

## عقود البيع الواردة على العقارات المقرر انجازها – العقود المؤجلة- Sale Contracts On Real Estate To Be Completed- Forward Contracts-

حدة مبروك<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> جامعة العربي التبسي (الجزائر)

[/hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz](mailto:hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz)

[mebroukhadda@yahoo.com](mailto:mebroukhadda@yahoo.com)

تاريخ النشر:  
2022/10/10

تاريخ القبول:  
2022/06/05

تاريخ الارسال:  
05-01-2022

### الملخص:

بسبب الازمات الاقتصادية التي عرفت الجزائر نتج عنها ضعف الدخل القومي للفرد مما أدى الى عجزه عن تلبية حاجاته الاساسية أمام تراجع الامكانيات، بالتالي ظهرت ازمة السكن الذي يعتبر أهم مكون للاستقرار الاجتماعي، حيث استوجب ايجاد اليات قانونية لتخفيف من حدة الازمة. لذا اعتمدت الدولة العديد من الاساليب منها: البيع بالايجار، البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، والهدف منها مساعدة ذوي الدخل المتوسط في اقتناء سكنات. لذلك تهدف الدراسة تسليط الضوء على هته البيوع خاصة منها عقد حفظ الحق وهل وفقت في القضاء على ازمة السكن .

### الكلمات المفتاحية:

حفظ الحق - البيع المؤجل - أزمة السكن - الاليات القانونية – انجاز- تمويل- استقرار اجتماعي.

### Abstract:

The economic crises algeria experienced, which in a weak national income per capita, which led to his inability to meet his basic needs in the face of a decline in capabilities, the housing crisis emerged, which is the most important component of social stability, as it was necessary to find legal mechanisms to mitigate the severity of crisis therefore, the state adopted many methods, including:sell for rent,selling on designs, right-keeping,the aim is help middle-income

المؤلف المرسل : حدة مبروك

people in acquisition of housing. the study to shed light on these sales, especially the contract of preserving, whether it succeeded in eliminating the housing crisis.

**key words:**

Save Right - delayed sale - housing crisis - Legal Mechanisms – Achievement -finance social- stability.

مقدمة:

يعد عقد البيع من بين أهم العقود التي يتم ابرامها وهذا راجع لانتشاره الواسع واعتماد اغلبية الافراد عليه لتلبية حاجاتهم باعتباره الوسيلة المألوفة لتبادل الأموال بعد تراجع دور المقايضة.

لهذا أصبح عقد البيع عماد التجارة الخارجية والداخلية، بل هو الوسيلة الانسب لقضاء حاجات الناس على المستوى الفردي والجماعي وقد تم النص على أحكامه في القانون المدني.

وتزداد أهمية هذا العقد متى انصب على عقار لأن له أهمية بالغة باعتباره ثروة دائمة لا تزول وقاعدة اساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، ومصدر للتنمية ومعيار لثراء الدول، بل يعد أهم ما يمكن امتلاكه وما يمكن التعامل فيه باعتباره الألية القانونية لانتقال الملكية العقارية.

أيضا اهتمت الشريعة الاسلامية بهذا النوع من البيوع خاصة في مجال العقارات والذي له أصناف عديدة التي تلقى الكثير من العناية والاهتمام من قبل الكثير من الباحثين، الأمر الذي استدعى اصدار الأحكام حولها من جهة وجهة نظر الشريعة الاسلامية ويعد من البيوع التي تم البحث فيها قديما وحديثا، ونجد الشريعة الاسلامية وضعت الكثير كن الاحكام المتعلقة بهته البيوع والتي عرفت باسم البيوع المؤجلة، وقد تم التعامل بها الا أنها لم تكن شائعة بهذا الشكل وقد شاع وانتشر في المعاملات بين الناس خاصة في عصرنا هذا.

وفي السنوات الاخيرة في ظل الأزمة السكنية التي كانت نتيجة للتراجع الاقتصادي في الجزائر مما أثر سلبا على الدخل الفردي وأصبحت الامكانيات محدودة، وبالتالي عجز عن تلبية حاجاته التي أهمها السكن الذي يعد أساس الاستقرار الاجتماعي، الأمر الذي فرض ايجاد آليات قانونية سريعة لتخطي الأزمة والتخفيف من حدتها، وهذا من خلال اعتماد على أنظمة بيع متعددة منها بيع العقارات بالتقسيط، البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق..... الخ

حيث أخذت الدولة على عاتقها مهمة الانجاز والتوزيع والتمويل، لكن معالمو الديمقراطي السريع عملت الدولة على ادماج البنوك في دفع الأفراد للمساهمة في الحصول على سكنات من خلال وضع تسهيلات تتماشى والنمط المعتمد.

وتكمن أهمية الموضوع في اعتماد أغلبية المجتمع الجزائري على هذا النوع من البيوع في ظل انخفاض القدرة الشرائية، بالإضافة الى عمل الافراد على الحصول على سكن للاستقرار بارتفاع قيمة العقار في السوق، حيث يلعب هذا النوع من العقود دورا هاما في الحياة الاقتصادية للدولة.

