي فيكون قابل للمراجعة (الفرع الثاني)، وهذا خلافاً للمشرع الفرنسي (البيع المؤجل)، وربما يرجع الاختلاف بين القانونين، في أن القانون الفرنسي يفرض على الأطراف تحديد الثمن بدقة فيما يسمى بالبيع المؤجل، حيث أن المتعاقدان في فرنسا يلجآن إلى إبرام عقود ابتدائية (vente préliminaire) مما يسمح للبائع بالتعرف على وضعية السوق وتكاليف الإنجاز، ويحدد على ضوءها الثمن تحديداً دقيقاً عند إبرام عقد البيع النهائي.

¹ سيد أحمد لكرن، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 144.

² لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 77.

³ نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 97.

⁴ المرجع نفسه.

الفرع الأول: تحديد مقدار ثمن البيع

تعدّ مسألة الثمن من المسائل المهمة، إذ اعتبرها المشرع من بين البيانات الإلزامية والواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم، حيث اشترط على المرقى العقاري والمكاتب ضرورة تحديد سعر البيع، إلا أنه لم يوضح طريقة معينة لتحديده وترك الأمر للمتعاقدين أي أن يتم تحديد الثمن وفقا للطريقة التي يرضيها كلا المتعاقدين¹، فإذا كان الثمن طبقا للقواعد العامة يتم تحديده غالبا بمعرفة البائع والمشتري وقت إبرام العقد فإن الثمن في عقد البيع على التصاميم يتم تحديده باتفاق بين طرفي العقد استنادا لمبدأ المساومة والتفاوض².

غير أنه يمكن أن يفرضه أحدهما على الآخر، والذي لا يقع عليه سوى قبول هذا الثمن أو رفضه، وهو ما يطبق في عقد البيع على التصاميم، بحيث أن البائع (المرقى العقاري) قد ينفرد بوضع ثمن البيع الذي يفرض على كل المشتريين، ومن يقبل الشراء بالسعر الذي عرضه المرقى العقاري، فما عليه إلا إبرام العقد دون أن تكون له حرية لمناقشة هذا الثمن، وقد يقبل ذلك الثمن نظرا لحاجته الملحة في الحصول على سكن، إضافة إلى أن سعر البيع في هذا النوع من البيوع يكاد يكون موحدًا عند كل المرقين العقاريين، وإن لم يكن كذلك فإنه متقارب نظرا لمحدودية المنافسة في هذا القطاع³.

يكفي لصحة عقد البيع طبقا للقواعد العامة أن يتفق الطرفان على تحديد أو تقدير الثمن، أو الاتفاق على الأسس التي يتم تحديده من خلالها فيما بعد، دون تحديد طريقة وكيفية الوفاء به، بحيث لا يهم إن كان معجلا أو مؤجلا، يدفع جملة واحدة أو على دفعات، فإن هذا لا يستقيم في عقد البيع على التصاميم⁴. فيجب أن يكون الثمن محددًا في العقد،

¹ لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص131.

² سمية بولحية، مرجع سابق، ص114.

³ شعبان عياشي، مرجع سابق، ص146.

⁴ المرجع نفسه، ص147.

ولا يكف تحديد الأسس التي تجعله قابلا للتعيين، وإلا ترتب على ذلك بطلان العقد وهو ما يمكن استخلاصه من نص المادة 37 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه:

« يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال».

وتكمن أهمية تحديد ثمن البيع في عقد البيع على التصاميم وعدم اعتماد أسس قابليته للتعيين، في أن يكون المكتب (المشتري) على دراية منذ لحظة إبرام العقد والتوقيع عليه بمقدار الثمن الذي يلتزم بتسديده بعد إنجاز العقار محل البيع، وحتى لا يفاجئ بمقدار يفوق توقعاته، كما أن مراجعة الثمن تكون بالاعتماد على مقدار الثمن المحدد بين الطرفين¹.

إضافة إلى ذلك ففي حالة تأخر المرقى العقاري في إنجاز العقار في الأجل المحدد، فيتوجب على هذا الأخير التعويض بمقدار الثمن المحدد أو الثمن المتفق عليه، وهو ما يستخلص من نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي تنص على أنه: « لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف (10%) من السعر المتفق عليه».

وتجدر الإشارة إلى أنه في صيغة الترقوي المدعم، التي تعدّ الصيغة الأكثر شيوعا في شراء السكنات بموجب عقد البيع على التصاميم، فإن المشرع الجزائري حدد الأساس الذي يتم الاعتماد عليه في تحديد سعر السكنات، ولم يترك الحرية للأطراف للاتفاق على الثمن، لكي لا يفرض المرقى العقاري إرادته على المكتب²، بحيث يتوجب عليه احترام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم³. حيث حدّدت المادة 13 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر، سقف ثمن البيع في سكنات الترقوي المدعم، والذي لا يمكن تجاوزه

¹ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 115.

² المرجع نفسه، ص 115-116.

³ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر، عدد 23، صادر في 22 أبريل 2018، معدل ومتمم.

حيث يختلف باختلاف نمط السكن (سكن من غرفتين، سكن من ثلاث غرف، سكن جماعي أو شبه جماعي) وكذا مناطق البيع¹.

كما يجب على المرقي العقاري عند تعيين الثمن النهائي احتساب كل الرسوم ويجب أن يتضمن تكاليف الخدمات، الدراسات والإنجازات، الطرق والشبكات المختلفة، دون احتساب مصاريف نقل ملكية الأرض فهي تبقى على عاتق المقتني طبقاً للتنظيم المعمول به².

الفرع الثاني: مراجعة الثمن

يعد الاتفاق على الثمن وجعله قابلاً للتحديد من الأركان الجوهرية لعقد البيع عموماً وعقد البيع على التصاميم خاصة، حيث يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه إذا كان محدداً، وقد يكفي المتعاقدان بتحديد أساس معين في تقدير الثمن وكيفية الوفاء به³، غير أن ما يميز ركن الثمن في عقد البيع على التصاميم هو أنه ثمن تقديري قابل للمراجعة، وهو ما أكدته المادة 2/38 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: «... كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة».

فباعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية نجد أن المشرع الجزائري أقر إمكانية مراجعة الثمن باتفاق كل من المرقي العقاري والمكاتب، وهذا راجع لاعتبارات عديدة، فبما أن المرقي العقاري يلتزم في عقد البيع على التصاميم بتشييد عقار، وبما أن عملية الإنجاز تتطلب وقتاً لإتمامه، فإنه في هذه الفترة قد تطرأ تغيرات في بعض المعطيات التي

¹ المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

² المادة 11 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

³ سامية بلجراف، "ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم"، الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 580.

تؤدي حتما إلى تغيير الثمن¹، ومن خلال استقراء نص المادة 2/38 السالفة الذكر، نجد أن المشرع فتح مجالا لمراجعة الثمن، لكن اشترط الاتفاق المسبق على هذه المراجعة (أولا)، ورغم ذلك لم يترك مجالا لمراجعة الثمن مفتوحا، بل ربط ذلك بمدى توافر مجموعة من الضوابط (ثانيا)، والتي تتعلق بالتغيرات التي تطرأ على أسعار المواد والعتاد واليد العاملة، مع استثناء الظروف الطارئة، إضافة إلى تسقيف نسبة المراجعة، وضرورة تبريرها (ثالثا)².

أولا: ضرورة الاتفاق المسبق على مراجعة الثمن

إن أهم ما يميز الثمن في عقد البيع على التصاميم أنه تقديري وليس نهائي، فللمتعاقدين الحرية في قبوله كما هو دون زيادة أو نقصان، كما لهم الحق في مراجعة الثمن إذا اقتضى الأمر ذلك، أو أصبح الثمن المتفق عليه لا يتناسب مع التزامات الأطراف، لكن أوجب المشرع على الأطراف شرط وجوب ذكر ذلك مسبقا في عقد البيع على التصاميم³.

وعليه أقر المشرع الجزائري نظام مراجعة السعر في عقد البيع على التصاميم حماية للمركبي العقاري من التغيرات الاقتصادية غير المتوقعة، خصوصا تغييرات أسعار السوق التي تؤثر عليه سلبا من جهة، وحماية للمشتري من تعسف المركبي العقاري في استعمال حقه في المراجعة وفرض شروط على هذه المراجعة من جهة أخرى⁴.

من أجل ذلك اشترط المشرع وجوب الاتفاق المسبق على مراجعة الثمن كما سبق القول، لكن من خلال ما نصت عليه المادة 1/38 من القانون رقم 11-04⁵، يتبين أن

¹ صونية زردودي، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود و مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 59.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 332.

³ سامية خواثره، "التزامات المكنتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04"، مجلة التعمير والبناء، العدد 6، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص ص 104-105.

⁴ أعرم تسيبة، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، 2019، ص 162.

⁵ المادة 1/38 من القانون رقم 11-04، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على: « كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كفاءات المراجعة ».

المشرع أغفل ذكر السلطة المخول لها مراجعة الثمن والتي لها الصلاحية في تقرير مدى توافر شروط المراجعة من عدمها¹.

استنادا إلى النصوص التي تنظم قوانين الترقية العقارية، يفهم من خلالها أن المشرع ترك عملية المراجعة لإرادة المتعاقدين²، ويتبين ذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة 38 من القانون رقم 04-11 بالتحديد في عبارة «...كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفيات ذلك». فالمشرع فرض على الأطراف ذكر قابلية السعر للمراجعة من عدمه، بعدما فرض عليهم ضرورة تحديد سعر البيع ما يوحي أنه ترك حق مراجعة الثمن لاتفاق الأطراف³.

وتأكيدا لذلك أقر في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أن يتضمن العقد المبرم بين المرقي العقاري والمقتني زيادة على الاتفاق بينهما، إمكانية مراجعة الثمن من عدمه، على ضرورة إخضاع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والضوابط التي تم اعتمادها في القانون رقم 04-11، وهو ما يبين أن المشرع ترك حرية المراجعة لاتفاق الأطراف⁴، حيث يرجع الأمر لهما إما في تقريرهما معا مدى توافر شروط المراجعة، أو تعيين في العقد السلطة التي يرفع لها طلب المراجعة، والتي لها صلاحية قبوله من عدمه⁵.

¹ نجيب بولنوار، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق، جامعة بن سوف بن خدة، الجزائر، 1، 2021، ص 240.

² سمير مشتاوي، الأمان المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص: قانون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1، 2016، ص 45.

³ نجيب بولنوار، مرجع سابق، ص 240.

⁴ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، ، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها، التي تنص على: « يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11... ».

⁵ أعرم تسيبية، مرجع سابق، ص 166.

غير أنه من الناحية العملية يثبت عكس ذلك، لأن المرقي العقاري هو الذي يقرر كيفية المراجعة وأسبابها بإرادته المنفردة، ويعرض ذلك على المشتري، ما يفتح المجال لتعسفه في زيادة الثمن، وما على المشتري إلا الموافقة باعتباره الطرف الضعيف في العقد¹. وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع لم يخول سلطة المراجعة للقاضي كما هو الحال في حال اختلال التوازن العقدي تبعا لنظرية الظروف الطارئة، التي تسمح للقاضي بالتدخل لتعديل بنود العقد، وذلك إذا تعلق الأمر بظروف غير متوقعة وعامة كحالة التغيرات الاقتصادية التي تجعل التزام أحد المتعاقدين مرهقا، حيث يتدخل القاضي في هذه الحالة لإعادة توازن العقد، وذلك بتخفيض التزامات الطرفين مما يمنح للطرف المتضرر الحماية الفعالة من هذه التقلبات².

وأمام هذا الوضع، ولضمان حماية المشتري من التهديدات التي تحيط به في عقد البيع على التصاميم جراء مراجعة الثمن، يتوجب على المشرع التدخل من أجل ضبط عملية مراجعة الثمن بصفة أدق كوضع ضوابط من شأنها أن تحقق الحماية لكلا الطرفين وتحديد الجهة المختصة في تقرير مدى توافر شروطها، والتي تمنح لها الصلاحية في تحديد نسبتها وذلك وفقا لمعايير ومؤشرات رسمية صادرة عنها، وأن يجعل هذه المراجعة تتم عن طريق القضاء كما هو الحال في نظرية الظروف الطارئة³.

ثانيا: ضوابط مراجعة السعر

نص المشرع الجزائري من خلال المادة 38 من القانون رقم 11-04 في فقراتها 3-4-5 التي تنص على أنه: «... يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها ان

¹ نجيب بولنوار، مرجع سابق، ص 240.

² لامية كتو، مرجع سابق، ص ص 136-137.

³ سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص ص 46-47.

تؤدي إلى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية. وفي كل الأحوال يجب تبرير تغييرات السعر».

يتضح جليا من خلال هذا النص أن المشرع قد حدّد ضوابط مراجعة سعر البيع في عقد البيع على التصاميم ، وهي ثلاثة تتمثل في تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، وكذا عدم تجاوز مبلغ المراجعة 20% كحدّ أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، ووجوب تبرير تغييرات السعر.

1- تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة

ربط المشرع الجزائري إمكانية مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم بوجود تغيير في أسعار مواد البناء والعتاد المستعمل في البناء وكذا تغيير في أجور اليد العاملة، كما أوجب أن يكون هذا التغيير مستندا لمؤشرات رسمية، وعليه لا يكفي ارتفاع سعر مواد البناء عند التاجر الذي يتعامل معه المرقى العقاري فقط، بل يجب أن يكون هناك تغيير على مستوى الأسواق الوطنية في أسعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة، حتى تتم مراجعة الثمن¹. فالمشرع نظر للأمور نظرة واقعية، فقد يتغير سعر تكلفة إنجاز البناية وتشبيدها بالنظر إلى الفارق الزمني بين إبرام العقد وتسليم البناية، وهو ما يؤدي بخسارة قد تلحق المرقى العقاري، لكن المشرع لم يفتح المجال أمام كل تغيير في سعر التكلفة حتى تتم المراجعة، بل قيد ذلك بقيدتين هما: الاعتماد على تطور المؤشرات الرسمية، وتغيير أسعار المواد والعتاد واليد العاملة².

وعلى الرغم من أهمية هذا الضابط إلا أنه يحتاج إلى تفعيل، ذلك أن المشرع لم يحدد الآليات القانونية التي تكشف عن تطورات المؤشرات الرسمية، ولم يشر إلى أي مرجع يتضمنها، وهو ما يعاب على هذا النظام، فقد أرجع نظام تطبيق مراجعة الأسعار إلى هذه

¹ لامية كتو، مرجع سابق، ص133.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص332.

المؤشرات، دون توضيح ما إذا كانت المراجعة تتم في حالة الزيادة فقط أم حتى حالة انخفاض الأسعار¹.

ولقد استمد المشرع الجزائري هذا المعيار من التشريع الفرنسي، لكن يصعب تطبيقه في الجزائر لغياب آليات وضع مؤشرات اقتصادية دقيقة لضخامة نسبة الاقتصاد الموازي الذي يجعل رصد تغيرات أسعار المواد والعتاد واليد العاملة صعبة المنال².

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن للمرقي العقاري أن يحتج بارتفاع أجره اليد العاملة أو ارتفاع مواد البناء والعتاد في السوق أو بالمضاربة التي يحدثها التجار في الأسواق، في حين أن الأجرة القاعدية والرسمية المعتمدة المقابلة لليد العاملة المؤهلة في هذا المجال لم تعرف تغيرا بالزيادة، وأن أسعار مواد البناء والعتاد لم تتغير، فعلى المرقي العقاري الحرص على إيجاد يد عاملة مؤهلة، ومواد بناء وعتاد بأقل تكلفة حتى يتخطى عملية مراجعة سعر البيع، وهو التزام بتحقيق نتيجة طالما أنه مرتبط بالمؤشرات الرسمية³.

2- تسقيف مبلغ مراجعة الثمن:

أقر المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)، منح الحرية الكاملة للأطراف في تحديد ضوابط ومعايير وكيفية مراجعة الثمن، حيث سمح للمرقي العقاري باعتباره الطرف الحقيقي الذي يبادر بطلب مراجعة الثمن بالمبالغة في نسبة المراجعة، فقد تصل على سبيل المثال 200%⁴، وهنا تصبح المراجعة وسيلة لابتزاز المشتري كلما طالت مدة الإنجاز. لكن حاول المشرع تدارك الأمر من خلال

¹ سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 41.

² عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر، 1، 2015، ص 126.

³ سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 40.

⁴ عز الدين زوية، "خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي"، الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 59.

المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 (ملغى)¹ التي تنص على أنه: «...ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة... % من الثمن التقديري».

ويتضح من خلال هذه المادة أن المشرع أوجب من خلالها عدم تجاوز نسبة المراجعة حد أقصى يتفق عليه الأطراف، إلا أن عدم التحديد القانوني للحد الأقصى لنسبة المراجعة أبقى الوضع على حاله².

وللحد من هذه المبالغة المضرة بالمشتري، والتي ظهرت بوضوح في الحياة العملية، استجاب المشرع لنداء الفقه بضرورة تحديد سقف الحد الأقصى لنسبة المراجعة³، وذلك من خلال المادة 3/38 من القانون رقم 11-04، التي أوجبت أن لا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية⁴، فتحديد المشرع لنسبة 20% فيما يتعلق بمراجعة الثمن، يعتبر كضمانة مهمة لحماية المشتري من تعسف المرقى العقاري، مما يجعل المشتري يقبل مراجعة الثمن وزيادته حتى وإن كانت مرهقة له⁵.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن أن تتجاوز المراجعة 20% من السعر المتفق عليه في العقد، في كل الحالات ومهما كانت الظروف، وفي حالة تجاوز هذه النسبة فما على المشتري إلا أن يمتنع عن دفع هذه الزيادة، ويكتفي فقط بدفع نسبة 20%⁶، كما نشير إلى أن المشرع حدد الحد الأقصى لنسبة مراجعة الثمن، دون أن يحدد عدد المرات التي يمكن أن يخضع فيها الثمن للمراجعة، ولو أنه كان المقصود بالمراجعة مرة واحدة، إلا أن عدم النص على ذلك صراحة يفتح المجال للتأويل⁷، وكذلك نص على إمكانية المراجعة في حالة الزيادة الزيادة فقط ولم يفتح المجال للمشتري أن يطلب المراجعة في الحالة العكسية، أي لما تكون هناك مبررات على انخفاض الأسعار في المؤشرات الرسمية، ويعد ذلك إجحافا في حق

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 7 مارس 1994، يتعلّق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 13، صادر في 9 مارس 1994 (ملغى).

² عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 59.

³ شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 154.

⁴ المادة 3/38 من القانون رقم 11-04، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁵ سامية بلجراف، مرجع سابق، ص 521.

⁶ أعمر تنسيبة، مرجع سابق، ص 163.

⁷ زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 35.

المشتري خاصة من ناحية التشريع، إذ تم النص على قاعدة قانونية تسمح بالمراجعة دون النص على ما يقابلها¹.

3- تبرير مراجعة الثمن:

نصت المادة 38 في فقرتها الرابعة من القانون رقم 11-04 على أنه: «... وفي كل الأحوال يجب تبرير تغييرات السعر». فالمشرع حرص أن تكون مراجعة السعر مبررة من طرف المرقى العقاري، ومع ذلك لم يبين الآليات القانونية وكيفية التبرير التي يمكن أن يلجأ إليها المرقى العقاري كتبرير لمراجعة السعر، مما يفتح المجال أمام المرقى العقاري للاعتماد على أي تبرير، من وثائق ومستندات تبين تغير المؤشرات²، كتقديم الجريدة الرسمية التي تبين قيمة المؤشرات عند المراجعة كما هو معمول به في فرنسا³، لكن يستحسن على المشرع التدخل وتدارك هذا الفراغ، وأن ينص صراحة على كيفية تبرير المراجعة وتحديد الجهة التي يودع لديها طلب المراجعة، والوثائق الثبوتية، ذلك لمنع التعسف من المرقى العقاري في حال اللجوء إلى مراجعة الثمن⁴.

وبالرجوع إلى نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي نصت على:

« يجب أن ينص العقد في حالة مراجعة السعر المتفق عليه أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقاً...». يتضح أن المشرع ترك الحرية للمتعاقدين لتحديد إجراءات وكيفية المراجعة وذلك بتضمين عقد البيع على التصاميم في حالة الاتفاق على المراجعة بإجراءات وقواعد وآليات وكيفية ذلك، مما يعني أنه يمكن للمشتري أن يشترط في العقد أن تكون المراجعة مبررة بوثائق، أو استناداً إلى أسعار اعتمدها شركات ترقية عمومية أو أن تكون عن طريق القضاء⁵.

¹ سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 43.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 335.

³ لامية كتو، مرجع سابق، ص 136.

⁴ أعمار تسيبة، مرجع سابق، ص 165.

⁵ سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 44.

لكن ترك الحرية المتعاقدين في تحديد كفيات المراجعة وقواعدها، ووسائل تبريرها قد يضر بمصالح المشتري، وحيث أن المرقى العقاري هو الطرف القوي في العلاقة التعاقدية، مما يؤدي إلى إملاء هذا الأخير على المشتري قواعد المراجعة وكفياتها، دون أن يتمكن المشتري من مناقشتها أو رفضها، خاصة أمام حاجته الماسة للسكن، لذلك من الأفضل لو نص المشرع صراحة على كفيات المراجعة والوثائق التي تعتمد في تبريرها، وذلك من أجل تحقيق الحماية الكافية للمشتري من تعسف المرقى العقاري في حال اللجوء الى مراجعة الثمن¹.

المطلب الثاني: حماية المشتري عند دفع الثمن

يكتسي الثمن أهمية كبيرة في عقد البيع على التصاميم ، وذلك باعتباره ركن جوهري في العقد ومن الالتزامات الرئيسية التي يلتزم بها المشتري في مواجهة المرقى العقاري ، والذي يتم تنفيذه في مدة زمنية طويلة قد تتخللها بعض الطوارئ التي تعرقله، مما يؤثر سلبا على المشروع العقاري، كما أن الثمن يعد، من بين أهم المصادر التي يعتمد عليها المرقى العقاري في تمويل مشروعه، إذ أن التزام كل مشتري بتسديد الثمن يساهم في استمرار تمويل المشروع، وأي سبب يؤدي إلى عدم الوفاء، أو التأخر في الوفاء يؤثر على السير الحسن لأعمال البناء².

ليس هذا فقط، إنما يؤثر ذلك وبصفة غير مباشرة على حقوق المشتري، لأن أي تأخر في مشروع البناء يؤدي إلى التأخر في تسليم البناء في الآجال المتفق عليها، وأساء من ذلك يمكن فسخ العقد بسبب إخلال المشتري بدفع الثمن. وإن كان الثمن التزام يقع على عاتق المشتري، فإن المشرع تدخل ليس فقط لحماية المرقى العقاري بل أيضا لحماية المشتري، وذلك بنصه على أحكام خاصة بدفع الثمن في عقد البيع على التصاميم، تختلف

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص335.

