

التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم

Obligations of the real estate developer in the sales contract based on the designs

د. واضح الحاج

Ouadah.elhdj@cu-tipaza.dz

د ضيف فضيل

diffodildr@gmail.com

تاريخ النشر: 01-06-2025

تاريخ القبول: 21-04-2025

تاريخ الإرسال: 09-03-2025

الملخص:

عقد البيع بناء على التصاميم يحدد التزامات المرقى العقاري في حين أن عقد حفظ الحق يعتبر عقد مكمل و متمم لالتزامات المرقى في عقد البيع بناء على التصاميم إذ لا يمكن إبرام عقد حفظ الحق دون أن يكون هناك عقد بيع بناء على التصاميم .

إن أهم الالتزامات الأخرى التي تنشأ بموجب هذا العقد هي أنه يتوجب على المرقى العقاري القيام بكل الأشغال الضرورية لإتمام تشييد البناية و هذا وفقا لنص المادة 17 من القانون 04-11 كما يجب أن يكون ما تم تجسيده على الأرض متطابقا مع ما تم بيعه على التصاميم ، فالمشرع أكد على ضرورة توفر البناية محل عقد البيع على كافة الشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة لاعتبار البناية مشيدة بصفة نهائية و مستوفية للغرض المعدة له.

ويلتزم بتسليم البناية بشكل نهائي من طرف المقاول للمرقى العقاري بعد مراجعة كل التحفظات التي قدمها المرقى العقاري بمناسبة التسليم المؤقت، ليقوم المرقى العقاري في المرحلة الثانية بتسليم البناية مل عقد البيع للمشتري و تمكينه من حق الانتفاع بها وفقا للغرض المخصصة له هذه البناية .

الكلمات المفتاحية: المرقى العقاري ، البيع على التصاميم ، الضمان .

Abstract:

. The contract of sale based on designs determines the obligations of the real estate developer, while the contract of reservation of rights is considered a complementary and supplementary contract to the obligations of the developer in the contract of sale based on designs, as the contract of reservation of rights cannot be concluded without a contract of sale based on designs. The other most important obligations arising under this contract are that the real estate developer must carry out all the necessary works to complete the construction of the building, according to the text of Article 17 of Law 11-04. What was embodied on the ground must also be identical to what was sold on the designs, as the legislator stressed the necessity of the building subject to the contract of sale meeting all the technical and functional conditions required for the building to be considered finally constructed and fulfilling the purpose for which it was intended. The contractor is obligated to hand over the building finally to the real estate developer after reviewing all the reservations submitted by the real estate developer on the occasion of the temporary delivery, so that the real estate developer in the second stage hands over the building according to the contract of sale to the buyer and enables him to benefit from it according to the purpose for which this building is designated.

Key words: Real estate developer, sale on designs, warranty

مقدمة:

في إطار السياسة السكنية المنتهجة لحل مشكل السكن في الجزائر اعتمد المشرع الجزائري سياسة الانفتاح أمام الاستثمار الخاص في المجال السكني، مستحدثا صيغة عقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، و ذلك استجابة لرغبة المواطنين في تملك شقق خاصة بهم .

و الذي تم إلغاؤه بموجب القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ هذا الأخير الذي اعتمد آليات قانونية لحماية المكنتب و ضمان حقوقه التي تعتبر التزامات على عاتق المرقى العقاري ، حيث أن هذه الصيغة تمكن المشتري من امتلاك السكن المزمع انجازه سواء في صورة سكن جاهز أو في طور الانجاز بما يتماشى و القدرة الشرائية للمشتري و ذلك طبقا لما هو محدد في بنود العقد النموذجي الذي جاء ضمن المرسوم التنفيذي رقم 13-431² ، فالعقد ينصب على نقل ملكية السكن أو البناء في طور الإنجاز إلى المكنتب مقابل دفع هذا الأخير للثمن عبر الأقساط المتفق عليها طبقا للقواعد العامة ، وعليه نطرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم؟ سيتم الإجابة على ذلك من خلال تحديد مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم مع تبيان الالتزامات المترتبة على المرقى العقاري.

المبحث الأول: تعريفه و تمييزه عن بعض العقود.

يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من العقود المستحدثة في البيوع حيث أن محل الالتزام هو عبارة عن بناية موجودة على التصاميم يتعهد المرقى العقاري بتشييدها على أرض الواقع بنفس المطابقة وفقا لنفس الشروط التقنية والوظيفية المتفق عليها لذلك سنتطرق إلى تعريف عقد البيع بناء على التصاميم وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له

المطلب الأول: ضبط تعريفه

ينصب العقد على نقل ملكية السكن أو البناء في طور الإنجاز إلى المكتب مقابل دفع هذا الأخير للثمن عبر الأقساط المتفق عليها طبقا للقواعد العامة.

الفرع الأول : التعريف اللغوي:

البيع هو مقابلة شيء بمال أو مبادلة شيء بثمن نقدي ، أما التصاميم فهي ماينجز على المخطط أو الرسوم البيانية ، في حين يقصد بالبيع بناء على التصاميم إجمالا تصرف يشمل مشروع مصمم وفق رسوم بيانية على مخطط مقابل ثمن مالي على أن يتم تجسيد المشروع على أرض الواقع و نقل ملكيته للمشتري.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي:

تأطرق الى التعريف القانوني (أولا) ثم الى التعريف الفقهي (ثانيا) على النحو التالي :

أولاً: التعريف القانوني: من خلال ما جاء بنص المادة 28³ نجد أن المشرع قد عرف عقد البيع بناء على التصاميم على أنه ذلك العقد الذي بموجبه يتم تحويل حقوق الأرض و البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المشتري مقابل تسديد هذا الأخير الثمن بالتقسيط موازاة مع تقدم الأشغال ، مع الإشارة إلى أن ذلك سيتم وفق نموذج عقد البيع على التصاميم الذي يحدد عن طريق التنظيم .

ونجد أنه تناول تحويل حقوق الأرض للدلالة على نقل كل ما يترتب عن استخدام الأرض التي تمثل الوعاء العقاري المشكل للبناية ، دون أن يشترط تحويل حق ملكية الأرض خاصة و أن ملكية الأرض تبقى ملكية مشتركة بين عدد من المكتتبين للشقق السكنية المكونة للعمارة كما يمكن أن يشمل تحويل ملكية الأرض مع البناء في حال إذا كانت البناية تشكل مسكن فردي و ليس جماعي .

ثانيا: التعريف الفقهي: هناك عدة تعاريف فقهية منها الفقه الإسلامي الذي يعتبر هذا النوع من العقد صورة حديثة لعقد الاستصناع من حيث الفكرة و الجوهر، إلا أنه يختلف معه في كون أن محل عقد الاستصناع

يكون بناء على رغبة و طلبات المكتب ، في حين أن عقد البيع بناء على التصاميم تكون رغبة المكتب في امتلاك بناية أو جزء من بناية في طور الانجاز يبقى تحديد مشتملاتها يختلف من مرقى إلى آخر .

أما بالنسبة للتعريف الفقهية القانونية فهناك من يرى بأنه عقد بيع عقارى ينصب على عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه و بالمواصفات المطلوبة و أن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مقسومة من ثمن البيع تحدد قيمتها و آجال دفعها بالاتفاق ⁴ .

نستنتج من هذا التعريف أن عقد البيع بناء على التصاميم يرتب التزامات متبادلة، إذ يلتزم المرقى بتشيد محل عقد البيع المتعلق بالبناية أو جزء من البناية المحددة و المصممة ضمن رسومات بيانية على أرض تعود ملكيتها للمرقى و نقل ملكيتها إلى المشتري على أن يلتزم هذا الأخير بدفع ثمنها بالتقسيط .

المطلب الثاني: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن بعض العقود.

نستعرض أهم ما يميزه كعقد ذا طبيعة خاصة عن عقد حفظ الحق (الفرع الاول) ثم تمييزه عن عقد البيع بالايجار (ثانيا) ، ثم تمييزه عن عقد البيع بالتقسيط (ثالثا) ، ثم تمييزه عن عقد البيع الابتدائي (رابعا) على النحو التالي :

الفرع الاول: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن عقد حفظ الحق:

من خلال التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم فإن محل هذا العقد ينصب على الالتزام بتشيد البناية أو جزء منها في طور الانجاز على أرض تعود ملكيتها للمرقى مع التزامه بنقل ملكية البناية للمشتري و نقل حقوق الأرض التي تمثل الوعاء العقاري للبناية أو لجزء من البناية في طور الإنجاز مقابل دفع المشتري لثمن هذه البناية ، في حين أن عقد حفظ الحق يرتب التزام على المرقى العقاري يتمثل في تسليم البناية أو جزء منها و التي كانت محل عقد البيع بناء على التصاميم لصاحب حفظ الحق فور انتهاء الأشغال أي انجازها ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية على ألا يتجاوز 20% من ثمن المتفق عليه في عقد البيع بناء على التصاميم.