والهدف الأساسي من دراسة الموضوع هو تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد نظرا لتعدد صورته، وإبراز الدور الفعال الذي يلعبه في القضاء على أزمة السكن وأيضا الخوض في التسهيلات الممنوحة في اطاره للأفراد ذوي الدخل المتوسط.

ونظرا للأهمية البالغة ولتحقيق الأهداف المرجوة من الدراسة يمكن طرح الاشكال الآتي: الى اي مدى تم ضبط القواعد المتعلقة بالبيوع المؤجلة في الجزائر في المجال العقاري؟ وهل خصه المشرع بأحكام خاصة وهل له خصوصية من حيث الطبيعة القانونية؟

وللإجابة على الاشكالية المقترحة تم اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي وهذا لتوافقها مع موضوع الدراسة نظرا لخصوصية أحكامه، حيث تم اعتماد المنهج الوصفي من خلال وضع التعاريف وتحديد المفاهيم المتعلقة بالموضوع، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتطبيقات المرتبة بالموضوع.

وقد تم اعتماد الخطة التالية لدراسة الموضوع وتتمثل فيمايلي:

المبحث الأول: عقد البيع على التصاميم

المطلب الاول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

المطلب الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم

المبحث الثاني: عقد حفظ الحق

المطلب الاول: مفهوم عقد حفظ الحق

المطلب الثاني: التمييز بين عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم

المبحث الأول: عقد البيع على التصاميم

إلى جانب عقد البيع التام لعقار منجز، الذي يبقى الأصل في نقل الملكية العقارية<sup>1</sup>، استحدث المشرع نمطا جديدا للبيع في مجال الترقية العقارية، المتمثل في عقد بيع عقار سكني مقرر بناؤه أو في طور البناء، وهو ما جاءت به المادة 25 من القانون رقم 04-11، التي نصت على انه: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى

العقاري لعقار مبني، أو بناية، أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".

نلاحظ على نص المادة، أن المشرع قد أشار فقط إلى إمكانية قيام المرقى العقاري ببيع عقارات مقرر بناؤها أو في طور البناء في مجال السكن، وفي المقابل لم يوضع تعريف لهذا العقد، كما فعل بالنسبة لعقد بيع العقار المبني.

لقد وجدت عدة تسميات لعقد بيع العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء، كبيع العقار في طور الانجاز<sup>2</sup>، وبيع العقار تحت الإنشاء<sup>3</sup>، إلى جانب البيع على الخارطة<sup>4</sup>. إن هذا النمط من البيع المقرر في إطار نشاط الترقية العقارية، يتخذ صورتين، عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

#### المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم، الصيغة العقدية الأولى التي اعتمدها التشريع الجزائري في إطار بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، باعتباره أسلوبا جديدا من أساليب إنتاج السكن وطريقة فعالة من أجل تعبئة الوعاء العقاري العمومي لإنعاش السكن الاجتماعي<sup>5</sup>، حيث أشار إليه ضمن نصوص القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية. واعتمده صراحة ونظم أحكامه ضمن المرسوم التشريعي رقم 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث كان يعتبر خلال فترة سريان هذا الأخير، الطريقة الوحيدة لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وقد كانت تسميته عقد البيع بناء على التصاميم، أما القانون رقم 04-11، فقد غير تسميته واعتمد تسمية عقد البيع على التصاميم<sup>6</sup>، وهي ترجمة حرفية للتسمية باللغة الفرنسية: Vente sur plans.

#### الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

لقد عرف المشرع عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على عكس ما فعل<sup>7</sup> في القانون رقم 07-86، والرسوم التشريعي رقم 03-93، حيث عرفه في نص المادة 28 منه بأنه: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري

لفائدة المکتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المکتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز".

إذن، فهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري ببناء العقار المتفق عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقاً للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم أن ينقل حقوقه على الأرض، وكذا ملكية البناء المقام على الأرض، التي تكون غير موجودة وقت التعاقد، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام أول بأول إلى المقتني بمجرد الانتهاء منها، مقابل التزام المکتب بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء.<sup>8</sup>

نلاحظ من التعريف أعلاه، أن عقد البيع على التصاميم يحقق مصلحة طرفيه، حيث يمكن المکتب من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون إرهاقه مادياً بما يدفع من مقابل، كما يحقق مصلحة المرقي العقاري بما يحصل عليه من الدفعات التي يقدمها المکتبين، فتساعده على إتمام مشروع، لأنه غالباً لا يستطيع تمويل المشروع السكني كاملاً من موارده الخاصة.<sup>9</sup>

#### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع التصاميم

لقد تباينت آراء الفقهاء حول الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

أولاً: اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد مقاولة:

كون أن الالتزام الأساسي، الذي يقع على الما قول في عقد المقاول، يتمثل هو الآخر في إقامة بنايات مقابل أجر يدفعه المتعاقد الآخر، وهو ما يتحقق كذلك في عقد البيع على التصاميم<sup>10</sup>، إلا أن هذا الرأي تم دحضه باعتبار أن:

- إن التزام الما قول في عقد المقاول، لا يعدو أن يكون التزاماً بالقيام بعمل لا غير<sup>11</sup>، دون أن تكون له القدرة على نقل ملكية ما تم بناؤه، أما في عقد البيع على التصاميم فيتمثل الهدف الرئيسي منه، في نقل ملكية المحلات التي تم بناؤها إلى المکتبين.