² أعرم تسيبية، مرجع سابق، ص152.

عن الأحكام المألوفة في عقد البيع العادي¹. حيث أوجب المشرع على المشتري دفع الثمن على أقساط تبعا لتقدم الأشغال (الفرع الأول) ولضمان هذه الأقساط اشترط على المرقى العقاري الاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الثاني)، والذي يعتبر من بين الضمانات التي أقرها المشرع لحماية المشتري عند دفع الثمن.

الفرع الأول: وجوب أداء الثمن على أقساط

إذا كان الأصل في عقد البيع العادي أن لا يتدخل المشرع في كيفية دفع الثمن، بحيث أنها مسألة ترجع لإرادة الأطراف، فيمكن أن يتم دفع الثمن دفعة واحدة، أو مجزئا على دفعات، فإن الأمر يختلف في عقد البيع على التصاميم حيث تدخل المشرع من خلال ما جاء به القانون رقم 04-11 متبوعا بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 وأقر أحكام خاصة بدفع الثمن وذلك محاولة منه لتفادي النقص الذي كان يعترى المرسوم التشريعي رقم 03-93 والمرسوم التنفيذي رقم 58-94، وكذلك لضمان حماية أكثر للمشتري في عقد البيع على التصاميم تتناسب مع طبيعة المحل فيه²، حيث ألزم أن يتم دفع الثمن على شكل دفعات حسب تقدم أشغال الإنجاز وهو ما أكدته المادة 38 من القانون رقم 04-11 والتي نصت على أنه: « يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم... ». و يتضح من خلال هذا النص أنه يجب تحديد الثمن في العقد ويجب ضبط مبالغ الدفعات التي يلتزم المشتري بتسديدها حسب تقدم أشغال البناء، على أن يتم ذلك وفقا لما تم النص عليه عن طريق التنظيم³.

¹ أعرم تسيبية، مرجع سابق، ص ص152-153.

² فاطمة مقدود، حماية المكتتب في البيوع العقارية على التصاميم، مذكرة من أجل الحصول على درجة ماجستير في العلوم القانونية، فرع: حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 94.

³ نجيب بولنوار، مرجع سابق، ص 234.

وعليه جعل المشرع الجزائري، الثمن في عقد البيع على التصاميم مستحقا على أقساط ودفعات مجزأة وترك الحرية للأطراف في الاتفاق على مواعيد استحقاق هذه الدفعات مع ضرورة ربطها بمراحل الإنجاز، ذلك أن تحديد مواعيد معينة بدفع الأقساط دون ربطها صراحة بمراحل إنجاز العمل قد يؤدي في الكثير من الأحيان إلى تحقيق الأقساط المتتالية دون أن يكون البائع (المركبي العقاري) قد بدأ العمل بعد، أو دون أن يكون قد وصل به إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة¹، وهو ما جعل المشرع يشترط على الأطراف ربط مواعيد الاستحقاق حسب نسبة تقدم الأشغال بتحديد آجال لاستحقاق الأقساط (أولا)، وعدم قبول أي تسبيقات للأقساط (ثانيا).

أولا: آجال استحقاق أقساط الثمن

إن أجل استحقاق الثمن في عقد البيع العادي يكون كأصل عام في الوقت الذي يتم فيه تسليم الشيء المبيع للمشتري، أو في الوقت الذي يتفق عليه المتعاقدان أو حسب ما يقضي به العرف، وهو ما نصت عليه المادة 388 من القانون المدني².

أما في عقد البيع على التصاميم فالأمر مختلف إذ أن تاريخ استحقاق الثمن لا يكون وقت تسليم البناء (الشيء المبيع) فألية تقسيط الثمن في عقد البيع على التصاميم تأخذ الصفة الإلزامية حتى يضمن المشرع حماية فعالة للمشتري. ولم يكتف بهذا فقط بل وإيضافاً حماية أكثر قام بتنظيم وقت استحقاقها بجعلها مرتبطة بتقدم أشغال الإنجاز (البناء) كون أن المركبي العقاري لا ينتظر الانتهاء من الأشغال كي يطالب بقسط الثمن المقابل لكل مرحلة، فتصبح الخطورة أكثر عندما تكون الأقساط غير متناسبة مع تقدم الأشغال³. فانطلاقاً من قاعدة التوازن في المعاملات يجب أن يتحقق الارتباط بين استحقاق أجزاء الثمن

¹ محمد حساين، "اشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري و البيئية، عدد7، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016، ص 228.

² المادة 388 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، التي تنص على: « يكون ثمن المبيع مستحقاً في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك».

³ سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص26.

وبين الانتهاء من مراحل البناء¹، وهذا ما أكدته المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي نصت على: « أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب تقدم أشغال الإنجاز...».

ولم يترك المشرع الحرية للأطراف من أجل تحديد نسب أقساط الثمن المدفوعة عند كل مرحلة، بل قام بضبطها وضبط كل مرحلة يستحق فيها القسط وتبقى الحرية للمتعاقدين داخل هذه الحدود القصوى المحددة قانوناً²، وهو ما جاء في مضمون المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي نصت على: « أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود التالية :

- عند التوقيع (20%) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من الأساسات 15% من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة و الأسوار الخارجية و الداخلية 35% من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، 25% من سعر البيع المتفق عليه.
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدر ب 5% من سعر البيع المتفق عليه».

جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم تحت عنوان أجل التسليم، جدول لكل مرحلة من المراحل الأربعة لإنجاز الأشغال على أن يتم تحديد الآجال القصوى لإتمام كل مرحلة.(الملحق رقم 1).

من خلال هذا التحديد يمكننا القول، أن المشرع فعلاً قد أحسن ووفق في حماية المشتري بربطه لمسألة دفع أقساط الثمن بتقدم أشغال الإنجاز، إضافة إلى تحديد نسبة كل

¹ سامية بلجراف، مرجع سابق، ص 581.

² سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 28.

قسط حسب تقدم مراحل البناء، فبذلك سدّ الفراغ وتجاوز الإهمال الذي كان من قبل ووفر حماية أكثر للمشتري باعتباره الطرف الضعيف في العقد وحقق العدالة بين الطرفين، إذ أن تخلف هذا الارتباط يشكل إجحافاً في حق المشتري (المكاتب) الذي يجد نفسه ملزماً بدفع الثمن وفقاً للمواعيد المتفق عليها مع المرقي العقاري، ودون تحققه فيما إذا كان المرقي العقاري قد بدأ بإنجاز المشروع أم لا¹.

بالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أن المشرع الفرنسي كان دقيقاً في مسألة دفع الثمن مقابل تقدم الأشغال، حيث فرق بين طريقة دفع الثمن في حالة البيع المستقبلي والبيع المؤجل، ففي هذا الأخير يتم دفع الثمن جملة واحدة ابتداءً من تاريخ إتمام الإنجاز بصورة تجعله صالحاً للاستعمال ولا يستطيع البائع أن يشترط أو أن يقبل من المشتري أي جزء من الثمن المخصص للبيع، مع إمكانية إيداع بعض الضمانات من قبل المشتري لمصلحة البائع كضمان لحقوق المشتري فيؤمن له الحق في استيفاء الثمن في حالة ما إذا قام بتنفيذ التزامه بالتشييد²، أما دفع الثمن في البيع المستقبلي للإنجاز في القانون الفرنسي فيكون حسب تقدم الأشغال تبعا للمراحل التالية:

35% من الثمن عند إنجاز الأشغال الأساسية.

35% عند تسقيف المبنى.

25% عند إنجاز المبنى كله.

5% عند وضع العقار تحت تصرف المشتري.

والفرق الذي يلاحظ بين التشريع الفرنسي والجزائري في هذه المسألة هو أن الدفعة الأولى من الثمن في القانون الفرنسي تكون عند إنجاز الأشغال الأساسية خلافاً للقانون الجزائري الذي يكون فيه القسط الأول من الثمن مستحق الدفع عند التوقيع³.

¹ فاطمة مقدود، مرجع سابق، ص 95.

² المرجع نفسه، ص 96.

³ المرجع نفسه.

في الأخير يمكن القول أن المشرع قد وفق بين تمويل المشروع العقاري، وبين الثمن الذي يدفعه المشتري، مما يحقق مصلحة المتعاقدين، فالدفع وفقا لهذه النسب يتفق عادة مع التكلفة الفعلية لكل مرحلة من مراحل البناء، فالمشتري لا يدفع إلا ما تم بناؤه وإنجازه فعلا، ولضمان التوازن لم يشترط المشرع أن يتم الدفع بالضرورة وفقا للمراحل المذكورة وبالنسب المحددة فهذه النسب لا تمثل إلا الحدود القصوى¹، فيمكن الاتفاق على نسب أقل كما يمكن أن يتم الدفع في كل مرحلة من هذه المراحل على مرتين أو أكثر شرط أن لا يتجاوز مجموع هذه المرات الحد الأقصى الذي حدده المشرع في كل مرحلة².

وحفاظا على حماية المشتري ألزم المشرع المرقى العقاري على احترام الوقت المتفق عليه للوفاء بالثمن، بحيث منعه من تسليم الثمن أو دفعه مسبقا قبل إبرام العقد وذلك تحت طائلة عقوبات جزائية³.

ثانيا: عدم قبول المرقى العقاري لأي تسبيقات

لا يمكن للمرقى العقاري قبول أو طلب أي تسبيقات مالية، أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية من المكتب قبل التوقيع على العقد، وهو ما أكدته المادة 42 من القانون رقم 04-11 التي تنص: « لا يمكن للمرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين». وبالتالي فإن التزام المكتب بدفع ثمن البيع لا يبدأ إلا من وقت إبرام عقد البيع على التصاميم هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المشرع وفي صياغته للمادة السالفة الذكر، حدد نطاق هذا المنع حيث لا يقتصر على طلب

¹ أعرم تسيبية، مرجع سابق، ص ص160-161

² سمير مشتاوي، مرجع سابق، ص 30.

³ أعرم تسيبية، مرجع سابق، ص 161.

المركبي العقاري للتسبيقات وإنما بقبولها أيضا، وبهذا لم يترك المشرع المجال للمركبي العقاري للدعاء بأنه لم يطلب أي تسبيقات وأنها كانت بإرادة المشتري¹.
وتبعا لهذا أقر المشرع عقوبات جزائية توقع على كل مركبي عقاري في حالة مخالفته هذا المنع من خلال المادة 71 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: « يتعرض كل مركبي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200,000 دج) إلى مليوني دينار (2,000,000 دج)».

فعدم قبول التسبيقات يعد من بين الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري فالقانون يشترط على كل مركبي عقاري أن يتعهد في إطار ممارسة نشاطه بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع أو دفع جزئي أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال².
والهدف من هذا المنع هو حماية المشتري من الوقوع ضحية احتيال للمركبي العقاري، الذي يستلم الاموال دون أن يشرع في انجاز مشروعه العقاري، كما يمنع على المكتب استغلال تقديمه لتسبيقات قبل ابرام العقد من أجل الحصول على مزايا وأفضلية في المشروع العقاري المراد انجازه³.

الفرع الثاني: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المشتري

ينطوي نشاط الترقية العقارية على جملة من المخاطر تؤثر بشكل أو بآخر على إمكانية تسليم العقار محل البيع للمشتري في الآجال المحددة، ولتجاوز هذه الأخطار عمل المشرع على اتخاذ كل السبل القانونية التي تم بمقتضاها ضمان إتمام الإنجاز وحياسة البنائة،

¹ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 119.

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية. للمركبي العقاري، ج ر، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.

³ سمية بولحية، مرجع سابق، ص 119.

طبقا لما اتفق عليه¹. حيث جاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمانات خاصة من أجل توفير حماية أكبر لكل مستفيد في إطار الترقية العقارية ومن أهم هذه الضمانات إجبار كل المرقبين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقبين على وجوب الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك لضمان الأقساط المدفوعة من قبل المشتري²، ولهذا يتوجب علينا التعريف به (أولا) ثم بيان الآثار المترتبة عن الاكتتاب لديه (ثانيا).

أولا: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، آلية قانونية استحدثها المشرع كضمان لحماية المشتري، خاصة عند دفع أقساط الثمن، وهذا إلى جانب الضمانات المعروفة في القواعد العامة والخاصة بعقد البيع، ومن أجل توضيح مفهوم هذه الآلية يتعين التطرق إلى تعريفها وكذا مهام هذه الآلية.

1- التكيف القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يعرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأنه مؤسسة عمومية موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح³.

تمّ استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية سنة 1993 بموجب نص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 جانفي

¹ حياة حامي، مرجع سابق، ص 224.

² عائشة طيب، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، ص 474.

³ سعدية قني، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص ص 116-117.

1993¹، والتي نصت على: «...يمكن إحداث صناديق الضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم...».

وتطبيقاً لذلك نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى) على هذا الصندوق من خلال المادة 11 منه التي نصت على أنه: «يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به...». وتجسيدا لهذه النصوص تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997². وتم تنصيب هذا الصندوق بصفة فعلية ابتداء من شهر أوت من سنة 2000. وقبل ذلك كانت شركات التأمين والمؤسسات المصرفية هي من تتكفل بتغطية مشاريع الترقية العقارية³.

ويهدف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشتري في شكل أقساط. كما أنه يوفر الحماية للمكاتب في عقد البيع على التصاميم، خاصة بعدما أنشأت شركات أجنبية للترقية العقارية، وذلك قصد تفادي النصب والاحتيال الذي قد يوجه للمكاتب عند بيع هذه الشركات لبناية أو جزء من بناية في طور الإنجاز دون ضمان⁴.

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر، عدد 4، صادر في 20 جانفي 1993.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 73، صادر في 5 نوفمبر 1997، معدل و متمم.

³ أعمار تسيبية، مرجع سابق، ص 34.

⁴ حياة حامي، مرجع سابق، ص 227.

2- مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

تنوعت مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ما بين القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 14-180.

أ- في ظل القانون رقم 11-04:

نص المشرع من خلال المادة 54 من القانون رقم 11-04 على أنه: «زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقاً لالتزاماته، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

- إتمام الأشغال.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية».

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع حدّد المهام التي يقوم بها صندوق الضمان

والكفالة المتبادلة والمتمثلة في:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات: وهو الضمان الوحيد الذي كان يسعى إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي 93-103¹، وهذا حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المشتريين من احتمالات عجز المرقى العقاري لأي سبب كان، حيث يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد من عجز المرقى العقاري بالطرق القانونية شرط أن يكون المشتري حائز على عقد البيع بناء على التصاميم يتضمن تأميناً لدى الصندوق².

¹ محمد بعجي، "وجوب التزام المرقى العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 2، عدد 7، 2017، ص 712.

² سعدية قني، مرجع سابق، ص 117.

- إتمام الأشغال: وهو ما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية وبهذا يتم استبعاد المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين قد لا تربطهم أي علاقة بمجال البناء.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية¹.

كما توكل أيضا للمرقي العقاري مهام أخرى كالسهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عن الاكتتاب²، وكذا الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالالتزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته بدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة³. كما يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية بواسطة التنظيم وهو ما نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 11-04⁴.

ب- في ظل المرسوم التنفيذي رقم 14-180

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 14-180، الذي عدّلت من خلاله كل من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 والمادة 54 من القانون رقم 11-04⁵، وسع المشرع من مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ليشمل أيضا تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقلين العقاريين، وضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حق الحفظ، القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بالمشاريع العقارية، استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات

¹ عائشة طيب، مرجع سابق، ص 475.

² المادة 55 من القانون رقم 11-04، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ المادة 57 من القانون نفسه.

⁴ المادة 56 من القانون نفسه.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 25 جوان 2014، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.

ذات الصلة بنشاطه، إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية¹.

ثانياً: الآثار المترتبة عن الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

ألزم المشرع المتعامل في الترقية العقارية أن يغطي التزاماته في عقد البيع على التصاميم بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهو ما أكدته المادة 55 من القانون رقم 11-04²، ويترتب على هذا الاكتتاب آثار تتمثل في حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المشتري وكذلك رجوع الصندوق على المرقى العقاري.

1- حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المشتري:

يعتبر ضمان وفاء التسديدات التي دفعها المشتري للمرقى العقاري وضمن إتمام أشغال الإنجاز من المهام الأساسية التي يتولاها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، اذا ما تعذر على المرقى العقاري القيام بذلك عن طريق حله محل المشتري في مواجهة المرقى العقاري ليطالب بحقوق المشتري³.

وبناء على ذلك نصت المادة 2 من المرسوم رقم 14-181⁴ على أنه: «يقصد

بحلول الصندوق بموجب هذا المرسوم نيابته:

-قانوناً عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البناية وفقاً

للشروط المحددة في المواد أدناه.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المتضمن إحدات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
² المادة 55 من القانون 11-04، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على أنه: « يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية...».

³ أعر تسببية، مرجع سابق، ص 46.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 14-181، مؤرخ في 5 جوان 2014، يحدّد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتنين الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.

- عن المقتنين فيما يخص الاستفادة من الصف الأول، في حالة إفلاس أو تصفية المرقي العقاري في حدود ديون هؤلاء المقتنين.
- فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائياً بحسب المبالغ المدفوعة».

ويتم حلول الصندوق بالتزامن مع تنفيذ ضمان الترقية العقارية في حالة :

- إفلاس المرقي العقاري أو تصفيته قضائياً.
- أو سحب الاعتماد من المرقي العقاري¹.

بالتالي فالصندوق يحل محل المقتنين ليتولى متابعة عمليات إتمام إنجاز البناية أو جزء من البناية محل عقد البيع على التصاميم² وكذا استرداد الأموال التي دفعها المشتري للمرقي العقاري³، فالصندوق يضمن حالة عدم قدرة البائع تسليم العقار محل الإنجاز أو عدم إمكانية تعويض المشتري التسديدات المدفوعة كأقساط وكل هذا لأسباب تختلف بحسب الطبيعة القانونية لشخص المرقي.

أ- **حالة المرقي العقاري شخص طبيعي:** في هذه الحالة يضمن الصندوق للمشتري حالة وفاة المرقي العقاري، بدون إكمال مراحل الإنجاز المتبقية من طرف ورثته وحالة فقدانه الأهلية بموجب حكم أو قرار قضائي، وكذلك حالة اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية⁴.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، يحدّد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتنين الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك.

² المادة 57 من القانون 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على: «يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانوناً محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنايات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلاً عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة».

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، التي تنص على: «يهدف الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون...».

⁴ سعدية قني، مرجع سابق، ص 119

ب- حالة المرقى العقاري شخص معنوي: في هذه الحالة يضمن الصندوق للمشتري حالة إفلاسه، وتصفيته مهما كانت أسباب التصفية وفي حالة إثبات مخالفة المرقى العقاري في دفع القروض أو كذا اكتشاف احتياله من قبل السلطة القضائية¹.

2- رجوع الصندوق على المرقى

بعدما يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الحل محل المرقى العقاري لضمان تسديد التعويضات وإتمام إنجاز البناية، له الحق في الرجوع على المرقى العقاري المخل بالتزاماته وذلك من أجل استيفاء حقوقه²، حيث يعتبر الصندوق بمثابة الكفيل الشخصي للمرقى العقاري، فمتى قام بالوفاء بالتزامات هذا الأخير اتجاه المشتري، يرجع عليه لاستيفاء ما قام بالوفاء به، وذلك وفقا للقواعد العامة التي تنظم الكفالة³، والمنصوص عليها في المواد 644 وما بعدها من القانون المدني⁴.

يمارس الصندوق حقه في الرجوع على المرقى العقاري في المرحلة الأولى بطريقة ودية بحيث يقوم بإعداره بأن يقوم بالوفاء بما دفعه للمشتري مع المصاريف الناتجة عن ذلك⁵، أما إذا امتنع عن ذلك يتم اللجوء إلى القضاء من قبل الصندوق باعتباره كفيل قانوني عن المشتري، يرجع عليه برفع دعوى الحل وذلك بعد تعويضه للمكتب واستلامه مخالصة الحل، وفقا لما تنص عليه القواعد العامة للكفالة، وفي حدود مصاريفه الحقيقية أي في حدود التعويضات المدفوعة للمكتب ومصاريف دعوى الحل⁶.

¹ زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص 40.

² لامية كتو، مرجع سابق، ص 159.

³ أعر تسيبة، مرجع سابق، ص 49.

⁴ انظر المواد 644 وما بعدها من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني.

⁵ أعر تسيبة، مرجع سابق، ص 49.

⁶ نجيب بولنوار، مرجع سابق، ص 122.

الفصل الثاني:

الاطار التنظيمي لعقد

البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم كسائر العقود التي يتطلب نفاذها احترام القواعد العامة في إبرام العقود، غير أنه يتمتع بخصوصية تتضح من خلال الأحكام والقواعد التي تنظمه، سواء من حيث إبرامه أو تنفيذ التزاماته وجزاء الإخلال بها، إذ خصّه المشرع بأحكام قانونية إجرائية لا بد من احترامها والتقيّد بها أثناء إبرامه، ومنه نتطرق إلى هذه الأحكام القانونية في شقها النظري بدءاً من الشروط أو الأركان الواجب توفرها لانعقاد عقد البيع على التصاميم والآثار المترتبة عليه إلى غاية انقضائه **(المبحث الأول)** ثم ندرس الأحكام الخاصة بعقد البيع على التصاميم في شقها التطبيقي وذلك من خلال تسليط الضوء على دور الموثق في عقد البيع على التصاميم **(المبحث الثاني)** باعتباره الجهة المخوّلة لها تحرير وإعداد هذا العقد.

المبحث الأول: التنظيم القانوني لعقد البيع على التصاميم

أحاط المشرع عقد البيع على التصاميم بأحكام قانونية ضرورية لانعقاده صحيحا، منها ما يتطلبها أي عقد من العقود ومنها ما هو مقتصر على عقد البيع على التصاميم فقط نظرا للخصوصية التي يتميز بها، حيث اشترط المشرع ضرورة توفر عقد البيع على التصاميم على أركان (المطلب الأول) سواء منها الأركان العامة التي تشترط في جميع العقود، أو الأركان الخاصة بعقد البيع على التصاميم فقط، إذ يترتب على توفر هذه الأركان متكاملة انعقاده صحيحا وترتيبه لآثار قانونية لكلا الطرفين (المطلب الثاني) ويترتب على تنفيذ كل طرف لالتزاماته دون تقصير انقضاء العقد بطريقة طبيعية، كما يترتب على الإخلال بها انقضاؤه بطريقة غير طبيعية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الأركان الواجب توافرها لانعقاد عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة للجانبين، إذ يتطلب لانعقاده صحيحا إخضاعه للقواعد العامة في إبرام العقود، خصوصا من حيث توافر أركان وشروط العقد، حيث يشترط لانعقاد عقد البيع على التصاميم أن يتوفر على أركان موضوعية (الفرع الأول) وأركان أخرى شكلية (الفرع الثاني) وذلك لإضفاء طابع الرسمية على العقد.