كما أن عقد حفظ الحق يمنع وقوع المكتب ضحية الاحتيال و النصب و ذلك كونه يتضمن مراجع عقد ملكية الأرض محل انجاز البناية و الذي يجب أن يكون باسم المرقى العقاري و كذا مراجع رخصة

التجزئة و مراجع شهادة التهيئة و مراجع رخصة البناء و التي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، في حين أن عقد البيع بناء على التصاميم يكفي بإيداع الوثائق المرجعية(عقد ملكية الوعاء العقاري مع رخصة التجزئة و رخصة البناء لدى الموثق) دون ذكر مراجعه في عقد البيع بناء على التصاميم كما أن عقد حفظ الحق يأتي كعقد مكمل و متمم لالتزامات المرقى في عقد البيع بناء على التصاميم إذ لا يمكن إبرام عقد حفظ الق دون أن يكون هناك عقد بيع بناء على التصاميم ، فكلاهما يتضمنان نفس الأطراف المتعاقدة و نفس البناية أو جزء من البناية في طور الانجاز و نفس الثمن ، فعقد حفظ الق هو ضمان إضافي للمكتب فيعقد البيع بناء على التصاميم خاصة فيما يتعلق بتسليم البناية أو جزء من البناية في طور الانجاز محل العقد.

ومن خلال استقراء نص المادة 32 من القانون 04-11 ، نجد أنه يمكن لأحد أطراف عقد حفظ الحق طلب فسخ العقد شريطة قبول الطرف الآخر ، فإذا كان بطلب من صاحب حفظ الحق يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع ، أما إذا كان بطلب من المرقى و ذلك عند عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته شريطة أن يكون ذلك بعد توجيه إعدارين عن طريق المحضر القضائي مدة كل واحد منهما شهر و لم يتم الرد عليهما ، في حين أنه لا يمكن فسخ عقد البيع بناء على التصاميم إلا عندما لا يتم تسديد دفعتين متتاليتين و ذلك بعد توجيه إعدارين مدة كل واحد منهما 15 يوم عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما ، فهنا يتم فسخ العقد بحكم القانون⁵.

الفرع الثاني: تمييزه عن عقد البيع بالإيجار:

من خلال ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 فإن عقد البيع بالإيجار يسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة وذلك بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة و تسديد مبالغ الإيجار وفقا للثمن المحدد و المقسم على مدة الإيجار، حيث يتم تمكين المكتتبين من الاستفادة بسكنات مبنية وبثمن يحدد كلفتها النهائية يدفع في شكل أقساط ايجارية في حين أن عقد البيع بناء على التصاميم يتم دفع الثمن عبر أقساط دورية تتماشى و تقدم الأشغال المتعلقة بالبناية محل العقد ، و تنتقل فيه ملكية العقار بمجرد التوقيع على العقد وتسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية و لا تتم الحيازة و الانتفاع فيه إلا بعد إتمام التشييد الكلي للبناية و تسليمها ، كما أنهما يشتركان في كونهما موجهين للفئة الوسطى من المجتمع و التي يتراوح دخلها الشهري من 24000 دج إلى 120000 دج.

الفرع الثالث: تمييزه عن عقد البيع بالتقسيط:

بناء على نص المادة 363 من القانون المدني فإن ثمن البيع في عقد البيع بالتقسيط يتم على دفعات مع احتفاظ البائع بمبلغ كضمان في حال وقوع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء باقي الدفعات و يختلفان من حيث ما يترتب كل عقد من التزامات، ففي الأول يتم نقل الملكية بعد تسديد جميع الأقساط المكونة للثمن الكلي بينما في البيع على التصاميم تنتقل الملكية و يصبح المشتري مالك للجزء المنجز من البناءة حسب مراحل تقدم الإنجاز على أساس أنه يقوم بتسديد الثمن الجزئي بالموازاة مع تقدم الأشغال و لا يستطيع الانتفاع بالبناءة إلا بعد توقيع محضر استلامها على أساس اكتمال التشييد الكلي للبناءة .