- كما أننا نكون بصدد عقد مقاولة في حالتين<sup>12</sup>:

➤ الحالة التي يقدم فيها رب العمل لأرضية البناء، ويقتصر دور الما قول على القيام بالعمل المسند إليه فقط.

➤ الحالة التي يقدم فيها رب العمل الأرضية، في مقابل تقديم المقاول للعمل إلى جانب المواد المستخدمة في البناء.

أما إذا قام المقاول بالقيام بالعمل فقط، في حين أن الأرضية التي سيقام عليها البناء والمواد المستخدمة لهذا الغرض، يلتزم بتقديمها رب العمل، من أجل نقل ملكية البناءات المقامة، فإننا نكون بصدد بيع لشيء مستقبلي، وليس عقد مقاولة. وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم.

#### ثانيا: اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد بيع عادي

يشارك عقد البيع على التصاميم مع عقد البيع العادي في أن كل منهما يعد عقدا ناقلا للملكية، مقابل الثمن الذي يلتزم المشتري بدفعه، ومن ثمة، فيوجد من يرى بأن عقد البيع على التصاميم عبارة على صورة من صور عقد البيع العادي، وعلى عكس هذا الطرح وجدت آراء فقهية أخرى تختلف مع هذا الرأي وتستبعده<sup>13</sup>.

– الرأي الأول: يرى هذا الجانب من الفقه، أن نية الطرفين تعد الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد التمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي، فإذا اتجهت نية الطرفين إلى إلزام البائع باستكمال العقار والانتفاء من الأعمال طبقا للشروط المتفق عليها في العقد، نكون أمام عقد بيع عقار على التصاميم، أما إذا أبرم العقد قبل البدء في أعمال البناء، فإن البيع في هذه الحالة إما أن يتعلق بالأرض، فنكون أمام عقد بيع عادي، وإما أن يتعلق البيع بعقار تحت الإنشاء يشيد على أرض معينة، بحيث يشمل الأرض والبناء، ففي هذه الحالة يعد العقار المستقبلي محلا لعقد البيع على التصاميم.

– الرأي الثاني: يرى جانب من الفقه أن العقد المحرر بين الطرفين، هو الفيصل في التمييز بين العقدين، فإذا كان العقد متضمنا للتفاصيل المتعلقة بالمبيع، من مساحة، وأبعاد، وحدود، وارتفاعات، وتغليف، وواجهة ومواصفات فنية للبناء، مع تضمنه التزام البائع بالبناء والتشييد اعتبر عقد بيع على التصاميم، أما إذا كان خلاف ذلك كنا بصدد عقد بيع عادي.

### ثالثاً: اعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود المركبة

حيث يرى هذا الجانب من الفقه، أن عقد البيع على التصاميم عقدا مركبا، من عقد البيع بالنظر إلى جانبه الناقل للملكية، وعقد المقاولة بالنظر إلى الشق المتعلق بالتزام المرقى العقاري بالبناء<sup>14</sup>.

### رابعاً: اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد بيع من نوع خاص

إن إعطاء العقد سواء كان مسمى أو غير مسمى، وصف الطبيعة الخاصة، يعني عدم خضوعه لأحكام نظام مشابه، باعتبار أن مضمونه والخصوصية الموجودة فيه لا تتطابق مع هذا النظام<sup>15</sup>، ونحن نراه الرأي الراجح، والدليل على هذا القول، أن المشرع جعل منه عقدا مسمى، وأفرد له أحكاما تنظمه في إطار القانون رقم 04-11، كما خصه بقواعد و ضمانات، لا نجد لها مثيلا في عقد البيع العادي، كما حدد نموذجه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفيات دفعها<sup>16</sup>، مما لا يمكن معه القول، أنه صورة من صور عقد البيع العادي التي نجدها في القانون المدني.

### المطلب الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم

من خلال قراءتنا للقواعد المنظمة لعقد البيع على التصاميم، نجد أنه عبارة على عقد بيع من نوع خاص، ويمكن حصر أهم النقاط التي تبين ذلك في الآتي:

#### الفرع الأول: الخصوصية من حيث نطاق العقد:

يعتبر عقد البيع على التصاميم صيغة عقدية، تدخل ضمن نشاطات الترقية العقارية، وما يجعله أكثر خصوصية عن غيره من العقود المسماة الأخرى، هو طبيعة الشخص الذي يحق له القيام ببيع عقار مقرر انجازه أو في طور الانجاز، والمتمثل فقط في المرقى العقاري، وفقا لما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 04-11: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد 04 فقرة 02 و 18، 19، 20، 21 من هذا القانون"، حيث نلاحظ أن المشرع أعطى للبائع في عقد البيع على التصاميم تسمية خاصة عن البائعين في العقود المسماة الأخرى، وحصر شخصه في مرقى العقاري.