الفرع الأول: الأركان الموضوعية لإبرام عقد البيع على التصاميم

ينعقد عقد البيع على التصاميم بتوافر الأركان الموضوعية العامة (أولا) المألوفة في القواعد العامة وعقد البيع عموما ونظرا للخصوصية التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم خصه المشرع بأركان موضوعية خاصة (ثانيا).

أولا: الأركان الموضوعية العامة لإبرام عقد البيع على التصاميم

باعتبار عقد البيع على التصاميم صورة من صور عقد البيع عامة، فإنه يشترط لانعقاده اقتران إرادتين متطابقتين وهو ما يعبر عنه بالتراضي، بالإضافة إلى تحديد موضوع هذا العقد أي محله، وكذا السبب الذي دفع المتعاقدان للتعاقد وهي الأركان المتطلبة في أي

عقد، لكن في عقد البيع على التصاميم تتميز بنوع من الخصوصية سواء من حيث أطرافه بحيث خصّه المشرع بتسميات مغايرة، ومحلّه الذي لا يكون موجودا وقت التعاقد¹.

1- التراضي في عقد البيع على التصاميم

يعتبر التراضي ركنا جوهريا في أي عقد بما في ذلك عقد البيع على التصاميم ويتحقق التراضي في عقد البيع على التصاميم بتطابق إرادة كل طرفيه المرقى العقاري(البائع) والمكاتب(المشتري) على العناصر الجوهرية وطبيعة العقد مع وجوب إفراغ هذه الإرادة في قالب رسمي²، كما يجب أن يكون هذا التراضي صحيحا صادرا من ذي أهلية وخاليا من العيوب.

أ- أطراف عقد البيع على التصاميم

يبرم عقد البيع على التصاميم بين طرفين: البائع والمشتري، لكن هاذين الطرفين خصّهما المشرع في عقد البيع على التصاميم بتسمية خاصة تميزه عن باقي أنواع البيوع وهما المرقى العقاري(البائع)، والمكاتب(المشتري).

المرقى العقاري وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم وإعادة تأهيل، أو تجديد وإعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها³، إذ أن المشرع قصر هذه العمليات على المرقى العقاري دون سواه فهو الشخص الوحيد الذي يخوّل له إبرام عقد بيع على

¹ عبد الرحمان نعيمة، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية"، أطروحة دكتوراه، تخصص: شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020، ص21.

² جهيدة أعجيري، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2017، ص335.

³ المادة 3 من القانون رقم 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

التصاميم في العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء¹، بشرط أن يكون مالكا للوعاء العقاري الذي سيقام عليه مشروع البناء²، وأن يكون حاصلًا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين³، وأن يكون من المحترفين في مجال الترقية العقارية، ومن الذين لهم القدرات المالية الكافية⁴.

أما المكتب (المشتري) وهو الطرف الثاني في العلاقة التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وخصه المشرع في القانون بتسمية المقتني أو المكتب، وتطبق عليه عموما مجمل الأحكام التي تطبق على المشتري في القواعد العامة للبيع مع مراعاة خصوصية عقد البيع على التصاميم⁵.

ب- التراضي على العناصر الجوهرية في عقد البيع على التصاميم

يتحقق التراضي في عقد البيع على التصاميم بتطابق إرادتي كل من طرفيه (الإيجاب والقبول) حول كل العناصر الجوهرية في العقد لاسيما المبيع والثمن⁶، فيما أن محل البيع على التصاميم ينصب على بناية أو جزء من بناية غير موجودة وقت التعاقد، حرص المشرع على تحقق الرضا بشأنها وذلك بضمان إعلام المشتري للمبيع إعلاما كافيا وتحديده تحديدا

¹ المادة 29 من القانون نفسه، التي تنص على: «لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري».

² المادة 30 من القانون 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على: «يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه أصل ملكية الأرضية...»

³ المادة 2/4 من القانون نفسه التي تنص على: «لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون».

⁴ المادة 12 من القانون نفسه التي تنص على: «يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية».

⁵ صونية زردودي، مرجع سابق، ص 29.

⁶ جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص 335.

دقيقا، وأن تتجه إرادة كل من المرقى العقاري والمكاتب إلى الاتفاق على ثمن تقديري وكل ما يتعلق بكيفيات وطريقة وأجال دفعه، حتى يتحقق رضا المشتري بثمن المبيع وآليات الوفاء به¹.

ج- صحة التراضي في عقد البيع على التصاميم

يشترط لصحة التراضي في عقد البيع على التصاميم أن يكون صادرا من ذي أهلية وخاليا من أي عيب من عيوب الإرادة.

بالنسبة للأهلية فإنها تختلف ما بين طرفي العقد، فالأهلية المتطلبة في المكاتب تخضع للقواعد العامة، إذ يكفي أن يكون بالغا سن الرشد 19 سنة كاملة، ومتمتعا بكامل قواه العقلية ولم يحجر عليه²، أما أهلية المرقى العقاري فيلاحظ أن المشرع قد خرج عن حكم القواعد العامة وذلك باشتراطه لممارسة مهنة المرقى العقاري بلوغ هذا الأخير سن 25 سنة إذا كان شخصا طبيعيا³، بعدما كان يشترط فيه أهلية ممارسة الأعمال التجارية، أي بلوغه سنه 19 سنة، وأن يكون مرشداً وفقا لما تقتضيه قواعد الترشيح في القانون التجاري، أما إذا كان شخص معنوي يكون أهلا لممارسة مهنة المرقى العقاري بمجرد قيده في السجل التجاري وثبوت الشخصية المعنوية له⁴، كما يشترط لصحة التراضي في عقد البيع على التصاميم أن يكون خاليا من أي عيب من عيوب الإرادة والمتمثلة في الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال.

¹ شهباز كتفي، سلاف العطاروي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة مكملة لمتطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالم، 2019، ص26.

² ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2021، ص51.

³ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدّ كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012، المعدل والمتمم .

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص115.

2- محل عقد البيع على التصاميم

يتميز عقد البيع على التصاميم بازدواجية محله (المبيع والثمن) وتشكل الطبيعة الخاصة للمحل أبرز مميزاته، كونه يرد على عقار لم يتم إنجازه بعد أو في طور الإنجاز، أي أن العقار محل العقد غير موجود وقت التعاقد لكنه قابل للوجود في المستقبل¹. وأن تعيينه يكون من خلال مخططات ورسوم للبناء محل الإنجاز²، كما أن الثمن وباعتباره محل ثاني في عقد البيع على التصاميم، يتميز هو الآخر بطابعه التقديري غير النهائي، أي أنه قابل للمراجعة في الحدود المسموح بها قانوناً، وأنه يدفع في شكل أقساط أو دفعات محددة وفقاً لتقدم أشغال إنجاز البناء محل العقد³.

3- السبب في عقد البيع على التصاميم

يعتبر السبب الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه وهو الباعث أو الدافع المشترك لدى أطراف العقد ولا يمكن تجزئته، فلكل طرف في عقد البيع على التصاميم سبب ظاهر يدفعه للتعاقد⁴، فالمكتتب يجد سببه أن عقد البيع على التصاميم هو الوسيلة التي تمكنه من الحصول على مسكن في المستقبل دون أن يكون ملزماً بدفع ثمنه دفعة واحدة، فهو يوفى بثمنه تبعاً لتقدم أشغال البناء، أما المرقى العقاري فيتمثل سببه الدافع إلى التعاقد في تمويل مشروعه العقاري، وذلك لما يحصل عليه من دفعات وأقساط الثمن⁵.

¹ سامي كحلول، خصوصية عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص:

قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2016، ص 18.

² صونية زردودي، مرجع سابق، ص 31.

³ راجع في ذلك المطلب الأول من المبحث الثاني من الفصل الأول، ص 16-30 من المذكرة.

⁴ صونية زردودي، مرجع سابق، ص 31.

⁵ عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 40-41.

ثانياً: الأركان الموضوعية الخاصة لإبرام عقد البيع على التصاميم

يشترط المشرع في عقد البيع على التصاميم الى جانب الأركان الموضوعية العامة أركان موضوعية خاصة، والمتمثلة في العناصر الثبوتية وكذا تحديد مدة الانجاز وتكريس ضمانات قانونية لحماية مقتني العقار على التصاميم، وتتمثل في ضرورة الاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹.

1- العناصر الثبوتية لعقد البيع على التصاميم

اشترط المشرع أن يتضمن عقد البيع على التصاميم أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء وهو ما تضمنته المادة 30 من القانون رقم 11-04²، والتي يتضح من خلالها أنه يجب أن يحتوي عقد البيع على التصاميم على جميع الوثائق التي تشكل قرينة على تملك المرقى العقاري للوعاء العقاري أو الأرض محل إنجاز البناء³. والمتمثلة فيما يلي:

أ- أصل ملكية الأرض

اشترط المشرع صراحة أن يكون المرقى العقاري مالكا للأرض محل الإنجاز، وأن يدرج أصل ملكية الأرض ضمن الوثائق الالزامية لإبرام عقد على التصاميم فيقع على كل

¹ جريدة أعجيري، مرجع سابق، ص336.

² المادة 30 من القانون رقم 11-04، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على: « يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة ورخصة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.»

³ صونية زردودي، مرجع سابق، ص33.

مرقي عقاري الزامه بتبرير أصل ملكيته للأرضية سواء بعقد رسمي أو بعقد إداري أو حكم قضائي¹.

ب- رقم السند العقاري

وهي الوثيقة التي تتطلب من المرقيين العقاريين الذين يحوزون على عقود ملكية للأراضي التي يقام عليها البناء بموجب تحقيق عقاري². طبقاً للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري³.

ج- رخصة التجزئة

يقصد بها تجزئة الأرض غير المبنية التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل وليس للبناء الفردية وحدها، مع تغيير في حقوق البناء والإرتفاقات المفروضة عليها، وتسلم طبقاً للأشكال المنصوص عليها قانوناً⁴، حيث تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة واحدة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁵.

د- شهادة التهيئة والشبكات

نصّ القانون على ضرورة استفاضة كل عقار مقرر بناؤه أو في طور الإنجاز على مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص126.

² زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص31.

³ القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد15، صادر في 28فيفري 2007.

⁴ زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص44.

⁵ المادة 57 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: «تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها».

تدفعها فوق سطح الأرض¹، وهو ما نصت عليه المادة 7 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

هـ - رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية لضمان الرقابة على حركة البناء للحفاظ على النسيج العمراني للمدن ومنع البناء العشوائي³، وهي إجراء إداري ضروري يسلم لتشييد بناء أو تمديد بنايات موجودة⁴. طبقا لنص المادة 52 من القانون رقم 90-29⁵، وكذا المادة 6 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإنجازها⁶. وبما أن نشاط الترقية العقارية يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فالمرقي العقاري يجب عليه الحصول على رخصة بناء مسبقة، طالما أن نشاط الترقية العقارية يشكل إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية⁷.

2- تحديد مدة الإنجاز

يلتزم المرقي العقاري إضافة إلى إقامة البناء وفقاً للمواصفات المطلوبة والمتفق عليها بالانتهاء من البناء خلال مدة تحدّد في العقد بتاريخ معين والذي يتم تحديدها بالاتفاق مع

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص35.

² المادة 7 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: « يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح».

³ صونية زردودي، مرجع سابق، ص34.

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص32.

⁵ المادة 52 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁶ المادة 6 من القانون رقم 08-15، يحدّد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

⁷ عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص

المشتري¹، وهذا يشكل ضماناً للمشتري وفي نفس الوقت يعتبر ركن لقيام عقد البيع على التصاميم، إذ يترتب على تخلفه بطلان العقد².

وتكمن أهمية تحديد مدة الإنجاز في أن نهاية المدة المحددة في العقد يعني بداية حساب مدة التسليم ومدة الضمان، بحيث أن عدم إتمام البناء في الأجل أو المدة المحددة يؤدي إلى التأخر في التسليم مما يعرض المرقى العقاري لعقوبات التأخير³.

3- وجوب الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁴، إذ ألزم القانون رقم 11-04 اكتتاب المرقى العقاري في هذا الصندوق بمجرد الحصول على اعتماده من طرف وزارة السكن والعمران⁵، ويهدف هذا الضمان إلى ضمان الأقساط التي يدفعها المشتري وفي نفس الوقت إتمام أشغال البناء، وقد حدّد القانون كافة المهام التي يقوم بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وكذا الآثار المترتبة عن الاكتتاب فيه⁶.

الفرع الثاني: الأركان الشكلية لإبرام عقد البيع على التصاميم

لا يختلف عقد البيع على التصاميم عن نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى من حيث استيفاء الإجراءات الشكلية، حيث أوجب المشرع ضرورة إفراغ هذا البيع في عقد رسمي يحرره الموثق (أولاً) وتسجيله لدى مصلحة التسجيل (ثانياً) ثم شهره لدى المحافظة العقارية (ثالثاً) وهو ما تضمنته المادة 1/34 من القانون رقم 11-04 التي تنص على أنه:

¹ Roger Mevougou Nsana, de la pratique A la loi: Bref aperçu sur la loi N° 2009/009 du juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire, *Revue de la recherche juridique (droit prospectif)*, N°3/2010, Presses universitaires d'aix-Marseille, p1391 .

² زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 46.

³ جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص 337.

⁴ المرجع نفسه.

⁵ زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 49.

⁶ راجع في ذلك للفرع الأخير من المبحث الثاني من الفصل الأول، ص 34-42 من المذكرة.

« يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار...».

أولاً: تحرير عقد البيع على التصاميم

ألزم المشرع تحرير التصرفات المتعلقة بالعقارات في شكل رسمي بغض النظر عن كون العقار محل البيع موجوداً أو غير موجود وقت البيع وذلك تحت طائلة البطلان¹، وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم، حيث يتم كتابته في شكل رسمي على يد موثق وذلك بعد تلقي إيجاب البائع (المركي العقاري) وقبول المشتري (المكاتب) بشأن البناية والثمن وذلك بناء على النموذج الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 13-413 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013²، ويترتب على تخلف الشكل الرسمي الذي يعد ركناً أساسياً في العقد البطلان المطلق، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها التي جاء في ما يلي: «يحرر عقد البيع على التصاميم وجوباً في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان»³.

ثانياً: تسجيل عقد البيع على التصاميم

التسجيل هو إجراء يتمثل في تدوين العقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل، الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً⁴، فبعد تحرير عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي يقوم الموثق بتسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليمياً⁵، وهو ما أكدته

¹ شهيناز كتفي، مرجع سابق، ص 30.

² ملحق المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها.

³ قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 19 نوفمبر 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، لسنة 2008، ص 193.

⁴ عبد الرحمان نعيبي، مرجع سابق، ص 29.

⁵ زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص 42.

المادة 1/34 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: « يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي يشيد عليها».

والهدف من التسجيل هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عنها¹، وما يميز التسجيل في عقد البيع على التصاميم هو إعفائه من رسوم التسجيل والطابع وهو ما نصت عليه المادة 5/258 من الأمر 105-76 المتضمن لقانون التسجيل².

وتجدر الإشارة أنه بصدر القانون رقم 21/04 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005³. فان المشرع الجزائري قيد إعفاء البيع التساهمي من رسم التسجيل، وحصره فقط في السكنات الاجتماعية التساهمية المتنازل عنها من قبل الدولة والهيئات العمومية للسكن⁴، وذلك بالاستناد الى نص المادة 20 منه الذي أضاف فقرة سابعة للمادة 258 تنص على:

«تعفى من الرسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراءات البيع الإيجاري، والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي». وعليه فإن نص المادة 20 يقيد ما جاء في نص المادة 5/258 من قانون التسجيل

¹ جهيدة أعجيري، مرجع سابق، ص339.

² المادة 5/258 من الأمر رقم 105-76، المؤرخ في 9 ديسمبر 1975، المتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد 92، الصادر في 16 نوفمبر 1975، معدل ومتمم، التي تنص على: «تعفى أيضا من رسم نقل الملكية لقاء عوض حسب معدل 10 المشار إليه أعلاه، العقود المتضمنة بيع شقق موجودة في عمارات جماعية ومبينه ضمن نطاق التوفير من أجل البناء من قبل مكتب الترقية والتسليم العقاري للولاية الموفرين».

³ القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، عدد85، صادر في 30 ديسمبر 1994.

⁴ سامي كحلول، مرجع سابق، ص22-23.

بحيث يقتصر على السكنات التساهمية التابعة لنشاطات الترقية العقارية العمومية وحدها، دون السكنات الترقية التابعة للقطاع الخاص¹.

ثالثا: شهر عقد البيع على التصاميم

بعد إتمام إجراءات تحرير عقد البيع على التصاميم وإتمام إجراءات تسجيله تأتي مرحلة شهر العقد لدى المحافظة العقارية، وذلك إعمالا لقواعد شهر الحقوق العينية العقارية²، ويترتب على ذلك أنه عند إتمام عملية الشهر تنتقل الملكية من المرقى العقاري إلى المشتري، غير أن هذا الأخير تنتقل إليه ملكية الرقبة دون حق الانتفاع والتصرف، وهذا بمجرد التوقيع على العقد وشهره قبل الإنجاز، أما بعد الإنجاز تضاف له ملكية الانتفاع والتصرف³.

أهم ما يلاحظ في مسألة شهر عقد البيع على التصاميم هو خروج المشرع الجزائري عن القواعد العامة حين أوجب ضرورة شهر هذا العقد رغم عدم وجود البناية وقت التعاقد وهذا يبرره أنه اعتبر البناية محققة لوجود الضمانات القانونية المخولة لهذا العقد من جهة، ومن جهة أخرى بغرض تشجيع المشتري على اقتناء مساكن بناء على التصاميم لتخفيف العبء على الدولة بسبب كثرة الطلبات على السكنات الاجتماعية والتساهمية⁴.

المطلب الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم

بعد استيفاء العقد لجميع الإجراءات الشكلية من كتابة وتسجيل وشهر، يترتب عليه آثار قانونية متقابلة لكلا طرفيه في شكل التزامات، هذه الأخيرة نظمها المشرع بشكل دقيق

¹ المرجع نفسه

² سامي كحلول، مرجع سابق، ص 22-23.

³ زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص 44.

⁴ زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 57-58. وتجدر الإشارة إلى أن السكنات التساهمية التابعة لهيئات الترقية العمومية أعفاها المشرع من دفع رسوم الاشهار وذلك طبقا للمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005.

مراعاة لخصوصية عقد البيع على التصاميم، الذي يقتضي تنظيمه قواعد استثنائية تحمي الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، هذه الالتزامات منها ما تقع على عاتق المرقى العقاري (الفرع الأول) ومنها ما تقع على عاتق المكتب (الفرع الثاني)¹.

الفرع الأول: آثار عقد البيع على التصاميم التي تسري على المرقى العقاري

بعد انعقاد عقد البيع على التصاميم صحيحا، يترتب التزامات في ذمة المرقى العقاري باعتباره بائعا، حيث يلتزم هذا الأخير بنقل الملكية (أولا)، الذي يعد من أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، كما يلتزم بإنجاز البناية في الآجال المحددة وطبقا للمواصفات المتفق عليها (ثانيا) كما يلتزم بتسليم العقار المبيع بعد إنجازه (ثالثا).

أولا: الالتزام بنقل الملكية

تنتقل ملكية القطعة الأرضية وملكية العقار المبيع إلى المشتري في عقد البيع على التصاميم بمجرد استيفاء العقد إجراءات الشهر²، وهذا استنادا لنص المادة 1/34 من القانون رقم 11-04³، أي أنه يمر بإجراءات معينة بدءا من تحريره في ورقة رسمية، ثم إخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر، ويخص في نفس الوقت البناء والأرض، وهذا يعتبر ضمانا قانونية تحمي المشتري وتشجعه على استخدام تقنية البيع على التصاميم⁴.

فملكية العقار في عقد البيع على التصاميم تنتقل للمشتري (المكتب) بمجرد شهره وقبل إنجاز البناء والملكية التي تنتقل هنا هي ملكية الرقبة، و بهذا تكون للمشتري ملكية

¹ سامي كحلول، مرجع سابق، ص 25.

² زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، مرجع سابق، ص 50.

³ المادة 1/34 من القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁴ إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 85.

أخرى وهي ملكية الانتفاع والتصرف¹. إذ تنص المادة 34 من القانون رقم 11-04 على أنه:

« يتم عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي يشيد عليها البناء. ويتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية».

ما يفهم من هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم في مرحلتين:

المرحلة الأولى: وهي مرحلة يتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط وذلك باستكمال كل الاجراءات الشكلية وشهر العقد.

المرحلة الثانية: وهي مرحلة التسليم أي الحيازة المادية والتي يتم فيها نقل الملكية للمشتري كاملة بما في ذلك حق الانتفاع والتصرف وتتم بمحضر بين الأطراف في نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم².

ثانيا: الالتزام بمواصلة انجاز البناية

يعدّ الالتزام بإنجاز البناية من أهم الآثار التي تقع على عاتق المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، غير أن المشرع لم يشر صراحة إلى هذا الالتزام ضمن أحكام القانون رقم 11-04 ولا المرسوم التنفيذي رقم 13-431³، وهذا على خلاف المرسوم التنفيذي

¹ خيرة لعبيدي، "التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 16، جامعة أحمد دراية، أدرار، جوان 2016، ص 250.

² نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 77.

³ سامي كحلول، مرجع سابق، ص 26.

رقم 58-94 الملغى¹، إذ نجد أن المادة 17 من القانون 04-11 وهي بصدد بيانها لمهنة المرقي العقاري تحمله مسؤولية تنفيذ أشغال إنجاز البناء العقاري و تسيير مشروعه². يقصد بتنفيذ أشغال البناء، كل عملية تشييد بناء أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني³، وعليه يتبين أن الالتزام بإنجاز البناية يتطلب لتحقيقه شرطين وهما أن يتم الإنجاز في الأجل المتفق عليه، وأن يكون العقار المنجز مطابقا للمواصفات المتفق عليها.

1-إنجاز البناية في الأجل المتفق عليه

يقع على المرقي العقاري التزام بناء العقار محل عقد البيع على التصاميم في المدة المتفق عليها في العقد، إذ لا يمكن أن يكتفى العقد على أنه عقد بناء على التصاميم ما لم يتضمن هذا الالتزام⁴، ويقصد بالإنهاء الكامل للأشغال رفع التحفظات التي تمّ ابدائها على اثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري وهو ما ورد في نص المادة 3 من القانون رقم 04-11⁵. وقد ترك المشرع مسألة تحديد مدة الإنجاز لاتفاق الطرفين في العقد⁶، في المقابل ألزمهم بتحديد الآجال القصوى للبناء تبعا لكل مرحلة من مراحل البناء الأربعة المحددة قانونا⁷.