الفرع الرابع: تمييزه عن عقد البيع الابتدائي

عقد البيع الابتدائي تضمنه القانون 83-18⁶ المتعلق بحياسة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح ، حيث يتم إبرام عقد بيع للأراضي الفلاحية بين الدولة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و الشخص المستفيد (المستصلح) على أن انتقال الملكية لفائدة هذا الأخير معلقة بشرط فاسخ مفاده ضرورة قيام المستفيد باستصلاح الأرض محل العقد خلال آجال محددة بخمس سنوات ، و في حال عدم التزامه بما تعهد به يتم فسخ العقد ، أما في حالة ما إذا التزم به و أكمله على الوجه المتعهد به فإنه يتم بعد إعداد محضر معاينة من قبل المصالح المختصة إقليميا استصدار قرار رفع الشرط الفاسخ ، حيث يصدر هذا الأخير عن الوالي المختص و يشهر في المحافظة العقارية ، و يتحول على إثر ذلك العقد الابتدائي إلى عقد نهائي .

في حين أنه في البيع بناء على التصاميم يبدأ سريانه بمجرد إبرام العقد .

المبحث الثاني : التزامات المرقى العقاري .

تحدد التزامات المرقى العقاري تبعا لطبيعة العقد و سنستعرض التزامات المرقى بحكم أنه بائع لفائدة المكتب ، نتطرق الى محل الالتزام (المطلب الاول) ، ثم الى الالتزام بنقل ملكية البناءة محل عقد البيع وتسليمها (المطلب الثاني) ، ثم الى الالتزام بالضمان (المطلب الثالث) على النحو التالي :

المطلب الاول: محل الالتزام .

بما أن محل العقد هو إتمام أو تشييد بنائية في طور الانجاز (الفرع الاول) فإنه يقع على البائع مواصلة إنجازها طبقا للمواصفات المتفق عليها (الفرع الثاني) ونتطرق اليهما فيمايلي :

الفرع الاول: الالتزام بإتمام تشييد البنائية

يعد هذا الالتزام جوهريا إذ أنه في حالة عدم الوفاء به لا يمكن التطرق إلى الالتزامات الأخرى التي تنشأ بموجب هذا العقد، أي أنه يتوجب على المرقى العقاري القيام بكل الأشغال الضرورية لإتمام تشييد البنائية و هذا وفقا لنص المادة 17 من القانون 04-11⁷. و يتم إثبات ذلك بمحضر يتم إنجازه و التوقيع عليه بين المرقى العقاري و المقاول المكلف بالإنجاز و هذا ما يدعى بالاستلام المؤقت ، حيث يتوجب على المرقى العقاري إبداء تحفظاته و مطالبة المقاول بإصلاح كل الاختلالات التي سجلها في هذا البناء و ذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري⁸.

الفرع الثاني: الالتزام بالمطابقة:

يتوجب أن يكون البناء المشيد مطابقا لقواعد البناء و التعمير و لمحل البيع المتفق عليه في التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، كما يتوجب أن يكون متوافقا مع الأحكام المشار إليها في رخصة البناء ، إذ أن محل التزامه تحقيق نتيجة ألا وهي تجسيد البناء المتعهد بإتمامه أثناء البيع ، لذلك يجب أن يكون ما تم تجسيده على الأرض متطابقا مع ما تم بيعه على التصميم ، فالمرشع أكد على ضرورة توفر البنائية محل عقد البيع على كافة الشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة لاعتبار البنائية مشيدة بصفة نهائية و مستوفية للغرض المعدة له سواء كان القابلية للسكن أو لمعايير التهئية بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، و هذا وفقا لنص المادة 39 من القانون 04-11⁹، و كذا ما نصت عليه المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19¹⁰ و يتم ذلك عن طريق طلب ينطوي على التصريح بانتهاء الأشغال في نسختين و إيداعه على مستوى مقر البلدية مقابل تسليمه وصل إيداع ليتم تحويله إلى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في ظرف ثمانية أيام ، لتقوم هذه الأخيرة بدراسته بالتنسيق مع الإدارات الأخرى المعنية ، و في حال الموافقة تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي قام بتسليم رخصة البناء¹¹.