#### الفرع الثاني: الخصوصية من حيث محل العقد:

إن أبرز خصوصيات عقد بيع العقار على التصاميم تكمن في محله، كونه يتمثل في عقار لم ينجز بعد، ولا يوجد منه وقت التعاقد إلا رسم على ورق، ولكنه محقق الوجود في المستقبل<sup>17</sup>.

#### الفرع الثالث: الخصوصية من حيث القواعد المنظمة للعقد:

إن المتمعن في مجموع القواعد القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم، يجد أن جميعها تقريبا قواعد أمره تتعلق بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يقتصر أثر مخالفتها على البطلان، بل قد يمتد إلى عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية خاصة فيما يتعلق بالمرقي العقاري، باعتباره الطرف القوي في العقد<sup>18</sup>.

#### الفرع الرابع: الخصوصية من حيث ضمانات العقد:

إن هذه الصيغة الجديدة للبيع، تعالج اقتصاديا حاجة ذوي الدخل المحدودة للسكن، إلا أنها تنطوي في ذات الوقت على مخاطر تهدد نجاعتها كحلول قانونية لأزمة السكن، خاصة بالنسبة للمشتري الذي يتعرض لأخطار عدة، كفشل المشروع أو عدم جديته، أو انجازها بمواصفات رديئة تختلف عن تلك التي تم الإتفاق عليها، والواقع العملي يشهد على ذلك<sup>19</sup>، بيد أن الكثير من المرقيين العقاريين من يرون في هذه العملية، إلا وسيلة لاستثمار الأموال وتحقيق الأرباح، ولو كان ذلك على حساب المواطنين. وعلى هذا الأساس أحاط المشرع هذا التصرف بالعديد من الضمانات، التي تصب كلها في مصلحة المقتني، سواء ما تعلق منها بنقل الملكية وتقدير الثمن، أو ما تعلق بالإنجاز في حد ذاته أو بحسن هذا الإنجاز<sup>20</sup>.

#### المبحث الثاني: عقد حفظ الحق

إن تناولنا لهذه النقطة، ما هو إلا لرفع اللبس وتجنب الخلط الذي يقع فيه الباحثون، إذ أن الكثير منهم<sup>21</sup> يرون أن عقد حفظ الحق عبارة على عقد تمهيدي لعقد البيع على التصاميم، إذ يمكن على حد تعبيرهم-المرقي العقاري من جس نبض السوق، باتخاذ- عقد حفظ الحق- كوسيلة لاختبار مدى نجاح مشروعه من الناحية التجارية<sup>22</sup>، أو الحصول على الإمكانيات المادية اللازمة لتمويل هذا المشروع، وهذا الطرح غير صحيح، لاعتبارات قررها المشرع في القانون رقم 04-11، كما أنه لا يوجد نص صريح في هذا القانون يقضي بإمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لعقد البيع

على التصاميم، بل استعمل المشرع عبارة العقد النهائي، للتعبير عن العقد الذي يلي إبرام عقد حفظ الحق.

وما يدعم رأينا هذا، هو أن في عقد البيع على التصاميم، تنتقل ملكية العقار ذو الطابع السكني إلى المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، مقابل قيام هذا الأخير بتسديد الثمن كلما تقدم الانجاز، ولا يحتاج إلى إبرام عقد ابتدائي يمهد له، كما انه لا يلزم المكتتب بدفع أي تسبيق يخول له حجز حقه في العقار الذي سيتم انجازه، وهو ما يستلزمه عقد حفظ الحق. بل بالعكس، فالمرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم، لا يجوز له تلقي أي تسبيق أو دفعات من المكتتب، ويتم عقد البيع على التصاميم بموجب محضر يعد أمام نفس مكتب التوثيق الذي تم لديه إبرام عقد البيع على التصاميم، وذلك بحضور طرفا العقد، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب، وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري، طبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد، وهو ما قضت به المادة 34 فقرة 02 من القانون رقم 04-11.

يمكن للمرقي العقاري في عقد حفظ الحق، أن يلجأ إلى القروض من أجل تمويل مشروعه السكني<sup>23</sup>، والسبب في سماح المشرع بذلك، يرجع إلى أن التسبيقات المدفوعة من قبل أصحاب حفظ الحق، تودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بحيث لا يجوز للمرقي العقاري التصرف فيها أو حتى استعمالها من أجل تمويل مشروعه العقاري، بينما يمنع على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم هذا الأمر، وهو ما قضت به المادة 36 من القانون رقم 04-11 بقولها: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء"، وسبب ذلك هو أن المرقي يستعمل الدفعات التي يلتزم بها المكتتبون في تمويل مشروعه العقاري، وعلى هذا الأساس تم منعه من الحصول على قروض في إطار عقد البيع على التصاميم، ولعله أكبر دليل على عدم إمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم.

كما أننا قمنا بزيارة العديد من مكاتب التوثيق، الذين أكدوا أن العمل بعقد حفظ الحق في إطار الترقية العقارية نادرا جدا، بل ثمة من الموثقين ما لم يقم أبدا بتحرير هذا العقد، نظرا لعدم وجود ميول لدى المرقيين العقاريين لإبرامه، بعكس عقد البيع على التصاميم، الذي يلجأ إليه معظم المرقيين العقاريين.