لتحديد مدة الإنجاز أهمية بالغة تتمثل في:

-تسليم البناية مرتبط بإنجاز البناء، فبتمام الإنجاز يعتبر البائع قد أوفى بالتزامه بمواصلة بالبناء وإنهائه ويبدأ التزامه بالتسليم

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية (ملغى).

² المادة 17 من القانون رقم 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ المادة 3 من القانون نفسه.

⁴ شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 163.

⁵ المادة 3 من القانون رقم 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁶ خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 262.

⁷ انظر الملحق رقم 1، ص 9.

-بتمام الانجاز في الاجل المتفق عليه يصبح البائع مستحقا لباقي دفعات الثمن لارتباطها بتقدم مراحل أشغال البناء¹.

تجدر الإشارة أن التزام المرقى العقاري بإتمام البناء هو التزام بتحقيق نتيجة، وفي حال انتهاء الأجل دون الوفاء بهذا الالتزام تقوم مسؤوليته، ولا يمكن دفعها عنه إلا بإثباته تدخل السبب الأجنبي الذي أدى إلى عدم تحقيق النتيجة².

2- مطابقة البناية للمواصفات المتفق عليها

لا يكفي التزام البائع بمواصلة البناء وإتمامه خلال المدة المتفق عليها، بل لا بد أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير، وللمواصفات المتفق عليها، ولرخصة البناء، وللتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري³، وبهذا تكون البناية مطابقة إذا قام المرقى العقاري بتنفيذ التزامه بالبناء حسب النماذج والرسومات ودفتر الشروط ونظام الملكية المشتركة والرخص المدرجة في العقد واحترام الأصول الفنية في البناء⁴.

وتبعاً لذلك فإن شرط مطابقة العقار للمواصفات يختلف عن فكرة عيوب البناء، ففي هذه الأخيرة يلتزم البائع بالمواصفات المتفق عليها ويستخدم المواد المذكورة في العقد، لكنه يستخدمها استخداماً معيباً، أو يستخدم نوعية رديئة من المواد⁵، كأن يتم الاتفاق على وضع أبواب من الخشب ويلتزم المرقى العقاري بذلك لكن يستخدم نوعية رديئة من الخشب، فهنا لا مجال للحديث عن عدم المطابقة وإنما الأمر يتعلق بعيوب البناء⁶، ويتم إثبات مطابقة البناء

¹ إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 93

² عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 61.

³ إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 93.

⁴ أعرم تسيبية، مرجع سابق، ص 142.

⁵ عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 80.

⁶ شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 173.

البناء عن طريق الحصول على شهادة المطابقة من المصالح المختصة وفقا للتشريع المعمول به¹.

ثالثا: الالتزام بالتسليم

يعتبر تسليم الشيء المبيع في عقد البيع بصفة عامة من بين أهم الالتزامات المترتبة عن هذا العقد، والتي تقع على عاتق البائع حيث أن المشتري وبمجرد تسليمه للشيء المبيع يصبح قادرا على الانتفاع به، ومن ثم يكون قد حقق الغاية من إبرام العقد².

ويتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق وهو ما تضمنته المادة 1/367 من القانون المدني³.

وبخلاف عقد البيع العادي أين يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع وقت التعاقد، فإنه في عقد البيع على التصاميم تكون البناية محل العقد غير موجودة وقت التعاقد، مما يجعل التسليم فيه خاضعا لتسلسل منطقي تستلزمه طبيعة الشيء المبيع، إذ يتعين أولا على المرقى العقاري إنجاز البناية، و اتمامها ثم تسليمها، علما أن التسليم يكون وفقا لمراحل إنجاز البناية، وهذا ما يجعل الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم التزام بتحقيق نتيجة⁴. ونظرا للخصوصية التي يتميز بها الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم، أحاطه المشرع بمجموعة من الأحكام تتماشى مع خصوصيته وتسعى إلى توفير الحماية للمشتري، وذلك من خلال ربط آجال التسليم بكل مرحلة من مراحل الإنجاز (1) ووضع إجراءات خاصة تتعلق بطريقة وكيفية التسليم(2).

1- آجال التسليم

¹ إيمان بوستة، مرجع سابق، ص94.

² أعر تسيبية، مرجع سابق، ص145.

³ المادة 1/367 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني.

⁴ أعر تسيبية، مرجع سابق، ص146.

لم يتناول المشرع أجل التسليم في القانون رقم 11-04، ولكن تدخل من خلال المرسوم التنفيذي رقم 13-431، ونص على تاريخ بداية سريان أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم تحت عنوان "أجل التسليم"، حيث جاء فيه أن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم¹، ويتضح أن المشرع لم يحدد آجال معينة للتسليم. وترك ذلك لاتفاق الطرفين، حيث قسم آجال التسليم على أربعة مراحل، وربطها بمراحل الأشغال، تاركا تحديد أجل كل مرحلة لاتفاق الأطراف². وذلك على النحو التالي:

المرحلة	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
المرحلة الأولى	اتمام الأساسات	...شهر
المرحلة الثانية	اتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية	...شهر
المرحلة الثالثة	اتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية	...شهر
المرحلة الرابعة	الإتمام	...شهر

وقد رتب المشرع قيام مسؤولية المرقي العقاري في حال تأخره في تنفيذ التزامه بالتسليم وفقا لما اتفق عليه، وذلك بتطبيق عقوبة التأخير، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة، حسب عدد أيام التأخير التي تمت معابنتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع النهائي عند دفع

¹ ملحق المرسوم التنفيذي رقم، 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص216.

الثنى المتبقى، بشرط أن لا يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف عشرة بالمئة (10%) من سعر البيع المتفق عليه¹.

2- كيفية التسليم

يتم وضع العقار المبيع تحت تصرف المكتب حتى يستطيع حيازته والانتفاع به عن طريق محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه تحرير عقد البيع على التصاميم و يشترط حضور أطراف العقد، وهو ما أكدته المادة 34 من القانون رقم 04-11².

الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم التي تسري على المكتب

يرتب عقد البيع على التصاميم آثار و التزامات في مواجهة المكتب، وهي لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري في عقد البيع العادي، فهو يلتزم بدفع الثمن (أولا) مقابل الشيء المبيع، كما يلتزم بتسلم الشيء المبيع (ثانيا) إلا أن طريقة تنفيذ هذه الالتزامات في عقد البيع على التصاميم تختلف عن تنفيذها في عقد البيع العادي.

أولا: التزام المكتب بدفع الثمن

يعتبر التزام المشتري بدفع الثمن من بين أحد الالتزامات الرئيسية في عقد البيع عموما، لكنه يختلف في عقد البيع على التصاميم من حيث تحديده وكيفية وأجال دفعه.

1- تحديد الثمن

اعتبر المشرع مسألة الثمن من بين المسائل المهمة في عقد البيع على التصاميم، ومن أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المكتب إذ اشترط ضرورة تحديد الثمن في عقد

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك

العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها

² المادة 34 من القانون رقم 04-11، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تنص على: «يتم عقد البيع

على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية

من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية».

البيع على التصاميم، وترك الحرية للأطراف لتحديده وفقا لما يتفق عليه كلاهما وما يميز الثمن في عقد البيع على التصاميم أنه ثمن تقديري أي ليس نهائي فالمشرع أقر قابلية مراجعة الثمن، وحدد نسبة المراجعة التي لا يمكن أن تتجاوز 20%، وأحاط عملية المراجعة بضرورة توفرها على ضوابط وشروط¹.

2- كيفية دفع الثمن وآجاله

يتميز دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم بأحكام خاصة تختلف عن تلك المقررة في القواعد العامة، حيث يتم الوفاء بالثمن في عقد البيع على التصاميم في شكل دفعات تبعا لمراحل تقدم الأشغال، ويتعين على المكتب دفع الأقساط في الآجال المتفق عليها تحت طائلة تعرضه لعقوبة التأخير²، وذلك في الحدود التالية :

- عند التوقيع 20% من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية 35% من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية 25% من سعر البيع المتفق عليه .

- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر ب 5% من سعر البيع المتفق عليه³.

ثانيا: الالتزام بالتسليم

يلتزم المكتب في عقد البيع على التصاميم بتسليم البناء وهو التزام يقابل التزام البائع بتسليم المبيع ومكمل له، حيث يتمكن من خلاله المشتري بحيازته والانتفاع به دون عائق،

¹ راجع في ذلك المطلب الأول من المبحث الثاني من الفصل الأول، ص ص 20-30 من المذكرة .

² سامي كحلول، مرجع سابق، ص 32.

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها.

كما هو الأمر في عقد البيع على التصاميم¹، والتزام المشتري بالتسلم لا يختلف عن التزامه في البيع العادي من حيث الاستيلاء الفعلي وحيازته للمبيع، غير أنه يختلف عنه في بعض المسائل تتعلق بشروط التسلم والآثار المترتبة عليه².

1- شروط التسلم

يتضمن التسلم في عقد البيع على التصاميم مجموعة من الشروط الجوهرية للحصول على رضا المشتري منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شكلي، بالنسبة للشروط الموضوعية تتمثل في اتمام البناء ومطابقته للمواصفات المتفق عليها من خلال المقاييس الكمية والوصفية، وذلك من خلال الحصول على شهادة المطابقة³، أما شرط الشكلية يتمثل في ضرورة اثبات التسلم بمحضر التسليم المحرر عند الموثق⁴.

ويعتبر هذا المحضر وثيقة يستكمل بها عقد البيع على التصاميم، ووسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع وبالتالي لا يؤثر على بطلان عقد البيع على التصاميم⁵. وتجدر للإشارة إلى أن المشرع لم يحدد الزمان والمكان الذي تتم فيهما التسليم تاركاً ذلك للاتفاق بين الطرفين⁶.

2- آثار التسلم

يترتب على الالتزام بالتسلم في عقد البيع على التصاميم عدة آثار تتمثل في:

- استحقاق البائع للجزء المتبقي من الثمن:

يستحق الثمن في عقد البيع على التصاميم على أقساط تبعاً لمراحل تقدم الأشغال، وبما أن المشرع حدد وقت دفع القسط الأخير المقدّر 5% من السعر المتفق عليه عند إعداد محضر الحيازة، بالتالي يكون للبائع استحقاق آخر قسط لحظة تسلم المبيع واستيفاء كامل للإجراءات الخاصة بذلك⁷.

¹ إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 106.

² المرجع نفسه.

³ شهيناز كتفي، مرجع سابق، ص 60.

⁴ نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 102.

⁵ إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 107.

⁶ شهيناز كتفي، مرجع سابق، ص 60.

⁷ إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 107.

- انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة عن العقد:

يتم احتساب أجل الضمان العشري المقدر بـ 10 سنوات وكذا ضمان حسن انجاز البناية وسير عناصر تجهيزاتها المقدر بنسبة واحدة إبتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري، رغم أن هذه الآجال وردت في نص المادتين 3/26 و 46 من القانون رقم 04-11 دون تحديد تاريخ احتسابها¹، وبهذا يجب الرجوع للقواعد العامة من خلال نص المادة 2/554 من القانون المدني الذي تنص على أنه: «... وتبدأ هذه السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً».

- انتقال حق التصرف بالعين المبيعة :

حيث يصبح للمشتري حق التمتع والتصرف بالعقار، فقبل دفع جميع الأقساط وقبل تحرير محضر التسليم، لم يكن للمكاتب سوى ملكية لرؤية دون حق التصرف والانتفاع، وبمجرد دفع آخر قسط من الثمن وتحرير محضر التسليم وشهره، يرفع القيد على حق الانتفاع والتصرف ويصبح مالكا ملكية تامة².

- انتقال تبعة هلاك العقار إلى المكاتب:

يتحمل المشتري في عقد البيع على التصاميم تبعة هلاك المبيع منذ لحظة تسليم العقار المنجز المتفق عليها في العقد، نظرا لانتقال السيطرة الفعلية على العقار للمشتري، ويتحقق ذلك سواء تسلم المشتري العقار تسليما فعليا بالاستلاء عليه ماديا أو دون تسلمه، بشرط أن يكون قد تم إعداره من قبل البائع لقيامه بالتسليم³.

المطلب الثالث: انقضاء عقد البيع على التصاميم

يترتب على انعقاد عقد البيع على التصاميم صحيحا، التزامات متقابلة لكلا طرفيه، ويترتب على تنفيذ هذه الالتزامات وعدم التقصير فيها انقضاء عقد البيع على التصاميم

¹ شهيناز كتفي، مرجع سابق، ص 61.

² نسيمه ديدن بوجنان، مرجع سابق، ص 103.

³ مريم إيناس مرجان، التزامات البائع والمشتري في عقد بيع عقار على التصاميم، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر،

الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020،

ص 80.

بصورة طبيعية (الفرع الأول) كما يترتب على إخلال الطرفين بأحد الالتزامات المقررة له انقضاء عقد البيع على التصاميم بطريقة غير طبيعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: انقضاء عقد البيع على التصاميم بطريقة طبيعية

يتحقق انقضاء عقد البيع على التصاميم بصفة عامة بتنفيذ الالتزامات الناشئة عنه أي بالوفاء، وهو الطريق الطبيعي لزواله، فإذا كان العقد قد نشأ التزاماً واحداً فإنه ينقضي بانقضاء هذا الالتزام أما إذا نشأ عن العقد عدة التزامات فإنه لا ينقضي إلا بانقضائها جميعاً¹. بالتالي فإن عقد البيع على التصاميم وباعتباره من العقود الملزمة للجانبين، والتي ترتب التزامات على عاتق كلا طرفيه فإنه لا ينقضي إلا بانقضاء هذه الالتزامات وأغلب الالتزامات التي يتضمنها عقد البيع على التصاميم تنقضي عن طريق تنفيذها والوفاء بها باستثناء بعض الحالات، فالبائع مثلاً ملزم بتسليم البناية للمشتري بعد إنجازها، في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن مقابل تسلمه للبناية محل العقد وتحقيق هذه الالتزامات كاملة ينقضي عقد البيع على التصاميم بطريقة طبيعية.

الفرع الثاني: انقضاء عقد البيع على التصاميم بالطرق الغير طبيعية

الأصل أن انقضاء عقد البيع على التصاميم يكون بطريقة طبيعية وذلك بتنفيذ كل طرف في العقد للالتزامات المقررة له، لكن قد يحدث وأن يخل أحد الأطراف بالتزاماته وأن يمتنع عن تنفيذها مما يؤدي إلى فسخ العقد وبالتالي انقضائه (أولاً) كما تطرأ على العقد أثناء سريانه ظروف تؤثر على تنفيذه، مما يؤدي إلى انقضائه عن طريق الانفساخ (ثانياً).

أولاً: انقضاء عقد البيع على التصاميم بالفسخ

ينقضي عقد البيع على التصاميم إذا أخل المرقى العقاري بالتزاماته، حيث أن عدم إتمام المرقى العقاري لعملية البناء أو تسليمه للبناية بمواصفات غير مطابقة لما هو متفق عليه يمكن المکتتب من أن يطلب فسخ العقد²، كما يجوز للمکتتب أيضاً في حالة إخلال

¹ العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء 1، الطبعة 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 32.

² مريم إيناس مرجان، مرجع سابق، ص 65.

المركبي العقاري بالتزاماته، أن يمتنع هو الآخر عن تنفيذ التزاماته حتى ينفذ المركبي العقاري التزامه المقابل¹. وهو ما تنص عليه المادة 123 من القانون المدني الذي تنص على أنه: « إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزاماته». وفي حالة الفسخ يقوم المركبي العقاري برد المبالغ التي دفعها المشتري "أقساط الثمن" خلال مدة محددة من العقد².

كذلك ينقضي عقد البيع على التصاميم إذا أخل المشتري (لمكتتب) بالتزامه بدفع الثمن يترتب عليه فسخ العقد بقوة القانون مع التعويض حيث أقر المشرع هذا الفسخ بعد توجيه اعدارين عن طريق المحضر القضائي، مدة كل واحد منهما 15 يوم³. وهو ما تضمنته المادة 3/53 من القانون رقم 11-04 بنصها: « يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إقرار مدة كل واحد منهما 15 يوم يبلغان عن طريق محضر، ولم يتم الرد عليهما». وأكد المرسوم التنفيذي رقم 13-431 تحت بند " فسخ عقد البيع على التصاميم" أن الفسخ يتم في إطار القانون رقم 11-04 ولاسيما المادة 53 منه⁴.

ثانيا: انقضاء عقد البيع على التصاميم بالانفساخ

عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة للجانبين إذا استحال تنفيذ الالتزام ينقضي وتتقضي معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون وهو ما تنص عليه المادة 121 من القانون المدني⁵.

ويقصد باستحالة التنفيذ الاستحالة المطلقة التي يكون مرجعها إلى سبب أجنبي لا يد للمدين فيه، وأن تكون طرأت بعد انعقاد العقد، أما إذا كانت الاستحالة المانعة من تنفيذ العقد راجعة إلى خطأ المدين فإنه يكون مسؤولاً أمام الدائن ويجوز له المطالبة بالتعويض أو طلب الفسخ.

¹ شهيناز كتفي، مرجع سابق، ص 63.

² شهيناز كتفي، مرجع سابق، ص 63.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 339.

⁴ ملحق المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها.

⁵ المادة 121 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني.

المبحث الثاني: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الشكالية التي يتوجب إفراغها في عقد رسمي محرر على يد الموثق، وهو موظف عمومي خوله المشرع صلاحية تلقي العقود التي تتعلق بإرادة الأطراف، وإضفاء الصيغة الرسمية عليها، حيث يتدخل هذا الأخير لإبرام عقد البيع على التصاميم، وذلك وفق النموذج المحدد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 13-431، إذ يلعب دوراً محورياً سواء أثناء تحرير العقد (المطلب الأول) أو بعد تحرير العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور الموثق في تحرير عقد البيع على التصاميم

يتم تحرير عقد البيع على التصاميم أمام موثق، يعمل على دراسة الملف القاعدي لكلا طرفي العقد (الفرع الأول) من أجل إعداد البيان الوصفي للتقسيم وشهره (الفرع الثاني) ليتم تحرير عقد البيع على التصاميم وفق النموذج المحدد قانوناً (الفرع الثالث).

الفرع الأول: دراسة الموثق للملف القاعدي لطرفي العقد

يتولى الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم - كإجراء أولي - دراسة الملف القاعدي للطرفين (المركبي العقاري - المكتتب) للتأكد من سلامة رضا المتعاقدين ومن ثمة صحة تكوين العقد.

أولاً: الملف القاعدي للمركبي العقاري

يتوجب على الموثق التأكد من هوية المركبي العقاري وأهليته، من خلال كل الوثائق اللازمة لذلك، والتي تختلف بحسب ما إذا المركبي العقاري شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً.

1- إذا كان المرقي العقاري شخصًا طبيعيًا: يتأكد الموثق من هويته وذلك عن طريق شهادة الميلاد و بطاقة التعريف الوطنية¹، وكذا أهليته إذ يشترط أن يكون بالغا سن 25 سنة لممارسة مهنة المرقي العقاري²، إضافة إلى البيانات الخاصة برقم إعماده وتاريخه، ورقم وتاريخ التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ورقم السجل التجاري وتاريخه ومدة صلاحيته ورقم التعريف الإحصائي ورقم التعريف الجبائي³.

2- إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويًا: يتأكد الموثق من هوية ممثله القانوني، بطلب كافة الوثائق اللازمة لذلك من شهادة ميلاد وبطاقة تعريف وطنية، كما يتأكد من إسم الشخص المعنوي الذي يمثله ويتصرف باسمه ولحسابه، نوعه، ومقره، ورقم التسجيل في السجل التجاري و تاريخه، وكذا رقم الاعتماد وتاريخه ورقم التعريف الإحصائي و الجبائي⁴.

غير أنه إذا كان المرقي العقاري شخصًا معنويًا عمومياً تابعاً للدولة كديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، يقوم الموثق بذكر كيفية تعيين المدير العام، إذ يمكن تعيينه بموجب قرار وزاري أو مرسوم رئاسي أو مرسوم تنفيذي... الخ كل حسب طبيعته والتعديلات التي أدخلت على التنظيم القانوني للمؤسسة⁵.

ثانياً: الملف القاعدي للمكتب

يقوم الموثق بدراسة الملف القاعدي للمكتب من خلال مجموعة من البيانات، للتأكد من طبيعته كشخص طبيعي أو معنوي.

¹ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجهر، جيجل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

² المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدّد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 136.

⁴ أنظر الملحق رقم ، ص 1.

⁵ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجهر، جيجل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

1-المكاتب شخص طبيعي: يتأكد الموثق من إسمه و لقبه، مهنته، مقره، عنوانه، تاريخ

الميلاد، رقم بطاقة التعريف الوطنية والجهة المصدرة لها تاريخ إصدارها، وجنسيته¹.

2-المكاتب شخص معنوي: يتأكد الموثق من هوية ممثله القانوني، بطلب كافة الوثائق

اللازمة لذلك من شهادة ميلاد وبطاقة تعريف وطنية، كما يتأكد من إسم الشخص

المعنوي الذي يمثله ويتصرف باسمه ولحسابه، نوعه، ومقره، قانونه الأساسي وجميع

التعديلات التي طرأت عليه².

الفرع الثاني: تحرير الموثق للبيان الوصفي للتقسيم

بعد دراسة الملف القاعدي لطرفي عقد البيع على التصاميم، يقوم الموثق بإعداد

البيان الوصفي للتقسيم ما يعرف بنظام الملكية المشتركة، وهو عبارة عن عقد رسمي محرر

من طرفه، يبين التقسيم الوارد على العقار بناء على المخططات والتصاميم ورخصة التجزئة

والخبرة المعدة من طرف المهندس الخبير العقاري المقدمة له من قبل المرقي العقاري³.

يشترط في البيان الوصفي للتقسيم أن يكون مطابقا للنموذج المحدد في المرسوم

التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في قواعد الترقية

العقارية⁴، وذلك بموجب عقد يحرر بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو

¹ أنظر الملحق رقم، ص1.

² مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالربيع الجوهري، جبل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

³ أسماء بوشعالة، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018، ص ص206-207.

⁴ ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد14، صادر في 16 مارس 2014.

المعين من طرف المقتنين على أن يتم إخضاعه لإجرائي التسجيل والشهر العقاريين¹، وذلك يهدف إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية، وتقسيمها إلى أقسام، وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك².

أولاً: المعلومات المتضمنة في البيان الوصفي للتقسيم

يتضمن تحرير البيان الوصفي للتقسيم مجموعة من البيانات تتمثل في:

1- المعلومات الخاصة بالمرقي العقاري: وهي كل الوثائق التي تثبت هوية المرقي العقاري الشخص الطبيعي كشهادة الميلاد وبطاقة التعريف الوطنية، كذلك الوثائق التي تثبت حصوله على الاعتماد، وقيده في السجل التجاري، والرقم الجبائي، ورقم التعريف الإحصائي. أما إذا كان شخص معنوي فتذكر كافة المعلومات الخاصة بالمدير العام، من وثائق هويته، وطريقة تعيينه، ورقم قيد الشخص المعنوي في السجل التجاري وتاريخه، ورقم التعريف الجبائي، وكذا رقم الحصول على الاعتماد وتاريخه، ورقم التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين، مع ذكر الهيئة التي يمثلها ويتصرف باسمها ولحسابها³.