المطلب الثاني: الالتزام بنقل ملكية البناية محل عقد البيع وتسليمها

أهم التزام يقع ويتوجب على المرقى هو نقل الملكية (الفرع الأول) و الالتزام بالتسليم (الفرع الثاني) و نتطرق لهما على النحو التالي :

الفرع الأول: الالتزام بنقل ملكية البناية

يعتبر نقل ملكية البناية محل عقد البيع لفائدة المشتري من أهم الالتزامات التي يتحملها المرقى العقاري، فهو ملزم باتخاذ جميع الإجراءات التي يتطلبها القانون ، إلا أن هذا الالتزام يختلف عنه في القواعد العامة نظرا لطبيعة عقد البيع بناء على التصاميم كونه يقوم على بيع بناية موجودة على التصاميم فقط، و يتعهد المرقى العقاري بتشبيدها بنفس المواصفات و المكونات على الأرض مما يجعل نقل الملكية يتميز بطابع خاص ، فملكية الوعاء العقاري و ملكية البناية تنتقلان إلى المستفيد ، فالقطعة الأرضية التي تشكل الوعاء العقاري للبناية تنتقل بمجرد شهر العقد في حال كانت بناية فردية، بينما تنتقل البناية تدريجيا حسب تقدم الأشغال و بقدر الأقساط التي يتم دفعها و المتناسبة مع تقدم الأشغال و هذا ما يعد ضمانا قانونية للمستفيد تحفزه على اقتناء العقار وفقا لهذا العقد ، لا تتم فيه الحيابة الفعلية إلا بعد إتمام أنجاز البناية و التسليم النهائي بموجب محضر يعبه مكتب التوثيق بناء على المادة 34 من القانون 11 - 04¹².

إن النقل التدريجي لملكية البناية هو نقل لملكية الرقبة دون حق الانتفاع و الذي لا يتم إلا بعد التسليم النهائي و الحيابة و تمكين المستفيد من الحيابة الفعلية بموجب المحضر المشار إليه أعلاه، أي أن نقل الملكية يتم عبر خطوتين أساسيتين ، حيث يتم في الخطوة الاولى النقل التدريجي لملكية الرقبة و ذلك حسب تقدم أشغال البناء و ما يقابله من تسديد الأقساط ، و تكون الخطوة الثانية من خلال التسليم النهائي للبناية من طرف المقاول إلى المرقى العقاري ، ثم تليها تمكين المشتري من الحيابة الفعلية و المادية وذلك بموجب بمحضر يعب محضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي حرر العقد.

الفرع الثاني : الالتزام بالتسليم.

يعتبر تسليم البناية محل عقد البيع من بين الالتزامات التي يتحملها المرقى العقاري، وذلك طبقا للقواعد العامة في القانون المدني من خلال نص المادة 167¹³ ، كما نصت المادة 367 من القانون المدني على أن التسليم يتم من خلال تمكين المشتري من حق الانتفاع بالشيء المبيع دون أي عائق أو اعتراض، أما فيما يخص هذا النوع من العقود فإنه طبقا لنص المادة 34 الفقرة 2 من القانون 11-04 يتم تسليم

البنائة المشيدة لفائدة المشتري عبر مرحلتين أساسيتين، حيث يتم في المرحلة الأولى تسليم البنائة بشكل نهائي من طرف المقاول للمرقى العقاري بعد مراجعة كل التحفظات التي قدمها المرقى العقاري بمناسبة التسليم المؤقت، ليقوم المرقى العقاري في المرحلة الثانية بتسليم البنائة للمشتري و تمكينه من حق الانتفاع بها وفقا للغرض المخصصة له ، و ذلك عن طريق محضر يتم إعداده من طرف الموثق الذي أبرم عقد البيع يثبت فيه تسلم المكتب للعقار محل عقد البيع بناء على التصاميم ، و ذلك في الزمان و المكان المحددين في العقد، و يترتب عن كل تأخير في التسليم الفعلي توقيع عقوبة التأخير كجزاء عن التأخير و ذلك طبقا لنص المادة 43 من القانون 11-04¹⁴ .