وبخصوص هذه النقطة المتعلقة بالحصول على القروض العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم، أردنا توضيح فكرة، من الممكن أن تكون محلا للتأويل لدى البعض، فبالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكميات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم على أنه: " يكلف الصندوق الوطني للسكن بجمع على مستواه، زيادة على إعانات الدولة، مجمل الموارد المالية لمشاريع انجاز السكن الترقوي المدعم المكونة من مساهمات المستفيدين وقروض عقارية محتملة أو موارد مالية أخرى".

بالتمعن في نص المادتين أعلاه، نرى تصادم ظاهر بين أحكامهما، فالسؤال الذي يطرح نفسه هنا: ما المقصود بالقروض العقارية المحتملة؟ فهل يقصد بها قروض عقارية يلجأ إليها المرقي العقاري لتمويل مشروعه السكني، وهو ما يتعارض تعارضا تاما مع ما تقضي به المادة 36 من القانون رقم 04-11، أم يقصد بها القروض العقارية التي يحصل عليها المكتب، في إطار تكملة الوفاء بئمن المسكن في حالة عدم توفره على الموارد المالية اللازمة لذلك، وهو ما لا يمنعه القانون في هذه الحالة.

نجد الإجابة على هذا التساؤل، ضمن أحكام المادتين 04 و05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 أعلاه، حيث تحدد كمييات رصد القروض العقارية، على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، وتودع جميع الموارد المالية المشار إليها سابقا، بما فيها هذه القروض العقارية على مستوى الصندوق الوطني للسكن، ضمن حسابات بنكية منفصلة تخص حتما المستفيدين من السكن، والتي يتم صرفها لفائدة المرقي العقاري، على أساس أوامر بالدفع تحقيقا للغاية التي خصصت لها، والمتمثلة أساسا في تمويل المشروع باعتبار أنه يمنع عليه الحصول على قروض عقارية، ومن هنا نفهم أن هذه القروض يستفيد منها المقتنين وليس المرقي العقاري.

### المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

لقد تمت الإشارة إلى عقد حفظ الحق، في نص المادة 30 من الأمر رقم 07-86 التي نصت على أنه: " يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الأجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية"، إلا أن المشرع اكتفى فقط بالنص عليه دون معالجة أحكامه، كما لم يصدر حينها أي تنظيم يتكفل بتحديد نموذجه.

## الفرع الأول تعريف عقد حفظ الحق

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

إن ما يلاحظ على التعريف أعلاه، أن المشرع قد وقع في خلط، بين عقد حفظ الحق والعقد النهائي ولم يميز بينهما، كما قام بتعريف الأول انطلاقاً من مفهوم الثاني، حيث يعتبر عقد حفظ الحق عقداً تمهيدياً للعقد النهائي، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار موضوع حفظ الحق إلى صاحب حفظ الحق، ويتم ذلك خلال ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى بعد عملية الاستلام المؤقت<sup>24</sup>.

وعليه، يمكن وضع تعريف لعقد حفظ الحق على أنه، العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري، بحجز العقار المزمع انجازه أو في طور الانجاز، على ذمة صاحب حفظ الحق، إلى غاية تسليمه إياه عند الانتهاء من بنائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير إلى المرقي العقاري، على أن يحفظ له الحق في اقتناء العقار.

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق

اختلف فقهاء القانون في تحديد الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، ويمكن سرد هذه الآراء في الآتي:

### أولاً: اعتبار عقد حفظ الحق وعدا بالتعاقد ملزم لجانين

يتميز الوعد بالتعاقد وجوب تضمينه بكافة المسائل الجوهرية للعقد النهائي المقرر إبرامه، والمدة التي يجب خلالها إبرام هذا العقد، كما يجب أن يخضع الوعد بالتعاقد لجميع الشكليات التي يخضع لها العقد النهائي، كما انه في حالة تراجع احد المتعاقدين عن تنفيذ الوعد، فانه يحق للموعد له اللجوء إلى القضاء بهدف استصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي<sup>25</sup>.

إن عقد حفظ الحق، يلتقي إلى حد بعيد مع الوعد بالتعاقد، لكن ما يجعله يختلف عنه، هو أن عقد حفظ الحق رغم وقوعه على عقار، إلا أن المشرع لم يستلزم إخضاعه لإجراءات الشهر المقرر اتخاذها بشأن العقد النهائي<sup>26</sup>، كما أن عقد حفظ الحق يختلف عن الوعد بالتعاقد، في مسألة اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم يقوم

مقام العقد النهائي، في حالة تراجع أحد المتعاقدين عن وعده بإبرام العقد النهائي، وهو ما لم ينص عليه المشرع في القانون رقم 04-11 بل بالعكس نجد أن هذا القانون وتحديدا في نص المادة 32 منه، قد منح للمرقي العقاري أو صاحب حفظ الحق، في التراجع عن تنفيذ الآثار المترتبة عن عقد حفظ الحق، والتي تتمثل على بصفة خاصة في إبرام العقد النهائي بعد الانتهاء من الأشغال.