2- المعلومات الخاصة بالوثائق المرجعية: يتم إعداد البيان الوصفي للتقسيم بالاعتماد على مجموعة من الوثائق المرجعية، والتي يتم إيداعها مسبقاً لدى الموثق، والمتمثلة في عقد ملكية الوعاء العقاري(الأرض)، رخصة البناء، المخططات والجدول الوصفية المعدة من طرف الخبير العقاري، تقرير يعدّه المهندس المعماري مع مختلف المخططات والتصاميم لا

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي نفسه، التي تنص على: « يعدّ المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة طبقاً لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين».

² ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99، يحدّد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

³ انظر الملحق رقم 2، ص 1.

سيما تصاميم الأساسات والطابق الأرضي والأسقف إضافة إلى مخططات التجزئة والموقع¹.

3-المعلومات الخاصة بالتعيين: قبل تعيين الجدول الوصفي للتقسيم يتم تعيين المجموعة العقارية وأصل ملكيتها أولاً، ويتم ذلك عن طريق وصف وتقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها وذلك حسب المخططات المصادق عليها².

فتعيين البناية يكون بتحديد الموقع الدقيق للبناية، ووصفها يكون حسب ما تتكون منه (مثلا عمارة تشيد من طابق أرضي سكني وأربع طوابق علوية، بها 10 مساكن ترقوي مدعم من نوع (F3)، وتقسيم البناية يكون بتقسيم الطوابق التي تتشكل منها البناية أو المجموعة العقارية ككل، مع تحديد مآلها الذي قد يكون للاستعمال السكني أو التجاري أو المهني... إلخ)³.

أما أصل الملكية يخص الأرض محل تشييد البناية موضوع العقد، والتي قد تكون آلت إلى المرقي بموجب عقد إداري يتضمن التنازل عن قطعة أرض ملك للدولة، كما قد تكون آلت إليه بموجب عقد شراء من الخواص، أو عقد الملكية إذا كان تحصل عليها في إطار الاستثمار كحق الامتياز⁴، كما يخص أيضا أصل ملكية البناية محل التشييد والتي قد تكون آلت للمرقي العقاري بموجب قرار يتضمن تسليمه رخصة البناء قصد بناء مشروعه العقاري⁵.

ثانيا: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم

¹ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جبل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

² ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

³ انظر الملحق رقم 2، ص 2.

⁴ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جبل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

⁵ انظر الملحق رقم 2، ص 3.

يهدف إعداد الموثق للجدول الوصفي للتقسيم إلى تحديد الأجزاء الخاصة لكل شقة أو محل وما يقابله من نسبة الأجزاء المشتركة.

1- الأجزاء الخاصة في الجدول الوصفي للتقسيم: هي المحل أو الحصة التي يملكها كل شريك في ملكية البناية والمخصصة له دون غيره، حيث يتضمن جدول البيان الوصفي للتقسيم رقم الحصة وموقعها ووصفها (مثلا: عمارة B1، الطابق الأرضي، سكن F3) ومساحتها وعدد الغرف¹.

2- الأجزاء المشتركة في الجدول الوصفي للتقسيم: بالنسبة للأجزاء المشتركة يتم تحديدها بالنظر إلى ما يقابلها من الأجزاء الخاصة لكل مكتب على حده، وتتكون الأجزاء المشتركة من ثلاث أصناف تتمثل في:

- أجزاء مشتركة من الصنف الأول: وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، وتشمل كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، الباحات وطرق المرور، شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات².

- أجزاء مشتركة من الصنف الثاني: وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها كالأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف، أو ممرات الدخول والأدراج، التفرعات الثانوية المؤدية إلى البناية... إلخ .

- أجزاء مشتركة من الصنف الثالث: وتتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات³.

¹ انظر الملحق نفسه، ص ص 6-7.

² ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

³ ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

كما يمكن أن تدرج في البيان الوصفي للتقسيم قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات وحقوق وواجبات المشتركين فيها¹.

بعد كل هذه البيانات يتم ذكر تقويم المجموعة العقارية محل التقسيم²، ليتم إبرام العقد بمكتب الموثق وذلك بعد تحريره وتلاوته على المرقى العقاري وتوقيعه مع الموثق، وذكر عدد النسخ التي يحتوي عليها العقد مع الإشارة إلى تاريخه ورقمه، بعد تحرير العقد تستكمل إجراءات تسجيله بمفتشية التسجيل التابع لاختصاصها مكتب التوثيق، بعد ذلك يتم إرسال العقد مع نسخ محددة شكلا للمحافظة العقارية المختصة من أجل إشهاره، ومنحه مراجع الشهر وتاريخه³.

الفرع الثالث: تحرير الموثق لعقد البيع على التصاميم

يعمل الموثق على تحرير عقد البيع على التصاميم الذي يتضمن تحت طائلة البطلان البيانات الإلزامية التالية:

1- الأطراف المتعاقدة: وهما المرقى العقاري والمكاتب.

أ- المرقى العقاري

بالنسبة للمرقى العقاري يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات تختلف حسب ما إذا كان شخصا طبيعياً أو شخصاً معنوياً.

¹ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جبل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

² انظر الملحق رقم 2، ص 7.

³ انظر الملحق نفسه، ص 8.

إذا كان شخصًا طبيعيًا: يتم ذكر إسمه ولقبه، مهنته، عنوانه، تاريخ الميلاد ومكانه، رقم شهادة الميلاد، رقم بطاقة التعريف الوطنية، رقم الاعتماد وتاريخه، رقم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، رقم السجل التجاري، رقم التعريف الجبائي¹.

إذا كان شخصًا معنويًا: يتم ذكر إسم ولقب المدير العام، تاريخ الميلاد ومكانه، رقم شهادة الميلاد، رقم بطاقة التعريف الوطنية، طريقة تعيينه، اسم الشخص المعنوي الذي يمثله ويتصرف باسمه ولحسابه، رقم الاعتماد وتاريخه، رقم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، رقم السجل التجاري، رقم التعريف الجبائي².

ب- المكتب

يتم ذكر كل البيانات التي تثبت هويته والمتعلقة بالاسم واللقب، عنوانه، تاريخ الميلاد ومكانه، رقم شهادة الميلاد، رقم بطاقة التعريف الوطنية والجهة المصدرة لها³.

2- الوثائق المرجعية: تتمثل الوثائق المرجعية فيما يلي:

أ- عقد ملكية الوعاء العقاري: حيث يشترط في عقد البيع على التصاميم أن يكون المرقي العقاري مالكا للأرض محل التشييد، والتي يمكن أن تؤول إليه بموجب عقد بيع أو عقد إداري... الخ⁴.

ب- رخصة البناء: وهي التي تثبت حصول المرقي العقاري على رخصة إدارية تسمح له ببناء العقار محل عقد البيع على التصاميم طبقا لما هو معمول به في قانون التهيئة والتعمير، وبالتالي لا بد من إرفاق العقد برخصة البناء مع ذكر كافة البيانات الخاصة بها كالجهة التي أصدرتها، وتاريخ إصدارها⁵.

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 136.

² انظر الملحق رقم 1، ص 1.

³ انظر الملحق نفسه، ص 1-2.

⁴ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جبل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

⁵ ايمان بوسته، مرجع سابق، ص 77.

ج- تقرير الخبرة والمخططات المعدّة من طرف مكتب الدراسات للهندسة المعمارية .
د- نسخة من عقد البيان الوصفي للتقسيم مع ذكر البيانات الخاصة به (تاريخ تحريره، رقم الفهرس، تاريخ ومراجع تسجيله، تاريخ ومراجع شهره).
هـ- شهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مع ذكر تاريخها ورقمها¹.

3-البيانات المتعلقة بالبيانة: كالبيانات المتعلقة بتحديد قوام البناية وتحديد موقعها، وكذلك إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو جزء من البناية بالنسبة للمناطق التي أجري فيها المسح، وتحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة²، إضافة إلى تحديد العناصر المكونة للأجزاء الخاصة وذلك بوصفها وصفا دقيقا (طبيعة وتعيين الحصة، وكذا المساحة سواء كانت مساحة صافية بدون أشغال أو مساحة قابلة للسكن أو مساحة نافعة) وكذا تحديد قوام الملك وذلك من حيث عدد الغرف، الطابق، الحمام، المراض، الأسطح والشرفات، الأروقة والبهو، مع ذكر المساحة الخاصة بكل منها³.

كما يجب إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والمتعلقة بالمساحات، تحديد الملحقات المبنية وغير المبنية، والتجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة، إضافة إلى مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناية وتحديد نسبتها⁴.
4- سعر البيع: حيث يتم تحديد مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفعات وفقا لتقدم الأشغال مع بيان ما إذا كان السعر نهائي أو قابلا للمراجعة⁵.

¹ انظر الملحق رقم 1، ص 4.

² انظر الملحق نفسه، ص 5-6.

³ انظر الملحق نفسه، ص 6-7.

⁴ ملحق المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفية دفعها.

⁵ انظر الملحق رقم 1، ص 7-8.

5- أحكام التسليم: تتعلق أحكام التسليم بأجل التسليم الذي يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع النهائي على العقد، والمقسّم على أربعة مراحل حسب تقدم الأشغال، مع تحديد الآجال القصوى لتسليم كلّ منها أثناء تحرير العقد¹، كما يجب تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير، وأي تأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري "الشقة" محل العقد يتم معاينته عند انقضاء أجل التسليم من طرف محضر قضائي، باستثناء القوة القاهرة، وكل تأخير يؤدي إلى تطبيق عقوبة التأخير والتي لا يمكن أن تتجاوز تحت أي ظرف 10% من سعر البيع المتفق عليه².

6- الضمانات: تشمل هذه الضمانات التأمين العشري، وشهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وضمان حسن التنفيذ الجيد للأشغال³. إلى جانب هذه البيانات يمكن للموثق إضافة بيانات أخرى كالتذكير بكيفيات الحياة وإثبات إتمام اشغال الانجاز عن طريق تسليم شهادة المطابقة و تحرير محضر بذلك يعد مكملًا لعقد البيع على التصاميم⁴، إضافة إلى التذكير بكيفيات الفسخ الذي قد يكون نتيجة إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه كعدم تسديد دفعتين متتاليتين بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15)، كما يمكن أن يكون الفسخ بموافقة الطرفين (الفسخ الودي-الاقالة)⁵. ويتم الموثق تحرير عقد البيع على التصاميم بإدراجه للبيانات المتبقية والموطن وتلاوته للقوانين والتأكيدات على الأطراف من أجل التوقيع، واستكمال عملية التسجيل و شكليات الإشهار⁶.

¹ انظر الملحق نفسه، ص9.

² مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجهر، جبل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

³ انظر الملحق رقم 1، ص 11-12.

⁴ انظر الملحق نفسه، ص10.

⁵ ملحق المرسوم التنفيذي رقم 13-431، يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكيفيات دفعها.

⁶ انظر الملحق رقم 1، ص 13-14.

المطلب الثاني: دور الموثق بعد تحرير عقد البيع على التصاميم

يقوم الموثق بعد تحرير عقد البيع على التصاميم بإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر (الفرع الأول) وبعد اتمام أشغال الإنجاز يجب أن يتلقى شهادة المطابقة (الفرع الثاني) للتأكد من مدى مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها وذلك من أجل الشروع في تسليم البناية والتي تتم بموجب محضر (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تسجيل الموثق لعقد البيع على التصاميم وشهره

اشتراط المشرع إلى جانب الكتابة الرسمية لعقد البيع على التصاميم تسجيله على مستوى مفتشية التسجيل والطابع وكذا إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة طبقاً لنص المادة 34 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: « يتم اعداد عقد البيع على تصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ».

أولاً: تسجيل عقد البيع على التصاميم

التسجيل هو تلك العملية الجبائية من طرف إدارة الضرائب وفق ضوابط وقواعد محددة قانوناً يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العامة¹، ويخضع التسجيل لأحكام الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، فالموثق ملزم بتسجيل عقد البيع على التصاميم لدى مصالحه التسجيل التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً وهو ما أكدته المادة 75 من الأمر رقم 76-105²، ويجب أن يتم تسجيل العقد في أجل لا يتجاوز شهر من تاريخ إبرامه، فإذا تأخر الموثق في عملية التسجيل يتعرض لعقوبات جبائية وتأديبية³، ويشترط لقبول إجراء تسجيل ضرورة تعيين أطراف العقد تعييناً دقيقاً تحت طائلة رفض التسجيل وهو ما تؤكدته المادة 138 من الأمر 76-105⁴، وكذا ضرورة التعيين الدقيق

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 138.

² المادة 75 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل.

³ المادة 1/58 من الأمر نفسه.

⁴ المادة 138 من الامر نفسه.

للعقار من حيث موقعه وتحديد مساحته وطبيعته، ذلك ليتمكن مفتش التسجيل من تحصيل حقوق التسجيل¹.

يتولى الموثق إيداع عقد البيع على التصاميم المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل، مرفقا بكافة الوثائق الضرورية (كشوف إجمالية والملخصات والنسخ الأصلية) ومتضمنا لكافة البيانات المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية وبمجرد الإيداع يقوم مفتش الضرائب بالتأكد من الوثائق المودعة ومدى استيفائها للحقوق والرسوم المستحقة، وبهذا تتم عملية التسجيل وتوضع تأشيرة التسجيل على أصل العقد التي تتضمن تاريخ وحقوق التسجيل ورقم وصل تسديد الحقوق ويقوم الموثق بإدراج البيانات الخاصة بالتسجيل على النسخ².

ثانيا: شهر الموثق لعقد البيع على التصاميم

بعد تسجيل عقد البيع على التصاميم يقوم الموثق بشهره لدى المحافظة العقارية ويعرف الشهر بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات الواردة على العقارات والهدف من عملية الشهر هو استكمال إجراءات نقل الملكية للعقار من المرقى العقاري إلى المكتب³.

الفرع الثاني: تلقي الموثق لشهادة المطابقة

بعد إتمام الإجراءات الخاصة بتحرير عقد البيع على التصاميم وتسجيله وشهره، تنتقل ملكية البناية إلى المشتري مع أن الحيازة الفعلية للبناية لا تكون إلا بعد انجاز البناء كاملا ومطابقته للمواصفات المتفق عليها ليتم تسليمه نهائيا، فقبل أن يشرع المرقى العقاري في

¹ صونية زردودي، مرجع سابق، ص45. وتجدر الإشارة أن عقد البيع على التصاميم تم إعفاؤه من رسوم التسجيل والطابع، وذلك بموجب نص المادة 22 من القانون رقم 04-2 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

² مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جيجل، بتاريخ 10 جوان 2022، على الساعة 13.00.

³ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 170. تجدر الإشارة الى أن رسم الشهر المقدر بـ 1 % ألغي بمقتضى نص المادة 22 من القانون رقم 04-2 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

تسليم البناية يجب عليه الحصول على شهادة المطابقة وتسليمها للمقنتي حتى يتمكن من حيازة البناء¹، وهو ما تضمنته المادة 39 من القانون رقم 04-11 التي تنص: «في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقنتي إلا بعد تسليم شهادة المطابقة...» .

تعرف شهادة المطابقة على أنها وسيلة للرقابة البعدية للأشغال المنجزة ومدى مطابقتها للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، وهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدها لمحتوى رخصة البناء²، حسبما نصت عليه المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها³: «يتعين على المستفيد من رخصه البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن يقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء» .

يقع التزام استصدار شهادة المطابقة وتسليمها للموثق على عاتق المرقى العقاري غير أن تسليم شهادة المطابقة للمرقى العقاري من طرف المصالح المختصة لا يعني سوى مطابقة إدارية لمدى احترام القواعد والأصول التقنية والفنية في عملية البناء دون النظر في مدى مطابقة المبنى المنجز فعلا مع ذلك المتفق عليه بموجب عقد البيع على التصاميم⁴.

الفرع الثالث: إعداد الموثق لمحضر التسليم

استنادا لنص المادة 2/34 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: «يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية»، يقوم الموثق الذي تم تحرير عقد البيع على التصاميم أمامه،

¹ أسماء بوشعالة، مرجع سابق، ص 215.

² عبد العالي بالة، مرجع سابق، ص 151 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد7، صادر في 12 فيفري 2015.

⁴ صونية زردودي، مرجع سابق، ص56.

بتحرير محضر التسليم للبناءة للمكتب، وهو آخر إجراء يقوم به الموثق من أجل تسليم البناء للمكتب وحيازته فعليا والذي تنتقل فيه الملكية كاملة مع حق الانتفاع به، بعدما نقل حق الرقبة بموجب عقد البيع على التصاميم¹.

يتضمن محضر التسليم الذي يعدّه الموثق مجموعة من البيانات تتمثل في:

1- الأطراف: يقوم الموثق بذكر معلومات الطرفين الحاضرين، ويتعلق الأمر بالمركبي العقاري والمكتب، وذلك وفقا لما تم ذكره سابقا في البيان الخاص بالأطراف في عقد البيع على التصاميم².

2- تعيين الحقوق العقارية محل التسليم: يتضمن هذا البيان تحديد الأجزاء الخاصة من البناءة، وذلك بتحديد موقعها ووصفها وتحديد قوام الملك، إضافة إلى تحديد المساحة القابلة للسكن والمساحة النافعة والمساحة الصافية بدون أشغال، مع تبيان رقم الحصة في عقد البيان الوصفي للتقسيم وذكر المعلومات الخاصة به (تاريخ تحريره، رقمه وفهرسه، تاريخ التسجيل ومكانه، تاريخ شهره ورقمه)، كما يتم تحديد نسبة الأجزاء المشتركة التابعة للبناءة محل العقد³.

3- أصل الملكية: إذ يجب تعيين أصل ملكية الحقوق العقارية محل التسليم، والتي تكون قد آلت إلى صاحبها بموجب عقد البيع على التصاميم، ويتم ذكر كل المعلومات الخاصة بالعقد والمتعلقة بتاريخ تحريره، رقم فهرسه، تاريخ تسجيله ورقمه، تاريخ تسجيله ورقمه ومكان التسجيل، كذا تاريخ شهره ورقمه ومكان الشهر⁴.

4- الوثائق المرجعية: يتم الإشارة في محضر التسليم أنه مطابق للوثائق المرجعية المتعلقة بعقد الملكية ورخصة البناء والتصاميم الملحقة والبيان الوصفي للتقسيم وشهادة المطابقة، مع

¹ مقابلة شخصية مع الموثق رشيد نيتوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجهر، جيجل، بتاريخ 10 جوان 2022، على الساعة 13.00.

² راجع في ذلك الفرع الثاني من المطلب الأول من المبحث الثاني، ص ص 73-76.

³ انظر الملحق رقم 3، ص 2.

⁴ انظر الملحق نفسه، ص 2-3.

ذكر كل المعلومات الخاصة بهذه الوثائق (الجهة المصدرة لها، تاريخ إصدارها، رقم القرار الذي أصدرها وذلك خاص برخصة البناء وشهادة المطابقة)¹.

5- تسليم الحقوق العقارية المباعة: ويظهر هذا البيان من خلال تحرير محضر التسليم تماشياً مع التصريحات التي يقدمها الطرفان المتعاقدان، والتي يقوم الموثق بكتابتها وفقاً لما يمليه عليه².

6- إبرام العقد: أخيراً يقوم الموثق بإبرام محضر التسليم، إثباتاً لما ذكر في متنه، وبعد تلاوته على الطرفين وتوقيعه. وله أن يشير في آخر العقد إلى المعلومات الخاصة بالتسجيل، وعدد النسخ التي يتضمنها محضر التسليم³.

¹ انظر الملحق نفسه، ص 3.

² انظر الملحق نفسه، ص 3-4.

³ انظر الملحق نفسه، ص 5.

الختامة

من خلال دراستنا لموضوع خصوصية عقد البيع على التصاميم يمكن القول أن هذا العقد وباعتباره من بين التقنيات الجديدة والمستحدثة في المجال العقاري، يعتبر من بين أحسن الوسائل التي تكمن الأفراد من اقتناء مسكن، والأكثر تعاقدًا حاليًا، نظرًا للإيجابيات والتسهيلات التي يوفرها، سواء بالنسبة للمكاتب الذي يلتزم بدفع الثمن على أقساط وليس دفعة واحدة، أو بالنسبة للمرقي العقاري الذي يقوم بتمويل مشروعه بناء على ما يقبضه من دفعات، و عليه يمكن إيراد النتائج التالية:

✓ إن الأساس القانوني لعقد البيع على التصاميم فيما يتعلق بمحله غير الموجود يتمثل في نص المادة 92 من القانون المدني.

✓ خصوصية محل عقد البيع على التصاميم تكمن في ازدواجيته المرتبطة بإنجاز الأشغال المنفق عليها مستقبلاً.

✓ إن دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم في شكل أقساط لا يخضع لإرادة الأطراف، وإنما تحكمه قواعد أمره لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

✓ إن تحديد الثمن في عقد البيع على التصاميم يكون تقديري غير نهائي، قابل للمراجعة في حدود 20 من السعر المتفق عليه.

✓ يشترط في البائع في عقد البيع على التصاميم الحصول على الاعتماد سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

✓ ترتبط خصوصية المحل في عقد البيع على التصاميم مع خصوصية الضمانات المقررة والمتمثلة في الضمان العشري والاكنتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

✓ عقد البيع على التصاميم عقد نموذجي محرر طبقاً للمواصفات والشروط المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

✓ لا تنتقل الحيازة الفعلية في عقد البيع على التصاميم بمجرد التسليم، وإنما بإعداد محضر التسليم المحرر على يد الموثق نفسه الذي حرر عقد البيع على التصاميم.

بناء على النتائج المشار إليها أعلاه يمكن تقديم التوصيات التالية:

- ✓ ضرورة النص صراحة على التزامات المرقى العقاري المرتبطة بوجود العقار مستقبلا.
- ✓ ضرورة إزالة الغموض الوارد على مسألة انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم، التي ربطها المشرع مع تقدم الأشغال، خروجاً عن القواعد العامة المتعلقة بانتقال الملكية في العقارات عن طريق التسجيل والشهر.
- ✓ ضرورة النص صراحة على إمكانية مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم في حالة الانخفاض في أسعار البناء و العتاد، كما هو الأمر في حالة الزيادة و الإرتفاع حماية لحق المکتتب باعتباره الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية.
- ✓ ضرورة توسيع التزامات المرقى العقاري لتشمل ايضاً ضمان حسن الانجاز، إضافة إلى الضمان العشري.
- ✓ ضرورة تحديد مبلغ التعويض المفروض على المکتتب (المشتري) في حال اخلاله بالتزامه بدفع الأقساط أو تأخره في تنفيذ ذلك.