كما يلزم المشتري بقبول تسلم البنائة محل عقد البيع و حيازتها قصد الانتفاع بها¹⁵، وذلك بعد تأكده من خلال فحصه و معاينته للبنائة محل عقد البيع و مدى مطابقتها للمواصفات المتفق عليها في العقد و لقواعد التعمير و ذلك بتسلم شهادة المطابقة .

المطلب الثالث : الالتزام بالضمان.

من بين أهم مايقع على المرقى تحمل عدة ضمانات ، ضمان عدم التعرض (الفرع الاول) و ضمانات المكتب (الفرع الثاني) نستعرضها كالتالي:

الفرع الأول : ضمان عدم التعرض

يشمل الالتزام بضمان عدم تالتعرض الشخصي (أولا) و الالتزام بعدم التعرض الصادر من الغير ' ثانيا) :

أولا/ ضمان عدم التعرض الشخصي : يلتزم البائع بضمان تعرضه الشخصي على أساس أن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ،و بالرجوع إلى نص المادة 371 من القانون المدني فإن البائع يضمن عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالشيء المبيع كله أو بعضه سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا .

ثانيا / ضمان التعرض الصادر من الغير:

يقع على المرقى العقاري ضمان أي تعرض قانوني يصدر من الغير دون أن يضمن التعرض المادي ، و يقصد بالغير الطرف الأجنبي على عقد البيع ، إذ يضمن البائع عدم تعرض أي طرف أجنبي للمشتري شرط أن يكون التعرض مرتبطا بمحل البيع و متعلقا بملكية البائع و حقه في التصرف .

الفرع الثاني : الضمانات المقررة للمكتب

هناك ضمانات مقررة للمكتب قبل التسليم (أولا) و ضمانات اخرى بعد التسليم (ثانيا) :

أولا / الضمانات المقررة قبل التسليم

تتمثل الضمانات المقررة قبل التسليم في القدرة المالية والفنية للمرقى العقاري (1) والإعلام (2) والاكتتاب لدى صندوق الضمانة و الكفالة المتبادلة (3) و نبين ذلك كالتالي:

1- القدرة المالية والفنية للمرقى العقاري

يشترط فيه أن تكون له خبرة و مهارات في مجال الترقية العقارية وأن يكون له رصيد مالي يكفي للوفاء بتعهداته،¹⁶ و هذا ما أكدت عليه المادة 12 من القانون 04-11 و كذا المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12¹ المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

2- الإعلام:

يتوجب في عقد البيع بناء على التصاميم أن يعلم المكتب بمحل البيع علما كافيا ، إذ يلتزم المرقى العقاري بالقيام بإعلام المكتبين عن مشروعه العقاري في لوح الإعلانات بمقر البلدية الواقع في إقليمها الأرض محل تشييد البناءات و ذلك قبل أي عرض للبيع بناء على نص المادة 41 من القانون 04-11¹⁷ و يشترط أن يكون الإعلام موضوعيا أي أن يبرز فيه كل إيجابيات و سلبيات المبيع و أن يكون حقيقيا¹⁸.

3- الاكتتاب لدى صندوق الضمانة و الكفالة المتبادلة

يلزم المرقى العقاري بضرورة الانتساب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بناء على نص المادة 55 من القانون 04-11 ، بحكم أن هذا الصندوق يضع ضمانات و تأمينات لتوفير أكبر قدر من الحماية إذ يضمن تسديد الأقساط في الآجال في شكل تسبيقات و بالمقابل يضمن إتمام البناء و تقدم الأشغال به بالموازاة مع دفع الأقساط في حال توقف المرقى العقاري عن إتمام عملية البناء، و تشمل الضمانات تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية للمرقى العقاري بناء على ما جاء في نص المادة 54 من القانون 04-11¹⁹.

ثانيا / الضمانات المقررة بعد التسليم :

بالإضافة الى الضمانات قبل التسليم ، هناك ضمانات أخرى بعد التسليم و تتمثل في ضمان حسن انجاز البناءة (1) و ضمان إدارة الأملاك المنجزة و تسيير عناصر التجهيز (2) ، و الضمان العشري (3) و نتطرق لهم كالتالي:

1- ضمان حسن إنجاز البناءة:

يجب أن يتم إنجاز البناءة وفقا للشروط المتفق عليها و طبقا للمواصفات التقنية المنصوص عليها في قانون التعمير و ذلك لضمان حسن إنجاز و جودة العقار قصد الانتفاع به ، إذ يتوجب على المشتري عند تسلمه للبناءة أن يتأكد من أنها صالحة للاستعمال حسب طبيعتها و الغرض المعدة له سواء كان سكنيا أو تجاريا أو مهنيا ، و عليه أن يدون أي تحفظات أو ملاحظات في محضر التسليم حتى يلزم المرقى بإجراء الإصلاحات و الترميمات اللازمة و ذلك عملا بنص المادة 44 من القانون 04-11.