#### ثانيا: اعتبار عقد حفظ الحق بيع بالعربون

يدفع العربون كجزء من الثمن وقت التعاقد، لتأكيد رغبة المتعاقد في إبرام العقد وتنفيذه، خاصة إذا كان مبلغه معتبرا، فإذا تراجع من دفعة فقده، أما إذا تراجع من قبضه رده ومثله<sup>27</sup>.

يتشابه عقد حفظ الحق مع التعاقد بالعربون، في أن صاحب حفظ الحق يلتزم بدفع تسبيق للمرقي العقاري كجزء من ثمن العقار المقرر بناؤه، إلا أنه يختلف عنه، كون أن صاحب حفظ الحق يدفع عند تراجعه عن تنفيذ العقد جزءا فقط من التسبيق، وليس كله، كما أن هذا التسبيق يتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وليس للمرقي العقاري نفسه<sup>28</sup>.

#### ثالثا: اعتبار عقد حفظ الحق عقدا إبتدائيا

إن العقد الابتدائي، هو العقد الذي يتفق فيه الأطراف على موعد محدد لإبرام العقد النهائي، ويلزم لقيامه توافره على الأركان والشروط اللازمة لصحة العقد النهائي، حيث تشتمل صيغته على طبيعة العقد وعناصره الأساسية، بالإضافة إلى الإجراءات الرسمية التي تقتضيها العقود الشكلية إذا كان العقد النهائي عقدا شكليا<sup>29</sup>، وهو ما ينطبق على عقد حفظ الحق، الذي يعتبر عقدا تمهيدا لإبرام العقد النهائي، الذي يتم عند تمام انتهاء الأشغال.

#### المطلب الثاني: التمييز بين عقد حفظ الحق وبين عقد البيع على التصاميم

إن المشرع يعتبر كل من العقدين عقدا قائما بذاته من ناحية، ومستقلا عن الآخر من ناحية أخرى، وعليه سننولى التمييز بين كل من العقدين ببيان أوجه التشابه، ونقاط الاختلاف بينهما.

#### الفرع الأول: أوجه التشابه بين العقدين

تتمثل نقاط الالتقاء بين عقد البيع على التصاميم ونظيره عقد حفظ الحق في:

أولاً: من حيث مجال إمكانية إبرام العقدين

تعتبر الصيغ العقدية المتمثلة في كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق تقنيات جاء بها المشرع في إطار نشاط الترقية العقارية، حيث تعتبر التطبيقات الوحيدة لعقد بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، حيث منح المشرع الحرية للمرقين العقاريين في اختيار الصيغة العقدية المناسبة لهم حسب الحالة.

ثانياً: من حيث الجهة المخول لها إبرام العقدين

وفقاً لما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 04-11، فإنه يمكن فقط للمرقي العقاري بالمفهوم المتعارف عليه قانوناً، أن يقوم بإبرام كل من عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، حسب الحالة في إطار نشاط الترقية العقارية، فيما يخص البيوع الواردة السكنات التي ستنجز أو تكون في طور الإنجاز.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف بين العقدين

تتمثل الفروقات بين كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق في:

أولاً: من حيث تسمية مقتني السكن

يطلق المشرع تسمية المكتتب على مقتني السكن في طور الإنجاز في إطار عقد البيع على التصاميم، وهو ما عبر عنه في نص المادة 50 من القانون رقم 04-11 بينما أطلق تسمية صاحب حفظ الحق على مقتني السكن في عقد حفظ الحق، وهو ما توضحه نص المادة 52 من نفس القانون.

ثانياً: من حيث انتقال الملكية

إن عقد البيع على التصاميم هو العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية العقار ذو الطابع السكني، إلى المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، مقابل قيام هذا الأخير بتسديد الثمن، كلما تقدم الانجاز، أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فإنه ليس بعقد ناقل للملكية، وإنما يتم إبرامه فقط من أجل حفظ حق صاحبه في حجز العقار، الذي سوف تنتقل إليه ملكيته بعد الانتهاء من الأشغال، بموجب العقد النهائي<sup>30</sup>، حيث يلتزم صاحب حفظ الحق في مقابل حفظ حقه في حجز العقار بدفع تسبيق يقدر بـ20% من الثمن الكلي المقدر للعقار.

ثالثاً: من حيث إمكانية حصول المرقي العقاري على قرض من أجل تمويل

المشروع السكني

يمنع على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، من اللجوء إلى الحصول على قروض عقارية من أجل تمويل مشروع البناء<sup>31</sup>، بينما يكون بإمكان المرقي العقاري في عقد حفظ الحق طلب قروض بهدف تمويل المشروع السكني، وهو ما يدل عليه نص المادة 36 من القانون رقم 04-11 بمفهوم المخالفة.

رابعاً: من حيث إمكانية تلقي المرقي العقاري لتسبيقات أو دفعات من قبل

#### المقتنين

لا يجوز للمرقي العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم، الحصول على أي دفع أو تسبيق من قبل المكتتب قبل إبرام العقد<sup>32</sup>، أما بالنسبة للدفعات التي يتم الحصول عليها من قبل المقتنين حسب تقدم الأشغال فهي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل العقد، أما فيما يخص عقد حفظ الحق، فقد أجاز المشرع للمرقي العقاري الحصول على تسبيق من قبل صاحب حفظ الحق، على أن يلتزم بدفع ما تبقى من ثمن العقار، بعد الانتهاء الكامل من أشغال الإنجاز وإبرام العقد النهائي.