تم بحمد الله وعونه.

الملحق رقم 01:

نموذج عقد بيع

على التصامير

أمام الأستاذ / أمقران السعيد ، الموثق بالطاهير شارع غديد أحمد مقابل الملعب البلدي
بوسديرة أحمد - بلدية الطاهير ، ولاية جيجل الموقع أدناه .

حضر

السيد / ، المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية
جيجل ، ساكن بـ: تعاونية الترقية رقم 04 الريم - عنابة (ولاية عنابة) المولود بقسنطينة
(ولاية قسنطينة) بتاريخ الثالث ماي عام ألف و تسعمائة و سبعون (1970/05/03)
حسب شهادة الميلاد رقم 04849 و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد م 112787
الصادرة عن دائرة عنابة (ولاية عنابة) بتاريخ: 2015/05/07، الراشد الجزائري الجنسية
- المعين في هذا المنصب بموجب مرسوم تنفيذي مؤرخ في 2020/05/11 المنشور
بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية بتاريخ 04 يونيو 2020 ، العدد 33 .
المتصرف باسم و لصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل ، الذي هو مؤسسة
عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ذات طابع صناعي تجاري تخضع
لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المعدل و المتمم
بالمرسوم التنفيذي رقم : 93/08 المؤرخة في 02 يناير 1993 .
- مقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري المحلي لولاية جيجل تحت رقم 98 ب
615035-0442079-18/00، النشاط : ديوان الترقية و التسيير العقاري ، رمز النشاط 615035
، شخص معنوي معدل حسب مستخرج السجل التجاري الصادر عن مأمور الفرع المحلي
للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية جيجل بتاريخ : 2019/02/03 ، الرقم التسلسلي
700098038، المقسوم: شارع جبل بوحنش - بلدية جيجل (ولاية جيجل).
- الرقم التعريف الجبائي : 098618010031148 .
- حاصلة على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بموجب مقرر رقم
1801M150904 مؤرخ في 2019/05/20 الصادر عن السيد وزير السكن و العمران
و المدينة ، العنوان المهني شارع جبل بوحنش - بلدية جيجل (ولاية جيجل) .
- المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم 3294-3303-M16 .
الذي يدعى في صلب النص (الهيئة البائعة) من جهة أولى

المقتني "المشتري" السيد / ، أستاذ ، الساكن ببوشركة -

بلدية الطاهير (ولاية جيجل) ، المولود ببلدية الشقفة (ولاية جيجل) بتاريخ الثالث و
العشرون جوان عام ألف و تسعمائة و خمسة و ثمانون (1985/06/23) حسب شهادة
الميلاد رقم 00212 و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية رقم 102802643 ،

الصفحة الأولى

نسخة

عقد بيع شقة للسكن

بناء على التصاميم

الهيئة البائعة / ديوان الترقية و

التسيير العقاري لولاية جيجل

المقتني "المشتري" السيد /

الفهرس: 2022/247

التاريخ: 03 و 2022/02/15

رقم التعريف الوطني 109850657002120001 ، الصادرة عن بلدية الطاهير (ولاية جيجل) بتاريخ 2017/01/14 ، الراشد الجزائري الجنسية .

الذي يدعى في صلب النص (المكتب) أو المشتري من جهة ثانية

بموجب هذا العقد طلب منا الحاضران أعلاه من الموثق الموقع أدناه أن يتسلم مضمون الإتفاق

الحاصل بينهما في شكل عقد رسمي .

وقبل تحرير عقد البيع الذي يحتوي على هذا المضمون عرضا ما يلي :

تصريح الهيئة البائعة

صرح ممثل الهيئة البائعة بأن ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل باشر في بناء المجمع العقاري الذي تشكل الشقة موضوع هذا البيع جزء منه و المخصصة للبيع في إطار القانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المتمثل في مجموعة عقارية تتكون من ست (06) عمارات على التصاميم معلم

عليها كما يلي : B2-N°06، B1-N°05، A-N°04، B1-N°03، A-N°02، B1-N°01

كما هي مفصلة أدناه ، تقع بالمكان المسمى "أولاد صالح" مخطط شغل الأراضي رقم 04-

بلدية الطاهير (ولاية جيجل) تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بالطاهير (ولاية جيجل) ، تابعة

لإختصاص المحافظة العقارية بالطاهير (ولاية جيجل) .

و فضلا عن ذلك يصرح ممثل الهيئة البائعة كذلك بأن :

يعتبر العقار موضوع عقد البيع على التصاميم ملكيته كاملة و تامة و ليست موضوع إجراء

قانوني يحد من حق الملكية و ليست مثقلة بأي رهن ، و أن شهادة الضمان المنصوص عليها في

التشريع والتنظيم المعمول به و التي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا ، تغطي الملك موضوع

البيع على التصاميم هذا .

تصريح المكتب (المشتري)

صرح المكتب أنه :

- قد اطلع على ملف إنجاز المجمع العقاري السالف الذكر و التي تكون العمارة موضوع هذا

العقد جزءا منه وكذا التصاميم و المقاطع و الكشف الوصفي للبناية و التجهيزات المتعلقة بما و

الوثائق المرجعية و التي تم تعدادها في عقد جدول البيان الوصفي للتقسيم المشار إليه أعلاه .

- و أضاف أنه يقبل البيع و ينظم حينئذ دون أي تحفظ إلى مجموع القواعد و الشروط التي

تنظم البيع و الملكية المشتركة المتعلقة به و المحددة بموجب القانون 04-11 ، المؤرخ في 14

ربيع الأول عام 1432هـ ، الموافق لـ 17 فيفري 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم

نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له .

و بعد ذلك باشر الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الإتفاق الذي أقره الطرفان : —
صرح ممثل الهيئة البائعة بإعتباره الجهة الأولى أن ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل
يبيع الشقة مع إلتزامه بكل الضمانات العادية و القانونية في هذا المجال و كذلك الخاصة و
الواردة في هذا العقد و كذا الوثائق المرجعية المذكورة أدناه ، للمشتري الحاضر بإعتباره الجهة
الثانية و الذي يقبل الشقة .

النصوص التي تسيير العقد

يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون 11-04
المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ ، الموافق لـ : 17 فيفري 2011 ، الذي يحدد
القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب —
عام 1429 هـ ، الموافق لـ : 20 يوليو 2008 و الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام
إنجازها و القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ ، الموافق لـ
01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

الوثائق المرجعية

يستند الطرفان في حدود و اتساع التزامهما ، زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق
الآتي ذكرها و التي سبق إيداعها ضمن أصول مكتب الموثق الموقع أدناه .
01- عقد ملكية الوعاء العقاري : قطعة الأرض المملوكة لديوان الترقية و التسيير العقاري
لولاية جيجل آلت إليها بوجه الشراء من الدولة بموجب عقد بيع (تطبيق القرار الوزاري
المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل و المتمم) حرره السيد / بلقاعي العيد مدير أملاك
الدولة بالنيابة لولاية جيجل مؤرخ في 16/02/2021 رقم 04 من سجل العقود الإدارية لسنة
2021 المسجل بمفتشية التسجيل و الطابع بيجل بتاريخ 2021/02/22 ، حقوق
159.563,00 دج + 640,00 دج، محصلة حسب وصل رقم 12100383 ، المشهورة نسخة
منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ : 2021/03/14 ، حجم 290 ، رقم 54 ، والذي
كان يتشكل من مجموعتين ملكية تحملان الرقمين 29 و 31 من القسم 62 بمخططات مسح
الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) ، و أصبحت تشكل مجموعة الملكية رقم 32 من
القسم 62 بمخططات مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) .
بمساحة إجمالية قدرها ألفين و سبعمائة و خمسة و سبعون مترا مربعا (2.775,00 م²) بعد
ضم مجموعتي الملكية 29 و 31 من القسم 62 ببلدية الطاهير (ولاية جيجل) السالفتين الذكر
أعلاه . بموجب عقد الضم المحرر من طرفنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ: 2021/11/14
فهرس رقم 2021/1564 و المشهورة نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ
2021/11/29 حجم 298 ، رقم 76 .

02- رخصة البناء المسلمة لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية جيجل (الهيئة البائعة) من طرف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) بموجب القرار البلدي رقم 2021/395 المؤرخ في 2021/05/03 المتضمن تسليم رخصة البناء قصد بناء 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 سكن ترقوي حر. بمخطط شغل الأراضي رقم 04 أولاد صالح بلدية الطاهير (ولاية جيجل) .

03- البطاقة الفنية (التقنية) للمشروع المؤرخة في: 2021/05/31 و الموقعة من طرف كل من السيد / عدنان عابر مدير السكن بالنيابة لولاية جيجل في 2021/07/07 و ممثل الهيئة البائعة السيد / لعور شوقي المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل .

04- تقرير خبيرة (بيان وصفي للتقسيم) والمخططات المعدة من طرف مكتب الدراسات للهندسة المعمارية و التعمير برنو أمال ، الكائن بحي محمد الشريف منتوري عمارة 01 رقم 05 بلدية سيدي مبروك (ولاية قسنطينة) المحرر بتاريخ 2021/09/13 .

05- نسخة من عقد البيان الوصفي للتقسيم لمشروع 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر برنامج 2018 ، تقع بالمكان المسمى بالمكان المسمى "أولاد صالح" مخطط شغل الأراضي رقم 04- بلدية الطاهير (ولاية جيجل) بطلب من مؤسسة ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل محرر من طرفنا نحن الموثق الموقع ادناه بتاريخ 2021/11/21 ، فهرس رقم 2021/1611 ، المسجل بمفتشية التسجيل و الطابع بجيجل يوم 2021/11/22 ، بحقوق 1.500,00 دج ، محصلة حسب وصل رقم 02114392 و المشهورة نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ 2021/11/29 ، حجم 298 رقم 77 .

05- شهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدة بتاريخ 2022/01/16 ، تحت رقم 2021/15 ، صالحة إلى غاية 2024/03/31 و التي تبقى مرفقة بأصل هذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها .

و في هذا الصدد فقد أعلمت الهيئة البائعة المشتري السيد / بهذه الوثائق المرجعية لا سيما ما يخص التهيئة و أكد المشتري فهمه لذلك و أعفيت الهيئة البائعة من كل مسؤولية في هذا الصدد شريطة تقديم شهادة حسن تنفيذ أشغال التهيئة مع محضر إتمام الأشغال المقابلة للدفعة الرابعة من ثمن البيع كما سيأتي بيانه فيما بعد في باب كفيات الدفع .

- و في هذا الصدد اتفق الطرفان على الأخذ بالرخصة المنصوص عليها في النص التطبيقي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 ، لأن تنفيذ أشغال التهيئة الخارجية أثناء الفترة الأولى من الورشة غير ممكن لعدم الملائمة و التكامل ، حيث يحتمل أن تتعرض لأضرار كبيرة أثناء إنجاز العمارات مما يستدعي إعادتها مرة ثانية و عليه يستوجب برمجتها في آخر فترات الإنجاز و هو ما يتطابق و أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 السالف الذكر .

و قد أعلمت الهيئة البائعة المقتني في مجلس هذا العقد بكل هذه البيانات المتمثلة في الوثائق المرجعية السالفة الذكر وفقا للمادة 30 ومقتضيات المادة 76 من القانون 11-04 السالف الذكر ، إضافة إلى إعلامه باتفاقية الرقابة التقنية المبرمة بين الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشرق (CTC) و الهيئة البائعة المؤرخة في 2020/09/27 ، تحت رقم 2020180070 و أكد المعني ذلك و قبل دون تحفظ تأجيل الحصول على شهادة التهيئة إلى غاية المرحلة الأخيرة من الإنجاز كما هو مبين آنفا .

التعيين

القوام / مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر ، أي اثنان وستون (62) حصة تتمثل في مجموعة عقارية تتكون من ست (06) عمارات على التصاميم معلم عليها كما يلي : B1-N°01 ، A-N°02 ، B1-N°03 ، A-N°04 ، B1-N°05 ، B2-N°06 .

– العمارة B1-N°01 : نمط مستقيمة ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم (خمسة (05) شقق من نوع F3 و خمس (05) شقق أخرى من نوع F4) إضافة إلى طابق تحت أرضي يستخدم كموقف سيارات .

– العمارة A-N°02 : نمط زاوية ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم من نوع F3 .

– العمارة B1-N°03 : نمط مستقيمة ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم (خمسة (05) شقق من نوع F3 و خمس (05) شقق أخرى من نوع F4) .

– العمارة A-N°04 : نمط زاوية ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم من نوع F3 .

– العمارة B1-N°05 : نمط مستقيمة ، ستشيد من خمس طوابق سكنية علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم (خمسة (05) شقق من نوع F3 و خمس (05) شقق أخرى من نوع F4) إضافة إلى طابق أرضي يستخدم كموقف سيارات .

– العمارة B2-N°06 : نمط مستقيمة ، ستشيد من طابق أرضي سكني و خمس طوابق علوية بها 12 مسكن ترقوي حر من نوع F3 .

تحديد الموقع / هاته العمارات كما هي مرسومة على التصاميم المحللة بجدول البيان الوصفي للتقسيم المحرر من طرفنا نحن الموثق الموقع أدناه بتاريخ: 2021/11/21، فهرس رقم 2021/1611، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع يججل يوم: 2021/11/22 بحقوق 1.500,00 دج ، محصلة حسب وصل رقم 02114392 ، المشهرة نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ 2021/11/29 ، حجم 298 رقم 77 ، ستشيد في إطار مشروع 50

مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر برنامج 2018 فوق قطعة أرض تقع داخل المحيط العمراني لبلدية الطاهير بالمكان المسمى "أولاد صالح" مخطط شغل الأراضي رقم 04 بلدية الطاهير (ولاية جيجل)، تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بالطاهير (ولاية جيجل) مساحتها ألفين و سبعمائة و خمسة و سبعون مترا مربعا (2.775,00 م²) ، تكون مجموعة الملكية رقم 32 من القسم 62 بمخططات مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) . — كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية و التنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أدناه و الذي بمقتضاه تتم متابعة الأشغال و إنمائها على أساسه .

التحديد الدقيق للشقة المبيعة

- شقة للسكن في عمارة ذات ملكية مشتركة ، كائنة بالمكان المسمى بحجى 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر برنامج 2018 تقع داخل المحيط العمراني لبلدية الطاهير بمخطط شغل الأراضي رقم 04 ، أولاد صالح - بلدية الطاهير (ولاية جيجل) . — تقع بالطابق الرابع للعمارة B1-N°05 المدخل B1-N°05 . — تشكل الحصة رقم 48 ونسبة 1000/15,123 من ملكية الأجزاء المشتركة في الجدول الوصفي للتقسيم السالف الذكر . — تكون مجموعة الملكية رقم 32 من القسم 62 ، حصة رقم 48 ، بمخططات مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) .

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة /

طبيعة و تعيين الحصة : شقة للسكن تتكون من: ثلاث (03) حجرات وملحقات " F3 " مساحتها النفعية: ستة و سبعون مترا مربعا و سبعة و ثمانون ديسيمترا مربعا (76,87 م²) والمساحة المسكونة: واحد و سبعون مترا مربعا و سبعة و تسعون ديسيمترا مربعا (71,97 م²) - يجري بنائها وفقا للمواصفات التقنية طبقا للملف التقني المعد من طرف المهندس المعماري "برنو أمال" الملحقة بأصل هذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها .

- قوام المالك / عدد الغرف : ثلاث (03) غرف كالاتي : —

- قاعة الجلوس مساحتها : تسعة عشر مترا مربعا و إثنان و ستون ديسيمترا مربعا (19,62 م²)
- الحجرة رقم 01 مساحتها : ثلاثة عشرة مترا مربعا و إثنان و ثلاثون ديسيمترا مربعا (13,32 م²) .

- الحجرة رقم 02 مساحتها : إثني عشرة مترا مربعا و أربعة و ثلاثون ديسيمترا مربعا (12,34 م²) .

الطابق الرابع :

- المطبخ : مساحته إحدى عشرة مترا مربعا و خمسة و ثمانون ديسيمترا مربعا (11,85 م²)

- الحمام : مساحته : أربعة أمتار مربعة و ثمانية و عشرون مترا مربعا (04,28 م²) .
 - المراض : مساحته : إثنان مترا مربعا (02,00 م²) .
 - خزانة حائطية : مساحتها : ثمانون ديسيمترا مربعا (00,80 م²) .
 - الرواق مساحته : سبعة أمتار مربعة و ستة و سبعون ديسيمترا مربعا (07,76 م²) .
 - مجفف الثياب : مساحته : أربعة أمتار مربعة و تسعون ديسيمترا مربعا (04,90) .
- إن الخصائص التقنية و المساحة للشقة المباعة هي ظاهرة في الملف التقني المعد من طرف مكتب الدراسات للهندسة المعمارية و التعمير برنو أمال .

الملكية المشتركة / وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة لها :
 الأجزاء المشتركة تتكون من القطعة الأرضية البالغ مساحتها الإجمالية : ألفين و سبعمائة و خمسة و سبعون مترا مربعا (2.775,00 م²) المشيدة فوقها عمارات المشروع والمدخل والجدران الأساسية في البناء و أدوات التجهيز المشتركة بما فيها الأنابيب التابعة لها و غلاف و رؤوس المداخل المعدة للإستعمال المشترك ، موقف السيارات ، الرواق الخارجي والأسطح ممرات الدخول و أقفاص السلم أيضا المساحة الغير مبنية المخصصة للطرق الميكانيكية (الممرات و باقي الفضاءات) للإستعمال المشترك مثل ساحات اللعب و غيرها .
 مجموع الأجزاء المشتركة التابعة لها قانونا التي تمثل نسبة 1000/15,123 من ملكية الجزء المشتركة في الجدول الوصفي للتقسيم السالف الذكر .

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفعات وفقا لتقدم الأشغال

تمت الموافقة و قبول البيع بسعر إجمالي بما فيه أعباء الأرض بمبلغ قدره : ثلاث ملايين و ثلاثمائة و ستة و تسعون ألف و ستمائة و خمسة و سبعون دينار جزائري و خمسة و ثمانون سنتيما (3.396.675,85 دج) (مبلغ 3.300.000,00 دج يمثل سعر التنازل دون أعباء الأرض + 96.675,85 دج يمثل أعباء الأرض للمساحة المسكونة) .

وقد ساهمت الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن (CNL) بمبلغ مالي قدره : سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000,00 دج) حسبما هو ثابت من قرار منح الدعم رقم : 1-0025-22-85-18-07-000212 في إطار إقتناء مسكن ترقوي مدعم الصادر عن الصندوق الوطني للسكن (CNL) "وكالة جيغل" بتاريخ 2021/09/13 .

و المبلغ الباقي البالغ : مليونين و ستمائة و ستة و تسعون ألف و ستمائة و خمسة و سبعون دينار جزائري و خمسة و ثمانون سنتيما (2.696.675,85 دج) يسدده المقتني السيد/

إلى الهيئة البائعة سواء من ماله الخاص مباشرة أو بلجونه إلى طلب دعم من

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية (FNPOS) ، أو باللجوء إلى التمويل البنكي "قرض بنكي" حسب الحالة ، مع مراعاة كفيات الدفع الآتي ذكرها .

- وقد حددت كميّات الدفع على أساس مراحل تقدم الأشغال على النحو التالي: _____
- **الدفعة الأولى:** نسبة 20% عند توقيع عقد البيع على التصاميم ، وفي هذا الصدد صرح البائع بأنه سيقبض هذه الدفعة بعيدا عن مرأى الموثق و يمنح الإبراء التام للمكاتب (المشترى) بخصوص هذه الدفعة مقابل وصل إبراء يسلم للمقتني للرجوع إليه عند الحاجة . _____
- **الدفعة الثانية:** نسبة 15% من الثمن و ذلك عند الإنتهاء من أشغال الأساسات . _____
- **الدفعة الثالثة:** نسبة 35 % من الثمن و ذلك عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى ، بما في ذلك المسافة و الأسوار الخارجية و الداخلية . _____
- **الدفعة الرابعة:** نسبة 25 % من الثمن و ذلك عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة على التهيئات الخارجية . _____
- **الدفعة الخامسة:** نسبة 05 % من الثمن و ذلك عند إعداد محضر الحيازة و التسليم النهائي مع الملاحظة أن هذه الدفعات هي متوافقة مع الجدول الآتي بيانه فيما بعد في باب أجل التسليم و المتضمن أربعة (04) مراحل حسب تقدم الأشغال ، أن استحقاق مبلغ كل دفعة مرتبط بتقديم محضر معاينة كما هو منصوص عليه أدناه . _____
- كما صرح الطرفان و بمحض إرادتهما أن سعر البيع المبين أعلاه ثابت و غير قابل للمراجعة . _____
- كيفية الدفع /** يتم تحديد كميّات الدفع بربط تحرير الدفعات الجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكاتب و ذلك طبقا لأحكام القانون رقم 11-04 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ الموافق لـ : 17 فيفري 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له . _____
- في هذا الصدد فإن الوفاء بهذا الثمن يكون أساس مراحل تقدم الأشغال والمشار إليها أعلاه طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم : 13-431 المؤرخ في : 2013/12/18 . _____
- وفي حال عدم التسديد خلال المدة المحددة تحتفظ الهيئة البائعة بحق توقيع عقوبة التأخير الآتي بيانها أدناه. _____
- سعر البيع و كميّات مراجعته /** إن سعر هذا البيع نهائي و غير قابل للمراجعة . _____

أجل التسليم

إن أجل تسليم العقار المبيع للمقتني يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم هذا . _____

- ويتم تقسيم أجل التسليم إلى أربعة (04) مراحل محددة على النحو التالي : _____

المراحل	مراحل الأشغال	الأجبال القصى
01	إتمام الأساسات	أربع (04) أشهر
02	إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة و الجدران الخارجية والداخلية	أثنى عشر (12) شهرا
03	اتمام كافة الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية	خمس (05) أشهر
04	الإتمام	ثلاثة (03) أشهر

- إن انتهاء مرحلة معينة قبل إنقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه يمنح الحق لدفع الإستحقاق الموافق لها من طرف صاحب المشروع و تحت مسؤوليته و تقع المصاريف على عاتق البائع ، يوقع ممثل الهيئة البائعة على محضر المعاينة و يسلمه للمشتري للتوقيع عليه مقابل وصل الإستيلاء و تبليغ نسخة من ذلك المحضر لمكتب الموثق المعني للرجوع إليه عند الحاجة لاسيما عند إعداد محضر التسليم و الحيازة لأجل إثبات غلق الحسابات فيما يخص دفع كامل الثمن .

مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم

- يتم تحديد مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به و في هذا الصدد و طبقا للمادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم : 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 ، فإن أي تأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري "الشقة" موضوع هذا العقد يتم معاينته عند إنقضاء أجل التسليم من طرف محضر قضائي طبقا للأشكال و الإجراءات المحددة في التنظيم المعمول به و بإستثناء حالة القوة القاهرة ، فإن ذلك التأخير يؤدي إلى تطبيق عقوبة التأخير و يتحملها المرقي العقاري "ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل" ، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها و يتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد الباقي و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه و في هذا الصدد سيتم تطبيق الصيغة التالية في حالة التأخير كما يلي : -

$$P = \frac{M \times N}{10 \times D}$$

- حيث أن P = عقوبة التأخير .