2- ضمان إدارة الأملاك المنجزة و تسيير عناصر التجهيز:

يعد ضمانا مستحدثا ب المادة 62 من القانون 04-11 و ذلك من خلال تحمل المرقى العقاري مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم و تسيير كل ما يتطلبه إنجاز المشروع من أدوات و أجهزة ضرورية و تحمل عبء نفقات و مصاريف صيانة أي عنصر من عناصر التجهيزات الضرورية لتلك الأملاك و المنشآت العقارية، كما يلزم المرقى العقاري بتنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة عناصر تجهيزات البناءة إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البناءة خلال مدة الضمان²⁰.

3- الضمان العشري:

هو في الأصل التزام في ذمة المقاول و المهندس المعماري بناءا على عقد المقاولة المتعلق بإنجاز و إتمام بنايات في طور الانجاز و ذلك طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني²¹ ، و ينطبق هذا الضمان على هذا النوع من البيوع، إلا أنه يقع على المرقى العقاري بحكم التزاماته في مراقبة الضمان متابعة المهندس المعماري و المقاولين المشتركين في إنجاز البناءة عن طريق التأمين العشري، و هذا ما نصت عليه المادة 46 من القانون 04-11 ، التي حملت المسؤولية العشرية لكل من له صلة بصاحب المشروع سواء كان مكتب الدراسات و المقاولين و كل متدخل آخر.

كما تضمنت المادة 49 من نفس القانون بتحمل المرقى العقاري لمسؤوليته المدنية اتجاه المكتتبين المستفيدين إذ يتوجب عليه مطالبة مكتب الدراسات و المقاولين و كل المتدخلين في إنجاز البناءات المتعهد بها بكل الضمانات و التأمينات المطلوبة .

الخاتمة:

من خلال ماتطرقنا إليه وما يميز هذا العقد من أحكام وخاصة منها ماتعلق بالتزامات المرقى العقاري نستخلص النتائج التالية :

- يعتبر عقد ذو طبيعة خاصة لما يتميز به عن عقود البيع الأخرى الخاضعة للقواعد العامة ، حيث ينطوي محله على عقار غير موجود على الأرض و إنما على التصاميم فقط ،

- و كذا من خلال التزامات المرقى العقاري بنقل ملكية العقار المنجز نقلا تدريجيا و نقل الحيابة و حق الانتفاع بمجرد التوقيع على محضر الاستلام المحرر أمام الموثق ، بالإضافة إلى الالتزام بالانضمام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لما يقدمه هذا الأخير من ضمانات إضافية وضمان المخاطر التي قد تتجر عن عيوب في البناء أو تهدم كلي أو جزئي في العقار

- إضافة إلى الضمان العشري وذلك كله حماية للمكتتب قبل وبعد تسلمه البناءة وتمكينه من الحيابة وحق الانتفاع الذي على خلاف البيوع العقارية الأخرى تنتقل ملكية الرقبة للأرضية التي تشكل الوعاء العقاري في البناءة الفردية بمجرد إبرام العقد بينما في الملكية الجماعية تنتقل على أساس ملكية مشتركة بين جميع المكتتبين المستفيدين من سكنات داخل كل عمارة وتنتقل ملكية الرقبة للبناءة أو السكن تدريجيا حسب تقدم الأشغال موازاة مع دفع الأقساط المقابلة والمتناسبة مع تقدم الأشغال ولا ينتقل حق الانتفاع والحيابة المادية إلا بعد تسليمها إلى المستفيد بناء على محضر موقع عليه ومنجز من طرف نفس الموثق الذي أبرم العقد.

- كما نلاحظ أن المشرع مع أنه خصص قانون خاص بهذا النمط من البيع إلا أنه لم يتطرق بتاتا لأجال إنجاز محل العقد على الأرض وتشييده وما يترتب عن ذلك حيث سجلنا من خلال اطلاعنا على مدى تقيد المرقى العقاري بالتزاماته قصور قانوني من حيث مدة وأجال تشييد البناءة وتسليمها للمشتري .