#### خاتمة:

من خلال ما تم ذكره أنفاً يتضح أن موضوع عقود البيع الواردة على العقارات المقرر انجازها أو التي في طور البناء موضوع حديث النشأة، لكنه قديم في اعتماد الافراد عليه حيث كان يطلق عليه سابقاً بعقد البيع المؤجل وقد تم تنظيمه من قبل المشرع الجزائري من خلال سن جملة من النصوص القانونية.

حيث نلاحظ أن المشرع قد أشار فقط إلى إمكانية قيام المرقي العقاري ببيع عقارات مقرر بناؤها أو في طور البناء في مجال السكن، وفي المقابل لم يرقم بوضع تعريف لهذا العقد، كما فعل بالنسبة لعقد بيع العقار المبني.

وفي إطار نشاط الترقية العقارية أو في مجال تطبيقاتها وجدنا نمطين أساسيين من هته البيوع كما وضحنا سابقاً ألا وهي: عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق. وفي الأخير تم التوصل الى جملة من النتائج والتوصيات يمكن اجمالها كمايلي:

#### ✓ النتائج

- يعد عقد البيع بالتقسيت من أهم صور البيوع المؤجلة وهو أهم العقود الواردة على الملكية العقارية ويتم تداوله بشكل كبير، على الرغم من عدم وجود قانون خاص منظم لها مما يستوجب الرجوع الى القواعد العامة

وإعمالا لمبدأ سلطان الإرادة فإن هذا البيع يتم عن طريق اتفاق الطرفين أن يكون الثمن على اقساط وبالتالي لا ينعقد العقد الا بأداء كامل الاقساط، الا اذا تم الاتفاق على خلاف ذلك

- هذا النوع من البيوع له طبيعة قانونية خاصة حيث يكون معلق على شرط واقف، اما فيما يتعلق بالإجراءات الأخرى المطلوبة لتمام العقد في الشكلية أي الكتابة الرسمية.

- اما اذا تعلق الأمر بتطبيقات هته البيوع في مجال الترقية العقارية نجد منها عقد حفظ الحق فقد خصصه المشرع بتنظيمات خاصة طبقا للقانون 04-11، حيث إن البائع يجب أن يكسب صفة المرقى العقاري، ويلتزم بموجب العقد بتشييد عقار خلال مدة محددة في العقد وفقا للمواصفات المتفق عليها مع المشتري.

- اي ان عقد حفظ الحق يقع على عقار لم ينجز بعد وبالتالي المشتري يدفع مسبقا مبلغ لا يتجاوز 20% من السعر الاجمالي، ويسدد الباقي عند ابرام العقد النهائي لنقل الملكية أو البناية المنجزة، مما يسهل تلبية حاجات ذوي الدخل المتوسط في اقتناء السكنات.

- اما فيما يتعلق بالثمن فقد نص المشرع أن يتم تعيينه بصفة تقديرية ولا يوجد ما يمنع من تعيينه بصفة نهائية، لكن المشكل في عدم تحديد كيف يتم معالجة الحد الأقصى في حالة الزيادة.

- ايضا بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، يعتبر عقد البيع على التصاميم، الصيغة العقدية الأولى التي اعتمدها التشريع الجزائري في إطار بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، باعتباره أسلوبا جديدا من أساليب إنتاج السكن وطريقة فعالة من أجل تعبئة الوعاء العقاري العمومي لإنعاش السكن الاجتماعي.

- أن عقد البيع على التصاميم يحقق مصلحة طرفيه، حيث يمكن المكتتب من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون إرهاقه ماديا بما يدفع من مقابل، كما يحقق مصلحة المرقى العقاري بما يحصل عليه من

الدفعات التي يقدمها المكتتبين، فتساعده على إتمام مشروعه، لأنه غالبا لا يستطيع تمويل المشروع السكني كاملا من موارده الخاصة.

### ✓ التوصيات

- يمكن تقديم جملة من الاقتراحات يمكن اجملها كالآتي:
- بالنسبة للبيع بالتقسيط لابد من وضع نصوص خاصة تبين أحكامه نظرا لأهميته الكبرى في الحياة اليومية وكثرة التعامل بهو الاشكالات التي يطرحها.
  - ضرورة اعادة النظر فيما يخص التزامات طرفي العقد، وإعادة التوازن بينها وكذا وضع الشرط الجزائي المتعلق بالتعويض في حالة الفسخ وعدم التنفيذ.
  - بالنسبة لعقد حفظ الحق يتم قبول تقسيط مسبق من صاحب حفظ الحق فقط لم يتم تحديد الحد الأدنى والأقصى لذلك لذل وجب وضع الشروط المتعلقة بهذا القسط لحماية حق المكتتب.
  - في عقد البيع على التصاميم لابد من مراعاة الاجال خاصة فيما يتعلق بفسخ العقد لابد من ضبطها أكثر.

## قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

ب - القوانين:

1. الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
2. القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
- ج. المراسيم التنفيذية:
1. المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

## أ- الكتب:

1. السيد محمد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2015.
2. عبد الحفيظ مشماش، بيع العقار في طور الانجاز، على ضوء القانون المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، المغرب، 2012.
3. العربي بلحاج، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، [د.ط.]، دار هومة، الجزائر، 2014.
4. لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الانجاز، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، لبنان، 2014.
5. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي، الطبعة الأولى، دار النشر عبد الله وهبة، القاهرة، مصر، 1987.

## ب- الرسائل الجامعية:

1. إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017.
2. شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.

## ج- المقالات في المجالات:

1. سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
2. شعبان عياشي، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، جامعة قسنطينة 01، جوان 2012.
3. عبد الرحمان نعيي، البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، طبيعته القانونية وتكييفه الشرعي، مجلة المداد، المجلد 01، العدد 07، جامعة الجلفة، جوان 2016.
4. عز الدين زوبة، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
5. علي سنوسي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 02، جامعة تيارت، جوان 2019.
6. كززة مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد-أ، العدد 50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018.

7. محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة، جوان 2017
8. يونس صالح ذنون، علي سلمان صالح مهدي، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكليفه القانوني، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 01، العدد 01، الجزء الثاني، سبتمبر 2016.

- <sup>1</sup> وهي التسمية التي جاء بها كل من المشرع المغربي في نص المادة 218-1، من قانون الالتزامات والعقود، المعدل بموجب القانون رقم 44-02، المؤرخ في 03 أكتوبر 2002.
- <sup>2</sup> علي سنوسي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 02، جامعة تيارت، جوان 2019، ص 92.
- <sup>3</sup> وهي التسمية التي جاء بها المشرع الإماراتي في المادة 02 من القانون رقم 13 لسنة 2008 المعدل بموجب القانون رقم 09 لسنة 2009، الخاص بتنظيم السجل العقاري المبدئي.
- <sup>4</sup> وهي التسمية التي جاء بها المشرع الفرنسي في نص المادة 1601 فقرة 01 من القانون المدني.
- <sup>5</sup> عبد الحفيظ مشماشي، بيع العقار في طور الانجاز، على ضوء القانون المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، المغرب، 2012، ص 11.
- <sup>6</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 325.
- <sup>7</sup> شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد -ب-، العدد 48، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، ديسمبر 2017، ص 160.
- <sup>8</sup> شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 18.
- <sup>9</sup> السيد محمد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2015، ص 05.
- <sup>10</sup> شعبان عياشي، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، جامعة قسنطينة 01، جوان 2012، ص 130.
- <sup>11</sup> عبد الرحمان نعيبي، البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، طبيعته القانونية وتكليفه الشرعي، مجلة المداد، المجلد 01، العدد 07، جامعة الجلفة، جوان 2016، ص 341.
- <sup>12</sup> محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي، الطبعة الأولى، دار النشر عبد الله وهبة، القاهرة، مصر، 1987، ص 46.

- <sup>13</sup> يونس صالح ذنون، علي سلمان صالح مهدي، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 01، العدد 01، الجزء الثاني، سبتمبر 2016، ص 333-334.
- <sup>14</sup> لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الانجاز، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، لبنان، 2014، ص 29.
- <sup>15</sup> كثره مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ-، العدد 50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018، ص 423.
- <sup>16</sup> الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
- <sup>17</sup> سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 572.
- <sup>18</sup> عز الدين زوبة، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 46-47.
- <sup>19</sup> المرجع نفسه، ص 41.
- <sup>20</sup> سامية بلجراف، المرجع السابق، ص 573، 580.
- <sup>21</sup> يرى الأستاذ عز الدين زوبة في مقاله الموسوم بخصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، وتحديدًا في المحور الخاص بتكوين وإبرام عقد البيع على التصاميم أن عقد حفظ الحق يمكن أن يكون عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم، راجع: عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص 54-55. راجع في ذلك أيضا: محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة، جوان 2017، ص 07. راجع في ذلك: شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 88 وما يليها.
- <sup>22</sup> كثره مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018، ص 425.
- <sup>23</sup> علي بن علي، المرجع السابق، ص 34.
- <sup>24</sup> يقصد بالاستلام المؤقت، محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول، بعد انتهاء الأشغال، وهو ما نصت عليه المادة 03 من القانون 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011، في فقرتها 15.
- <sup>25</sup> أنظر المادتان 71 و 72 من القانون المدني. الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- <sup>26</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 373.

<sup>27</sup> أنظر المادة 72 مكرر من القانون المدني.

<sup>28</sup> إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 374.

<sup>29</sup> العربي بلحاج، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، [د.ط]، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 353-352.

<sup>30</sup> أنظر المادة 31 من القانون رقم 04-11.

<sup>31</sup> أنظر المادة 36 من القانون رقم 04-11.

<sup>32</sup> أنظر المادة 42 من القانون رقم 04-11.