و أن M = هو ثمن البيع .

و أن D = هو آجال التسليم .

و أن N = هو عدد أيام التأخير .

على أن لا تتجاوز حاصل عقوبة التأخير نسبة 10% من ثمن البيع كما سلف ذكره .

كيفية الحيابة

- إن حيازة العقار المبيع من طرف المكتتب (المقتني) يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .
- تتم الحيازة بموجب محضر محرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق و الذي يعتبر مكملا لعقد البيع على التصاميم و كل مشتري يتأخر عن توقيع محضر التسليم و حيازة العقار المبيع خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ استدعائه توقع عليه عقوبة التأخير تقدر بـ 10% من ثمن البيع ما لم يعفى صراحة من طرف المرقي "ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل" .
- في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة في العقد ، يمكن المعنيين معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقا للتنظيم المعمول به كما سلف ذكره طبقا للمادة 34 فقرة 02 و المادة 39 من القانون 04-11 السالف الذكر .
- في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة في العقد يمكن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقا للتنظيم المعمول به .

فسخ عقد البيع على التصاميم

- طبقا للمادة 53 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 فإنه يتعين على المكتتب (المشتري) دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها في الجدول أعلاه ، و في حالة عدم التسديدات يحتفظ الطرف البائع بحق توقيع عقوبة تأخير على المبلغ المستحق شريطة أن يتم إعدار المقتني عن طريق محضر قضائي و منحه أجلا لا يقل عن 15 يوما .
- و يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بقوة القانون بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما .
- يتم الكشف عن هذا الفسخ القانوني بحكم قضائي تصدره الجهة القضائية المختصة و يكون موضوع إيداع لدى الموثق يشهر بالمحافظة العقارية المختصة ، و يمنح هذا الفسخ الحق للهيئة البائعة في تعويض عادل يقدره قاضي الموضوع .

فسخ العقد بموافقة الطرفين

- يمكن فسخ العقد بموافقة الطرفين ، و في هذا الصدد اتفق الطرفان على أنه في حالة رغبة المقتني "المشتري" ، الفسخ الودي (الإقالة) عليه إخبار الهيئة البائعة بشهر واحد بواسطة رسالة موصى عليها بعلم الوصول ، و يتم تحرير عقد الفسخ (الإقالة) أمام الموثق ، و يعود الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها شريطة أن يتحمل المقتني "المشتري" كل مصاريف الفسخ (مصاريف التوثيق التسجيل الشهر العقاري... إلخ) .

فضلا عن اقتطاع الهيئة البائعة نسبة 10 % من المبلغ المدفوع إن كان له مقتضى إلا في حالة إعفائه صراحة حينئذ من طرف الهيئة البائعة .

الإلتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

طبقا للمواد من : 60 و 61 و 62 من القانون رقم : 11-04 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ ، الموافق لـ: 17 فيفري 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية و طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم : 14/99 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة لاسيما المادة 05 منه .

فإن المرقى العقاري "الطرف البائع" / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل التزمت بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني "المشتري" السيد /

- و فضلا عن ذلك فإن المرقى العقاري "الطرف البائع" / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل قد إلتزم بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال الفترة الممتدة من تسليم أول وحدة موضوع عقد البيع على التصاميم إلى غاية بيع آخر وحدة في المشروع ، كما يلتزم و لمدة سنتين (24 شهرا) إبتداءا من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعينة بنفس الإلتزام طبقا للمادة : 62 من القانون رقم : 11-04 السالف الذكر .

و في هذا الصدد فقد التزم المقتني "المشتري" السيد / بدفع الإشتراكات الواقعة عليه إبتداءا من شروع المرقى العقاري أو من يكلفه في عملية التسيير للمدة المذكورة أعلاه - إن أعباء التسيير يحددها محافظ حسابات معتمد و يتم توزيعها بالتناسب على المقتنين حسب نصيبهم في الأجزاء العامة كما هي مبينة في جدول البيان الوصفي للتقسيم و في حالة الخلاف يتم اللجوء إلى تحكيم طرف ثالث و عند الإقتضاء اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة إقليميا . - و في هذا الصدد عبر المقتني عن قبوله الصريح الا مشروط لهذا الإلتزام و الإلتزامات الناشئة عن نظام الملكية المشتركة .

وكذا بنود هذا العقد و الإستمرار في الإلتزام بها طيلة مدة السنتين السالفتين الذكر إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين و المعينة من طرفهم في الآجال المحددة و في حالة تقاعس المقتنين عن استلام مهام و مسؤولية التسيير يتحملون المسؤولية الجماعية كاملة طبقا للقانون .

الضمانات

01- التأمين العشري /

يلتزم المرقى العقاري "الطرف البائع" / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل لفائدة المكتب ، بالمسؤولية المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة و متابعة الضمان عن طريق

الصفحة الحادية عشر

التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين ، المقاولين و العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني و الغير ، إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه .

02- شهادة الضمان /

شهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعدة بتاريخ 2022/01/16 ، تحت رقم 2021/15 ، صالحة إلى غاية 2024/03/31 ، حسب ما تبرزه البوليصه رقم 2021-0378-1-18-220015 ، و هذه الشهادة خاصة بجزء من مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر برنامج 2018 (الحصص المرقمة من 01 إلى 50) دون 12 مسكن ترقوي حر .

03- ضمان حسن التنفيذ/

يضمن المرقى العقاري "الطرف البائع" / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل التنفيذ الجيد للأشغال ، و يلزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء أو حسن تسيير عناصر تجهيزات البناية في أجل ثلاثين (30) يوما ، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب . إن هذا الضمان صالح لمدة سنة (01) واحدة ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الأجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، و كل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الإلتزامات المهنية والتقنية الأخرى .

بخصوص إمتياز البائع

أعلن المرقى العقاري "الطرف البائع" / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل صراحة بأنه يتخلى عن قيد امتياز البائع المقرر له بموجب أحكام المادة 999 من القانون المدني كونه قرر ذلك استجابة لاشتراط البنوك أن يرتب لفائدتها رهن من المرتبة الأولى دون مزاحمتها في ذلك بأي قيد رهني أو إمتياز آخر ، و عليه فقد راعى المرقى العقاري "الطرف البائع" / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل ذلك تسهيلا لمهمة المشتري في الحصول على القروض البنكية عند الإقتضاء كما هو مشار إليه في باب الثمن ، غير أن ذلك لا يمكن أن يمس بحق البائع في التمسك بحقه في المتابعات الضرورية لتحصيل حقه باللجوء إلى الوسائل القانونية الأخرى .

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بسعي من الموثق الموقع أدناه.

شرط خاص "إعادة التنازل"

يخضع إعادة التنازل عن الحقوق العقارية موضوع هذا العقد لمقتضىة أحكام المادة 36 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 التي تعدل و تتمم

أحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، المعدلة و المتممة لاسيما المادة 91 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 و المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

و ذلك بعدم قابلية التنازل عن الحقوق العقارية السالفة الذكر إلا بعد إنقضاء فترة سنتين (24 شهرا) من تاريخ إعداد هذا العقد و الذي يجب أن يتم بمحضر التسليم النهائي أي من تاريخ محضر الحيازة "باستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة" .

الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه ؛ اختار ممثل الهيئة البائعة /المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل مقر المديرية الكائن بشارع جبل بوحنش- بلدية جيجل (ولاية جيجل) موطنا قانوني يمكن مخاطبته إليه عند الإقتضاء ، وأختار المكتب "المشترى" محل سكنه المذكور أعلاه موطنا قانونيا له .

التأكيدات

قبل إختتام العقد ، قام الموثق الموقع أدناه بقراءة على الطرفين بنود عقد البيع على التصاميم هذا و أحكام المواد التالية :

- 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة 1996) و 114 ، 133 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل المعدل و المتمم .

- 35 من القانون رقم : 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته .

- 70 إلى 78 من القانون رقم : 11-04 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق لـ 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات ، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في : 18 ديسمبر سنة 1983 و المتعلق بالضريبة الخاصة على فائض القيمة المالية التكميلي لسنة 1990 .

و أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل أن هذا العقد يتضمن كامل الثمن المتفق عليه .

و زيادة عن ذلك يثبت الموثق الموقع أدناه أنه لا يعلم إن كان قد وقع تعديل في هذا العقد بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن المصرح به .

الصفحة الثالثة مكرر

إبرام العقد

حرر و أبرم هذا العقد بمكتب الموثق الموقع أدناه ، الكائن بـ : شارع غديد أحمد مقابل الملعب البلدي بوسديرة أحمد - بلدية الطاهير (ولاية جيجل) .
سنة ألفين و إثنان و عشرون ، يوم : الثالث و الخامس عشر من شهر فيفري .
وبعد التحرير والتلاوة على الحاضرين وقعوه مع الموثق .
انتهى ما بأصله وبأثره ، إمضاء من ذكروا أعلاه ، وملاحظات مفتشية التسجيل والطابع بيججل سجل يوم 2022/02/28 ، حقوق مجانا ، حجم 03 ، صفحة 187 ، رقم 120 ، إمضاء رئيس المفتشية م / بوالجوع لبيض ، ولصحة المطابقة للأصل استخرجت وأمضيت من طرف الموثق محرر العقد .

والمشهر بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ : 2022/04/11 ، حجم : 303 ، رقم : 66
محتوى النسخة أربعة عشرة صفحة بلا إحالات و دون تشطيب .

الملحق رقم 02:

نموذج بيان وصفي للتقسيم

أمام الأستاذ / أقمران السعيد، الموثق بالطاهير شارع غديد أحمد مقابل
الملعب البلدي بوسديرة أحمد- الطاهير ، ولاية جيجل الموقع أدناه. _____

حضر

السيد / ، المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية
جيجل ، ساكن بـ: تعاونية الترقية رقم 04 الريم - عنابة (ولاية عنابة) المولود بقسنطينة
(ولاية قسنطينة) بتاريخ الثالث ماي عام ألف و تسعمائة و سبعون (1970/05/03) ،
حسب شهادة الميلاد رقم 04849 و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد م 112787 ،
الصادرة عن دائرة عنابة (ولاية عنابة) بتاريخ 2015/05/07 ، الراشد الجزائري الجنسية .
- المعين في هذا المنصب بموجب مرسوم تنفيذي مؤرخ في 2020/05/11 المنشور بالجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية بتاريخ : 04 يونيو 2020 ، العدد : 33 . _____
المتصرف باسم و لصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل ، الذي هو مؤسسة
عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ذات طابع صناعي تجاري تخضع لأحكام
المرسوم التنفيذي رقم : 147/91 المؤرخ في : 12 ماي 1991 ، المعدل و المتمم بالمرسوم
التنفيذي رقم : 93/08 المؤرخة في : 02 يناير 1993 . _____
- مقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري المحلي لولاية جيجل تحت رقم 98 ب
18/00-0442079 ، النشاط : ديوان الترقية و التسيير العقاري ، رمز النشاط 615035 ،
شخص معنوي معدل حسب مستخرج السجل التجاري الصادر عن مأمور الفرع المحلي
للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية جيجل بتاريخ : 2019/02/03 ، الرقم التسلسلي
700098038 ، المقر : شارع جبل بوحنش - بلدية جيجل (ولاية جيجل) . _____
- الرقم التعريف الجبائي : 098618010031148 . _____
- حاصلة على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بموجب مقرر رقم 1801M150904
مؤرخ في 2019/05/20 الصادر عن السيد وزير السكن و العمران و المدينة ، العنوان المهني
شارع جبل بوحنش - بلدية جيجل (ولاية جيجل) . _____
- المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم 3294-3303-M16 . _____
الذي طلب منا نحن الموثق الموقع أدناه تحرير في الشكل الرسمي جدول البيان الوصفي
لتقسيم المجموعة العقارية المعينة أدناه : _____
- و عملا بأحكام المواد 743 و ما يليها من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26
المتضمن القانون المدني ، و احكام المواد من 66 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في
1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري . _____

نسخة

بيان وصفي للتقسيم
حي 50 مسكن ترقوي مدعم
+ 12 مسكن ترقوي حر
بأولاد صالح - بلدية الطاهير
(ولاية جيجل)

بطلب من / ديوان الترقية و
التسيير العقاري لولاية جيجل
الفهرس : 2021/1611
التاريخ : 2021/11/21

- القانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية . —
- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها .
- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في 2014/03/04 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .
- و اعتمادا على تقرير الخبرة (بيان وصفي للتقسيم) و المخططات المعدة من طرف مكتب الدراسات للهندسة المعمارية و التعمير ، الكائن بحج محمد الشريف منتوري عمارة 01 رقم 05 - بلدية سيدي مبروك (ولاية قسنطينة) ، المحرر بتاريخ 2021/09/13 ، المؤشر عليه و المحفوظة نسخة منه بأصل هذا العقد .
و قبل الشروع في تعيين الجدول الوصفي للتقسيم أثبت الحاضر تعيين المجموعة العقارية و أصل ملكيتها كما يلي :

التعيين

مجموعة عقارية ذات إستعمال سكني تقع بالمكان المسمى "أولاد صالح" مخطط شغل الأراضي رقم 04- بلدية الطاهير (ولاية جيجل) تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بالطاهير (ولاية جيجل) تتكون من ست (06) عمارات على التصاميم معلم عليها كما يلي : B1-N°01 ، B1-N°02 ، A-N°03 ، N°04 ، B1-N°05 ، B2-N°06 .

- العمارة B1-N°01 : نمط مستقيمة ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم (خمس (05) شقق من نوع F3 و خمس (05) شقق أخرى من نوع F4) إضافة إلى طابق تحت أرضي يستخدم كموقف سيارات .

- العمارة A-N°02 : نمط زاوية ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم من نوع F3 .

- العمارة B1-N°03 : نمط مستقيمة ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم (خمس (05) شقق من نوع F3 و خمس (05) شقق أخرى من نوع F4) .

- العمارة A-N°04 : نمط زاوية ، ستشيد من طابق أرضي سكني و أربع طوابق علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم من نوع F3 .

- العمارة B1-N°05 : نمط مستقيمة ، ستشيد من خمس طوابق سكنية علوية بها 10 مساكن ترقوي مدعم (خمس (05) شقق من نوع F3 و خمس (05) شقق أخرى من نوع F4) إضافة إلى طابق أرضي يستخدم كموقف سيارات .

- العمارة B2-N°06: نمط مستقيمة ، ستشيد من طابق أرضي سكني و خمس طوابق علوية بها 12 مسكن ترقوي حر من نوع F3 .

هذه العمارات ستشيد في إطار مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر بأولاد صالح (مخطط شغل الأراضي 04 الطاهير - بلدية الطاهير (ولاية جيجل) برنامج 2018) فوق قطعة أرضية تبلغ مساحتها ألفين وسبعمائة وخمسة وسبعون مترا مربعا (2.775,00 م²) ، تكون مجموعة الملكية رقم 32 ، من القسم 62 بمخططات مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) ، حسب ما هو مبين في وثيقة القياس المصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي بجيجل بتاريخ 2021/10/26 ، تحت رقم 484 .

بما احتوت عليه تلك الحقوق العقارية من الحقوق و المنافع و المرافق المحدثة أو التي ستحدث فيما بعد من دون أي استثناء و لا تحفظ .

أصل الملكية

أولا / بالنسبة لقطعة الأرض التي ستشيد فوقها العمارات موضوع هذا العقد ملك لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل التي كانت تتشكل من مجموعتين ملكية تحملان الرقمين 29 و 31 من القسم 62 بمخططات مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) ، آلت إليه بوجه الشراء بموجب عقد بيع (تطبيق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل و المتمم) حرره السيد / بلقلي العيد مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية جيجل مؤرخ في 2021/02/16 رقم 04 من سجل العقود الإدارية لسنة 2021 ، المسجل بمفتشية التسجيل و الطابع بجيجل بتاريخ 2021/02/22 ، حقوق 159.563,00 دج + 640,00 دج ، محصلة حسب وصل رقم 12100383 و المشهورة نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ : 2021/03/14 ، حجم 290 ، رقم 54 .

و بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أدناه بتاريخ 2021/11/14 ، فهرس رقم 2021/1564 و الذي ستشهر نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير مع هذا العقد أو قبله تم ضم مجموعتي الملكية السالفتين الذكر بحيث أصبحت تشكل وحدة عقارية واحدة (مجموعة ملكية واحدة) تحمل الرقم 32 من القسم 62 بمخططات مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) .

ثانيا / بالنسبة للعمارات كما هي مبينة و مرسومة على المخططات فسيشيدها ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل بعد حصوله على القرار رقم 2021/395 المؤرخ في 2021/05/03 الصادر عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) المتضمن تسليم رخصة البناء قصد بناء 50 مسكن ترقوي مدعم + 12 مسكن ترقوي حر بمخطط شغل الأراضي رقم 04 أولاد صالح - بلدية الطاهير (ولاية جيجل) لفائدة / ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية جيجل .

أصل الملكية السابق

أعفى الحاضر المذكور اعلاه ، الموثق الموقع ادناه من التوسع في إثبات أصل الملكية السابق للعقار المعين أعلاه .

جدول البيان الوصفي للتقسيم

رقم الحصة	العمارة	المدخل	الطابق	طبيعة الحصة	المساحة النفعية	المساحة المسكونة	نسبة الملكية في الأجزاء المشتركة
1	B1-n°01	B1-n°01	أرضي	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	2م 93,25	2م 88,42	18,346
2	B1-n°01	B1-n°01	أرضي	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 76,87	2م 71,97	15,123
3	B1-n°01	B1-n°01	الأول	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	2م 93,25	2م 88,42	18,346
4	B1-n°01	B1-n°01	الأول	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 76,87	2م 71,97	15,123
5	B1-n°01	B1-n°01	الثاني	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	2م 93,25	2م 88,42	18,346
6	B1-n°01	B1-n°01	الثاني	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 76,87	2م 71,97	15,123
7	B1-n°01	B1-n°01	الثالث	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	2م 93,25	2م 88,42	18,346
8	B1-n°01	B1-n°01	الثالث	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 76,87	2م 71,97	15,123
9	B1-n°01	B1-n°01	الرابع	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	2م 93,25	2م 88,42	18,346
10	B1-n°01	B1-n°01	الرابع	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 76,87	2م 71,97	15,123
11	A-n°02	A-n°02	أرضي	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 75,74	2م 71,36	14,901
12	A-n°02	A-n°02	أرضي	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 75,74	2م 71,36	14,901
13	A-n°02	A-n°02	الأول	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 75,74	2م 71,36	14,901
14	A-N°02	A-N°02	الأول	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	2م 75,74	2م 71,36	14,901

14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	A-N°02	A-N°02	15
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	A-N°02	A-N°02	16
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	A-N°02	A-N°02	17
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	A-N°02	A-N°02	18
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	A-N°02	A-N°02	19
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	A-N°02	A-N°02	20
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	أرضي	B1-n°03	B1-n°03	21
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	أرضي	B1-n°03	B1-n°03	22
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الأول	B1-n°03	B1-n°03	23
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الأول	B1-n°03	B1-n°03	24
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الثاني	B1-n°03	B1-n°03	25
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	B1-n°03	B1-n°03	26
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الثالث	B1-n°03	B1-n°03	27
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	B1-n°03	B1-n°03	28
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الرابع	B1-n°03	B1-n°03	29
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	B1-n°03	B1-n°03	30
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	أرضي	A-N°04	A-N°04	31
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	أرضي	A-N°04	A-N°04	32

14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الأول	A- N°04	A- N°04	33
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الأول	A- N°04	A- N°04	34
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	A- N°04	A- N°04	35
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	A- N°04	A- N°04	36
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	A- N°04	A- N°04	37
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	A- N°04	A- N°04	38
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	A- N°04	A- N°04	39
14,901	2م 71,36	2م 75,74	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	A- N°04	A- N°04	40
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الأول	B1- n°05	B1- n°05	41
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الأول	B1- n°05	B1- n°05	42
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الثاني	B1- n°05	B1- n°05	43
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	B1- n°05	B1- n°05	44
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الثالث	B1- n°05	B1- n°05	45
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	B1- n°05	B1- n°05	46
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الرابع	B1- n°05	B1- n°05	47
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	B1- n°05	B1- n°05	48
18,346	2م 88,42	2م 93,25	شقة من أربع (04) حجرات و ملحقات	الخامس	B1- n°05	B1- n°05	49
15,123	2م 71,97	2م 76,87	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الخامس	B1- n°05	B1- n°05	50
16,249	2م 77,69	2م 82,59	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	أرضي	B2- n°06	B2- n°06	51

16,249	2م 77,69	2م 82,59	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	أرضي	B2-n°06	B2-n°06	52
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الأول	B2-n°06	B2-n°06	53
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الأول	B2-n°06	B2-n°06	54
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	B2-n°06	B2-n°06	55
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثاني	B2-n°06	B2-n°06	56
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	B2-n°06	B2-n°06	57
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الثالث	B2-n°06	B2-n°06	58
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	B2-n°06	B2-n°06	59
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الرابع	B2-n°06	B2-n°06	60
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الخامس	B2-n°06	B2-n°06	61
16,744	2م 76,30	2م 85,11	شقة من ثلاث (03) حجرات و ملحقات	الخامس	B2-n°06	B2-n°06	62
/1000,000 1000	2م 4751,43	2م 5082,88	المجموع				

التقويم

المجموعة العقارية موضوع هذا العقد قيمتها : مئة و سبعة و سبعون مليوناً و مئة و ستة و ستون ألف و مئتان و تسعة دينار جزائري و أربعة و تسعون سنتيماً (177.166.209,94 دج) . —

حق التسجيل

سيسجل هذا العقد بمفتشية التسجيل و الطابع بيجل برسم ثابت طبقاً للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا البيان الوصفي لتقسيم عقار ، بسعي من الموثق الموقع أدناه، بالحفاظة العقارية بالطاهير .

الملحق رقم 03:

نموذج محضر تسليم حقوق
عقارية في إطار عقد البيع
على التناهي

أمام الأستاذ / أمقران السعيد ، الموثق بالطاهير شارع غديد أحمد مقابل
الملعب البلدي بوسديرة أحمد ، ولاية جيجل الموقع أدناه .

حضر

- السيد /
، مسير شركة ، المولود ببلدية فرجوية
(ولاية ميله) بتاريخ : الفاتح ماي عام ألف و تسعمائة و تسعة و ستون
(1969/05/01) ، حسب شهادة الميلاد رقم : 0621 و الحامل لرخصة السياقة رقم
25/06/90987 الصادرة عن دائرة الخروب (ولاية قسنطينة) بتاريخ :
2016/10/16 ، الراشد الجزائري الجنسية .