وعليه نقترح مايلي :

- تسهيل كل الإجراءات التي تساهم في تحفيز المرقى العقاري لإتمام البناية محل البيع بناء على التصاميم.

- ضرورة تديد مدة زمنية كحد أقصى ثلاث سنوات لإنجاز المرقى العقاري للبنىات والسكنات المتعهد بتشيدها ونقل ملكيتها وتسليمها للمشتري وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها

- إعطاء ضمانات إضافية للمشتري بضمان استكمال مشروع تشييد البنىات والسكنات محل عقد البيع بناء على التصاميم في حال تعسر على المرقى إتمامها أو في حال وفاته أثناء إنجاز المشروع وقبل التسليم

الهوامش:

¹ القانون رقم 04-11 ، الصادر بتاريخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ، العدد 14، لسنة 2011.

² المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا دود تسديد سعر الملك موضوع البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها كفيات دفعها، ج ر ، العدد 66، لسنة 2013.

³ المادة 28 من القانون 04-11، المصدر السالف الذكر.

⁴ ويس فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في البيع العقاري قبل الإنجاز، دراسة مقارنة للتشريعين الجزائري و الفرنسي، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، 2000، ص49.

⁵ المادة 53 من القانون 04-11 السالف الذكر.

⁶ القانون 83-18 ، المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح ، الجريدة الرسمية العدد34، لسنة 1983.

⁷ المادة 17 من القانون 04-11 السالف الذكر.

⁸ أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2014-2015، ص111.

⁹ المادة 39 من القانون 04-11 السالف الذكر، "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة مطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 ."

¹⁰ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد رقم 7 لسنة 2015.

¹¹ خيرة لعدي ، التوازن العقدي أثناء نقل الملكة في عقد البيع بناء على التصاميم ، مقال منشور في مجلة القانون و المجتمع، كلية الحقوق و العلوم سياسية، جامعة أحمد راية بأدرار ، العدد 01 ، ص263.

¹² المادة 34 من القانون 04-11، السالف الذكر.

¹³ المادة 167 من القانون المدني "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم شيء و المحافظة عليه حتى التسليم".

¹⁴ أومحمد حياة، مرجع سابق ، ص116.

¹⁵ بولحية سمية ، مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عباس لغرور ، خنشلة، العدد 9، ص146.

¹⁶ صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في البيع على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق ، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، المنعقد يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 08.

¹⁷ المادة 41 من القانون 04-11.

¹⁸ بولحية سمية ، مرجع سابق ، ص166.

¹⁹ المادة 54 من القانون 04-11 " يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان ترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي:

-تسديد .الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

- إتمام الأشغال.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية."

²⁰ المادة 62 من القانون 04-11.

²¹ المادة 554 من القانون المدني "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و ل كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا ".

قائمة المصادر :

اولا : النصوص القانونية :

1- القانون 83-18 ، المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح ،

الجريدة الرسمية العدد34، لسنة 1983.

2- القانون رقم 04-11 ، الصادر بتاريخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

الجريدة الرسمية ، العدد 14، لسنة 2011.

ثانيا النصوص التنظيمية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية و كذا دود تسديد سعر الملك موضوع البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها كفيات دفعها، الجريدة الرسمية ، العدد 66، لسنة 2013.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7 لسنة 2015.

قائمة المراجع :

أولاً: الرسائل الجامعية :

- 1- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014-2015،
- 2- ويس فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في البيع العقاري قبل الإنجاز، دراسة مقارنة للتشريعين الجزائري و الفرنسي، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليلة، 2000،

ثانيا: المقالات العلمية:

- 1- بولحية سمية ، مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عباس لغرور ، خنشلة، العدد 9،
- 2- لعدي خيرة ، التوازن العقدي أثناء نقل الملكة في عقد البيع بناء على التصاميم ، مقال منشور في مجلة القانون و المجتمع، كلية الحقوق و العلوم سياسية، جامعة أحمد راية بأدرار ، العدد 01 .
- 3- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في البيع على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04 ، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق ، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، المنعقد يومي 27 و 28 فيفري 2012،