بصفته مسيرا للشركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.م) "شرق كس للترقية
العقارية" و ممثلها القانوني ، الكائن مقرها الاجتماعي بـ : تخصيص المدينة الجديدة
316 و ج 05 توسيع تخصيص رقم 592 - بلدية الخروب (ولاية قسنطينة) ،
رأس مالها : 100.000,00 دج ، المؤسسة بموجب عقد حررته الأستاذة / رميته
شهرزاد ، موثقة بفرجوية (ولاية ميله) بتاريخ : 2013/03/26 ، فهرس رقم :
2013/44 و المقيدة بالسجل التجاري الصادر عن المركز الوطني للسجل التجاري
ملحق ولاية قسنطينة بتاريخ : 2014/10/08 ، تحت رقم : 14 ب 0070647-
25/00 ، رقم تعريفها الضريبي : 001425007064738 ، مقرر رقم 2501M
2668 المتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ، رقم التعريف الإحصائي
001425060038554 و المسجلة في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم
15 M 1683-1658 بتاريخ 2015/07/22 و المنتسبة لصندوق الضمان تحت
رقم : 15-1658 بتاريخ : 2015/07/22 .

من جهة أولى

- السيد /
، موظف ، الساكن ببوشركة - بلدية الطاهير
(ولاية جيجل) و المولود ببلدية الشحنة (ولاية جيجل) بتاريخ الثاني و العشرين أوت
عام ألف و تسعمائة و أربعة و سبعون (1974/08/28) ، حسب شهادة الميلاد رقم
00721 ، الحامل لرخصة السياقة رقم 18/020566 ، الصادرة عن دائرة الطاهير
(ولاية جيجل) بتاريخ 2006/05/08 ، صالحة إلى غاية 2023/04/02 ، الراشد
الجزائري الجنسية .

من جهة ثانية

الصفحة الأولى

نسخة

محضر تسليم حقوق عقارية
في إطار البيع على التصاميم

من /

، بصفته مسير للشركة ذات
المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.م)
"شرق كس للترقية العقارية"
إلى السيد /

الفهرس : 2022/140

التاريخ : 26 و 2022/01/30

الحاضران اللذان طلبا من الموثق الموقع أدناه تحرير في الشكل الرسمي إتفاقهما المتضمن تحرير محضر تسليم الحقوق العقارية المعينة أدناه تطبيقا لما جاء في عقد بيع شقة للسكن بناء على التصاميم المحلل بفقرة أصل الملكية أدناه .

و قبل الشروع في موضوع هذا العقد عرضا ما يلي :

تعيين الحقوق العقارية محل التسليم

- الأجزاء الخاصة والمتمثلة في : ستة فاصل ثمانية و عشرون للألف (1000 /6,28) من ملكية الأجزاء المشتركة في عمارة ذات ملكية مشتركة تحمل رقم 03 ، تقع داخل المحيط العمراني لبلدية الطاهير بالمكان المسمى "حي 100 مسكن ترقوي مدعم أولاد صالح" مخطط شغل الأراضي رقم 04 - بلدية الطاهير (ولاية جيجل) و تلك العمارة تحمل رقم 03 تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بالطاهير (ولاية جيجل) .

- الأجزاء الخاصة المشار إليها أعلاه ، تتمثل في شقة للسكن تحمل رقم 86 تقع بالطابق الرابع للعمارة المذكورة أنفا تحتوي على ثلاث (03) غرف ، شرفتين ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، رواق (هو) و خزانة ، مساحتها النافعة : سبعة و سبعون مترا مربعا و خمسة و عشرون ديسيمترا مربعا (77,25 م²) و المساحة القابلة للسكن : واحد و سبعون مترا مربعا و خمسة و خمسون ديسيمترا مربعا (71,55 م²) ، تؤلف الحصة رقم 86 في عقد البيان الوصفي للتقسيم محرر من طرف الأستاذة / رميتة شهرزاد ، موثقة بفرجيو (ولاية ميله) بتاريخ 2017/11/12 فهرس رقم 2017/86 و المسجل بمفتشية التسجيل و الطابع بفرجيو يوم 2017/11/22 حقوق مجانا دفتر 03 ، ورقة 34 ، وصل 221 و المشهرة نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ 2017/12/03 ، حجم 251 ، رقم 99 .

تنتمي إلى القسم 45 ، مجموعة الملكية رقم 10 ، قطعة رقم 86 ، بمخطط مسح الأراضي لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) .

بما احتوت عليه تلك الحقوق العقارية من الحقوق و المنافع و المرافق المحدثه أو التي ستحدث فيما بعد من دون استثناء و لا تحفظ .

أصل الملكية

إن الحقوق العقارية المعينة أعلاه ملك للسيد / آلت إليه بوجه الشراء بموجب عقد بيع شقة للسكن بناء على التصاميم محرر من طرف الأستاذة / رميتة شهرزاد ، موثقة بفرجيو (ولاية ميله) بتاريخ 2018/05/16 ، فهرس رقم 2018/42 و المسجل

الصفحة الثانية

بمفتشية التسجيل و الطابع بفرجيوة يوم 2018/05/28 ، حقوق مجانا ، دفتر 03 ورقة 12
وصل 85 و المشهرة نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ 2018/06/13 حجم
259 ، رقم 23 .

الكل مطابق للوثائق المرجعية التالية :

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية .

- رخصة البناء و التصاميم الملحقة .

- القرار رقم 2016/518 ، المؤرخ في 2016/04/27 و المتضمن رخصة البناء المسلمة

للمرقي العقاري / الشركة ذات المسؤولية المحدودة "شرق ك.س للترقية العقارية" من طرف

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الطاهير و المعدلة بموجب القرار رقم : 547 المتضمن

تسليم رخصة البناء (في إطار التعديل) بتاريخ : 2020/09/30 .

- بيان وصفي للتقسيم محرر من طرف الأستاذة / رميته شهرزاد ، موثقة بفرجيوة (ولاية

ميلة) بتاريخ 2017/11/12 ، فهرس رقم 2017/86 و المسجل بمفتشية التسجيل و الطابع

بفرجيوة يوم 2017/11/22 حقوق مجانا ، دفتر 03 ، ورقة 34 ، وصل 221 و المشهرة

نسخة منه بالمحافظة العقارية بالطاهير بتاريخ 2017/12/03 ، حجم 251 ، رقم 99 .

- القرار رقم 732 المؤرخ في 2020/10/26 المتضمن تسليم شهادة المطابقة لفائدة المرقي

العقاري / الشركة ذات المسؤولية المحدودة "شرق ك.س للترقية العقارية" خاصة بمشروع

بناء 100 مسكن ترقوي مدعم و 54 محل تجاري و خدماتي بمخطط شغل الأراضي رقم 04

بأولاد صالح - بلدية الطاهير (ولاية جيجل) ، الصادر عن مديرية التعمير و البناء و الأشغال

- مصلحة التعمير و البناء- لبلدية الطاهير (ولاية جيجل) و المحفوظ بأصل هذا العقد .

و بعد هذا العرض شرع الموثق في تحرير محضر التسليم المعد تماشيا مع

تصريحات الحاضرين التالية :

(1) صرحا كل من الهيئة البائعة (المرقي العقاري) و المشتري أنهما أجريا مع بعضهما زيارة

للحقوق العقارية المعينة أعلاه بغرض إستلام الشقة من طرف المشتري .

(2) صرح المشتري المذكور أعلاه أنه على دراية تامة بالحقوق العقارية المعينة أعلاه و قد أعلن

صراحة قبوله بالحقوق العقارية المباعة له على الحالة التي كانت عليها أثناء زيارته دون أي

تحفظ بعد أن تم إعلامه من طرفنا نحن الموثق الموقع أدناه بالتعديل الوارد على رخصة البناء

بموجب القرار رقم 547 المتضمن تسليم رخصة البناء (في إطار التعديل) بتاريخ

2020/09/30 المشار إليه أعلاه مصرحا أنه لم يمس بالحقوق العقارية المباعة له على

الصفحة الثالثة

التصاميم موضوع التسليم النهائي بهذا العقد "المحضر" و أنه ينظم بدون قيد إلى القواعد والشروط التي تدير الملكية المشتركة .

3) صرح ممثل الهيئة البائعة (المركبي العقاري) أنه سلم إلى المشتري .

- مفتاح الشقة المبيعة المعينة أعلاه إثر الزيارة المذكورة أعلاه.

- المخطط و البيان الوصفي لتقسيم العمارة.

- شهادة التأمين العشري .

4) أكد المشتري إستلامه للوثائق ومفتاح الشقة من طرف ممثل الهيئة البائعة (المركبي

العقاري) .

5) صرح ممثل الهيئة البائعة (المركبي العقاري) أنه قبض واستلم من المشتري كامل ثمن البيع

المتفق عليه بما فيه مبالغ إعانة الدولة الموجهة للسكن لفائدة المشتري ، و البالغ إجمالاً :

مليونين و تسعمائة و خمسون ألف و ثلاثمائة و سبعة دينار جزائري و إثتان و سبعون

سنتيماً (2.950.307,72 دج) و حسب ما هو ثابت بشهادة إبراء الذمة الصادرة عن

الهيئة البائعة (المركبي العقاري) بتاريخ 2021/12/23 و المحفوظة نسخة منه بأصل هذا

العقد، مصرحاً أنه يبرأ ذمة المشتري من كامل الثمن إبراء تام .

- و عملاً بأحكام المادة 32 من القانون رقم 20-16 المؤرخ في 2020/12/31 يتضمن

قانون المالية لسنة 2021 ، المعدلة والتممة لأحكام المادة 257 من قانون التسجيل المتعلقة

بإعفاء ممتلكو السكنات المنجزة بدعم مالي للدولة من الدفع بمراًى و بين يدي الموثق المكلف

بتحرير العقد، فإن الممثل القانوني للشركة ذات المسؤولية المحدودة "شرق ك.س للترقية

العقارية" (المركبي العقاري) قدم للموثق الموقع أدناه مستخرج جدول الضرائب مصفى

الصادر عن المديرية العامة للضرائب لولاية قسنطينة (خروب ماسينيسا 25114 (1)) بتاريخ

2021/11/30 .

للاستفادة من التدابير (الإعفاء) المقرر بموجب المادة 32 من القانون 20-16 المذكور أعلاه

- و قبل إقفال المحضر تلى الموثق الموقع أدناه على الطرفين طبقاً لأحكام المادة 34 من

القانون 11-04 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ ، الموافق لـ : 17 فيفري

2011 و الذي سيسجل لدى مفتشية التسجيل و الطابع المختصة إقليمياً طبقاً لأحكام المادة

208 من قانون تسجيل المعدل .

إثباتات لما ذكر

حرر و أبرم هذا العقد بمكتب الموثق الموقع أدناه ، بمكتبه المبين بالعنوان أعلاه .
سنة ألفين و إثنان و عشرون ، يوم : السادس والعشرون والثلاثون من شهر جانفي .
وبعد التحرير والتلاوة على الحاضرين وقعه مع الموثق .
انتهى ما بأصله وبأثره ، إمضاء من ذكروا أعلاه ، و ملاحظات مفتشية التسجيل و الطابع
بجيجل سجل يوم 2022/02/07 ، حقوق مجانا ، حجم 03 ، صفحة 186 رقم 84 ،
إمضاء م/بوالجوع لبيض ، لصحة المطابقة للأصل استخرجت النسخة وأمضيت من طرف
الموثق محرر العقد .
محتوى النسخة خمس صفحات بلا إحالات ودون تشطيب .

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

I. الكتب:

1. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء1، الطبعة6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
2. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
3. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014.
4. زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دار هومه، الجزائر، 2012.
5. _____، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر، 2014.
6. _____، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومه، الجزائر، 2017.
7. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية: عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام: مصادر الالتزام، المجلد 1، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
9. _____، الوسيط في شرح القانون المدني: البيع والمقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2000.
10. _____ الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

11. عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
12. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2015.
13. لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008
14. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والقانون الفرنسي، الطبعة الأولى، مصر، 1989.
15. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
16. محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأشغال و تسلمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، د س ن.
- 2- الرسائل والمذكرات:
- أ- الرسائل:
- 1.أعمر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، 2019.
- 2.حياة حامي، النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2016.
- 3.ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر1، 2021 .

4.سمية بولحية، عقد البيع على التصاميم، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، فرع عقود مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020.

5.شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم-دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.

6.عبد الرحمان نعي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري" دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية"، أطروحة دكتوراه، تخصص: شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020.

7.نجيب بولنوار، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق، جامعة بن سوف بن خدة، الجزائر 1، 2021.

ب-المذكرات:

➤ مذكرات الماجستير:

1. سمير مشتاوي، الأمان المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص: قانون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016.

2. سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في اطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

3. عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر 1، 2015.

4. فاطمة مقدود، حماية المكنتب في البيوع العقارية على التصاميم، مذكرة من أجل الحصول على درجة ماجستير في العلوم القانونية، فرع: حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

5. لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في اطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

6. نسيمة ديدن بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2009.

➤ مذكرات الماستر:

1. سامي كحلول، خصوصية عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2016.

2. شهيناز كتفي، سلاف العطاروي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة مكملة لمتطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2019.

3. صونية زردودي، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود و مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.

4. مريم إيناس مرجان، التزامات البائع والمشتري في عقد بيع عقار على التصاميم، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.

3-المقالات والمدخلات:

➤ المقالات

1. أسماء بوشعالة، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018، ص ص 202-218.
2. جهيدة أعجيري، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2017، ص ص 328-343.
3. خيرة لعيدي، "التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 16، جامعة أحمد دراية، أدرار، جوان 2016، ص ص 243-275.
4. سامية خواثره، "الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04-04"، مجلة بحوث جامعة الجزائر 1 الجزء الأول، عدد 14، صادر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، أكتوبر 2020، ص ص 200-213.
5. _____، "التزامات المكاتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04"، مجلة التعمير والبناء، العدد 6، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص ص 90-121.
6. عائشة طيب، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم للقانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، ص ص 463-480.
7. محمد بعجي، "وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكاتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 2، عدد 7، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص ص 701-725.
8. محمد حساين، "اشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، عدد 7، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016، ص ص 225-237.

➤ المداخلات:

1. سامية بلجراف، "ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم"، الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص ص 570-584.

2. سعدية فني، " دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص ص 114-123.

3. عز الدين زوبة، "خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي"، الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص ص 40-84.

4-المقابلات:

1. مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيثوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جيجل، 12 بتاريخ أبريل 2022، على الساعة 10.00.

2. مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيثوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جيجل، بتاريخ 6 جوان 2022، على الساعة 14.00.

3. مقابلة شخصية مع الموثق رشيد ثيثوس، بمكتبه المتواجد في حي بوالريب الجوهري، جيجل، بتاريخ 10 جوان 2022، على الساعة 13.00.

5-النصوص القانونية:

➤ النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2. أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1975، يتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد 92، الصادر في 16 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.
3. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 4 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986 (ملغى).
4. قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
5. مرسوم تشريعي رقم 93-01، مؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر، عدد 4، صادر في 20 جانفي 1993.
6. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 10 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، صادر في 30 مارس 1993 (ملغى).
7. قانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 1994.
8. قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.
9. قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.
10. قانون رقم 11-04، مؤرخ في 7 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.
- النصوص التنظيمية:
1. مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدّد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 21، صادر في 1 جوان 1991، معدل ومتمم.

2. مرسوم تنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 7 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 13، صادر في 9 مارس 1994 (ملغى).
3. مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 73، صادر في 5 نوفمبر 1997، معدل و متمم.
4. مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدّد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012، معدل و متمم.
5. مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية. للمرقي العقاري، ج ر، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.
6. مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير آجالها وكفاءات دفعها، ج ر، عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.
7. مرسوم تنفيذي رقم 14-99، مؤرخ في 4 مارس 2014، يحدّد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادر في 16 مارس 2014.
8. مرسوم تنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 25 جوان 2014، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.
9. مرسوم تنفيذي رقم 14-181، مؤرخ في 5 جوان 2014، يحدّد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتنين الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفاءات ذلك، ج ر، عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.

10. مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدّد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد7، صادر في 12 فيفري 2015.
11. مرسوم تنفيذي رقم 15-281، مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، صادر في 4 نوفمبر 2015.
12. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدّد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعّم، ج ر، عدد23، صادر في 22 أبريل 2018، معدل ومتمم.

➤ **القرارات والأحكام القضائية:**

1. قرار المحكمة العليا، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد2، لسنة 2008.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

➤ **Les livres:**

1. François terré et Philippe Simler, droit civile : les biens , 4 édition, Dalloz, 1998,

➤ **Les articles:**

1. Roger Mevougou Nsana, de la pratique A la loi: Bref aperçu sur la loi N° 2009/009 du juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire, Revue de la recherche juridique (droit prospectif), N°3/2010, Presses universitaires d'aix-Marseille, p1391 .

➤ **Les lois**

1. Loi n°11-04, du 17février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, journal officiel de la république algérienne, n°14, du 6 mars 2011.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	بسملة
	شكر وتقدير
	إهداء
	قائمة المختصرات
3-1	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحل في عقد البيع على التصاميم	
6	المبحث الأول: العقار المبيع في عقد البيع على التصاميم
6	المطلب الأول : نطاق العقار محل العقد من حيث طبيعته
7	الفرع الأول: الأرض محل التشييد
7	أولاً: التعريف العام للأرض محل التشييد
8	ثانياً: التعريف الخاص للأرض محل التشييد في عقد البيع على التصاميم
10	الفرع الثاني: المباني والمنشآت
13	المطلب الثاني: نطاق العقار محل العقد من حيث أعمال البناء
15	الفرع الأول: بيع مباني قيد التجديد
16	الفرع الثاني: بيع مباني قيد التعلية
17	الفرع الثالث: بيع مباني غير مكتملة
19	المبحث الثاني: الثمن في عقد البيع على التصاميم
20	المطلب الأول: تقدير الثمن في عقد البيع على التصاميم
21	الفرع الأول: تحديد مقدار ثمن البيع
23	الفرع الثاني: مراجعة الثمن
24	أولاً: ضرورة الاتفاق المسبق على مراجعة الثمن
26	ثانياً: ضوابط مراجعة السعر
31	المطلب الثاني: حماية المشتري عند دفع الثمن
32	الفرع الأول: وجوب أداء الثمن على أقساط

33	أولاً: آجال استحقاق اقساط الثمن
36	ثانياً: عدم قبول المرقي العقاري لأي تسبيقات
37	الفرع الثاني: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المشتري
38	أولاً: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
42	ثانياً: الآثار المترتبة عن الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
الفصل الثاني : الإطار التنظيمي لعقد البيع على التصاميم	
47	المبحث الأول: التنظيم القانوني لعقد البيع على التصاميم
47	المطلب الأول: الأركان الواجب توافرها لانعقاد عقد البيع على التصاميم
47	الفرع الأول: الأركان الموضوعية لإبرام عقد البيع على التصاميم
47	أولاً: الأركان الموضوعية العامة لإبرام عقد البيع على التصاميم
52	ثانياً: الأركان الموضوعية الخاصة لإبرام عقد البيع على التصاميم
55	الفرع الثاني: الأركان الشكلية لإبرام عقد البيع على التصاميم
56	أولاً: تحرير عقد البيع على التصاميم
56	ثانياً: تسجيل عقد البيع على التصاميم
58	ثالثاً: شهر عقد البيع على التصاميم
58	المطلب الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم
59	الفرع الأول: آثار عقد البيع على التصاميم التي تسري على المرقي العقاري
59	أولاً: الالتزام بنقل الملكية
60	ثانياً: الالتزام بمواصلة انجاز البناية
62	ثالثاً: الالتزام بالتسليم
65	الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم التي تسري على المكتتب
65	أولاً: التزام المكتتب بدفع الثمن
66	ثانياً: الالتزام بالتسليم
68	المطلب الثالث: انقضاء عقد البيع على التصاميم
68	الفرع الأول: انقضاء عقد البيع على التصاميم بطريقة طبيعية

69	الفرع الثاني: انقضاء عقد البيع على التصاميم بالطرق الغير طبيعية
69	أولاً: انقضاء عقد البيع على التصاميم بالفسخ
70	ثانياً: انقضاء عقد البيع على التصاميم بالانفساخ
70	المبحث الثاني: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم
70	المطلب الأول: دور الموثق في تحرير عقد البيع على التصاميم
71	الفرع الأول: دراسة الموثق للملف القاعدي لطرفي العقد
71	أولاً: الملف القاعدي للمركبي العقاري
72	ثانياً: الملف القاعدي للمكتب
72	الفرع الثاني: تحرير الموثق للبيان الوصفي للتقسيم
73	أولاً: المعلومات المتضمنة في البيان الوصفي للتقسيم
75	ثانياً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم
76	الفرع الثالث: تحرير الموثق لعقد البيع على التصاميم
80	المطلب الثاني: دور الموثق بعد تحرير عقد البيع على التصاميم
80	الفرع الأول: تسجيل الموثق لعقد البيع على التصاميم وشهره
80	أولاً: تسجيل عقد البيع على التصاميم
81	ثانياً: شهر الموثق لعقد البيع على التصاميم
82	الفرع الثاني: تلقي الموثق لشهادة المطابقة
83	الفرع الثالث: إعداد الموثق لمحضر التسليم
87	الخاتمة
90	الملاحق
120	قائمة المراجع
130	فهرس المحتويات
	الملخص

المخلص

يعدّ عقد البيع على التصاميم من بين أهم التقنيات القانونية في نشاط الترقية العقارية، والتي عرفت انتشارا واسعا في الجزائر تطورا لما تحقّقه من مصالح للأطراف المتعاقدة، فأهم ما يميز عقد البيع على التصاميم هو المحل الوارد عليه والمتمثل في بيع عقار غير موجود وقت التعاقد وإنما قابل للوجود مستقبلا من طرف المرقّي العقاري خلال الآجال المحددة في العقد، إضافة إلى مطابقته للمواصفات المتفق عليها، مقابل ثمن نقدي يدفع على أقساط حسب التقدم في الأشغال.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع على التصاميم-الترقية العقارية -المرقي العقاري-المكتب.

Résumé

Le contrat de vente sur plans est l'une des techniques juridiques les plus importantes dans l'activité de promotion immobilière.

Ce dernier est devenu très répandue en Algérie comme une valorisation des intérêts aux parties contractuelles,

Parmi les caractéristiques les plus importantes du contrat de vente sur les plans, c'est le sous-jacent y étant mentionnée et représentée dans la vente d'un bien qui n'existe pas au moment du contrat.

Par contre, il est susceptible d'exister après par le bien immobilier de la part du promoteur dans les délais prévus au contrat.

Ainsi son conformément aux exigences prévues tout en contrepartie un prix au comptant à payer en plusieurs fois en fonction de l'avancement des travaux.

Mots clés : Contrat de vente sur les plans- promotion immobilière - promoteur immobilier - souscripteur.