

ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم

بقلم : الأستاذة/ سمية بولحية

أستاذة مساعدة قسم "أ"

كلية الحقوق - جامعة قسنطينة 1

ملخص:

أقر المشرع الجزائري للمكتتب في عقد البيع على التصاميم ضمانات قانونية مختلفة، وذلك بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكذا المراسيم المنظمة له، خاصة في ظل الانتشار الواسع لاستعمال هذه الصيغة في اقتناء السكن من طرف الأفراد متوسطي الدخل، لكونها أكثر ملائمة مع قدراتهم المالية. هذه الضمانات قد تكون سابقة لإبرام عقد البيع على التصاميم، كالنترام المرقى العقاري بإعلام المكتتب، كما قد تكون تالية لإبرام العقد سواء تعلق الأمر بالضمانات المتعلقة بتنفيذه، أو بالضمانات التي تنتج عن تسليم المبنى محل العقد للمكتتب، إلا أن التساؤل يثور حول ماهية هذه الضمانات، ومدى كفايتها و نجاعتها في كفالة حقوق المكتتب في عقد البيع على التصاميم. وما هو الجزاء المترتب عن الإخلال بها؟

Résumé :

Le législateur Algérien reconnaît au souscripteur à l'acte de vente sur plans diverses garanties légales, en vertu de la loi n°11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ainsi que les décrets l'organisant, notamment à l'ombre de l'envergure d'utilisation de cette formule pour l'acquisition d'un logement par les citoyens à revenus moyens puisque plus en adéquation avec leurs moyens financiers. Ces garanties peuvent être préalables à la signature de l'acte de vente sur plans, telles que

l'engagement du promoteur immobilier à informer le souscripteur, et peuvent également succéder à la signature de l'acte qu'il s'agisse de garanties liées à son exécution ou celles résultant de la livraison de la construction, objet de l'acte, au souscripteur. Cependant, la question réside dans la teneur de ces garanties et l'étendue de leur efficacité et efficience dans la prise en charge des droits du souscripteur à l'acte de vente sur plans. Et quelle est la sanction résultant de l'infraction à ces garanties ?

مقدمة

أصبحت حاجة الفرد إلى المسكن في وقتنا الحالي، لا تقل أهمية عن حاجته للمأكل و الملابس وهو ما جعل الطلب عليه في ازدياد على الرغم من قلة الموارد اللازمة للحصول عليه من جهة، وارتفاع تكاليف تشييده من جهة أخرى. الأمر الذي جعل المشرع يبحث عن تقنيات قانونية تكفل للفرد تحقيق غايته في الحصول على سكن بما يتوافق مع إمكانياته المالية.

و يعد عقد البيع على التصاميم من بين هذه التقنيات القانونية، إذ جاء في القانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية،⁽¹⁾ و كذلك المرسوم رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،⁽²⁾ إلا انه جاء منقوصا في كليهما، مشوبا بالثغرات بما لا يجعله يكفل الحماية القانونية للطرفين و خصوصا المشتري.

(1) القانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 الصادر بتاريخ 5 مارس 1986.

(2) المرسوم رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 3 مارس 1993.

ونتيجة للإشكالات القانونية الكثيرة التي طرحها هذا العقد، أصدر المشرع القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،⁽³⁾ حيث نظم المعاملات المتعلقة ببيع العقار على التصاميم، للحد من مظاهر التحايل و التلاعب من جهة، ولتوفير ضمانات كافية للمشتري وتشجيعه على التعامل بهذا النوع من عقود البيع .

يمكن القول بأن الضمانات القانونية التي منحها المشرع للمشتري تتمثل في الالتزامات القانونية التي تقع على عاتق البائع أو المرقي العقاري، وكذا الجزاءات التي تقع عليهم في حال الإخلال بها، وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذه الدراسة. لكن قبل التطرق لهذه الضمانات لا بد من تحديد مفهوم العقد وطبيعته القانونية، لتوضيح تأثير طبيعة العقد على الالتزامات الناشئة عنه، وذلك في المبحث الأول، و حماية المشتري عبر مراحل العقد في المبحث الثاني، أما المبحث الثالث فنتطرق إلى جزاء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته القانونية و المسؤولية الناشئة عن ذلك .

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

لابد من تحديد مفهوم عقد البيع على التصاميم قبل التطرق إلى الضمانات المكفولة بموجبه والجزاء المترتب على مخالفتها، إذ لا بد أن نرجع إلى تعريفه و بيان خصائصه من جهة، و تحديد طبيعته القانونية من جهة أخرى.

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم وبيان خصائصه

أولاً- تعريف عقد البيع على التصاميم:

(3) القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

من الناحية التشريعية تطرق المشرع لعقد البيع على التصاميم في قوانين سبقت القانون رقم 04-11 وذلك في القانون 07-86، وكذلك المرسوم رقم 03-93، إلا انه لم يعرفه إلا في قانون 04-11. حيث عرفه في المادة 28 منه كالآتي "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 . وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".

أما من الناحية الفقهية نجد له تعريفات مختلفة سنحاول التطرق إلى بعضها واستخراج اشملها، حيث عرف بأنه " بيع لعقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع"،⁽¹⁾ و عرف بأنه " ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز و الالتزام بنقل الملكية للمشتري، هذه الطريقة تسمح للمشيد بالحصول على السيولة المالية، التي تساعده على تجميع رأسمال المشروع، وذلك ببيع العقار قبل و أثناء مراحل الانجاز".⁽²⁾

لهذا نرى أنه يمكن تعريف عقد البيع على التصاميم على ضوء التعريف التشريعي ومختلف التعريفات الفقهية السابقة بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية مقرر بناءها أو طور البناء، ونقل ملكيتها مع حقوقه على الأرض للمشتري، خلال أجل

(1) زوية عز الدين، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، سنة 2013، ص 45.

(2) زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، سنة 2013، ص 88.

محدد في العقد ووفق مواصفات متفق عليها، مقابل ثمن يدفع حسب التقدم في أعمال البناء".

ثانيا- خصائص عقد البيع على التصاميم:

1- عقد ناقل للملكية: يعد عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية، إذ وفقا لنص المادة 28 من القانون رقم 04-11، فإن هذا العقد يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات لفائدة المكتب، وتنتقل الملكية فيه بشكل فوري بالنسبة لحقوق الأرض وما عليها من منشآت إذا وجدت، وبشكل تدريجي بالنسبة للمباني التي سيتم إنشائها تبعا للتقدم في الأشغال.

2- عقد شكلي: إن الشكلية في العقود تهدف إلى حماية الأطراف المقبلة على إبرامها وتنتيها إلى أهمية العقد، ولهذا فإن المشرع بموجب نص المادة 34 من القانون 04-11 أخضع عقد البيع على التصاميم للرسمية وللشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار لدى المحافظة العقارية، ويتعلق الأمر هنا بالبناء ذاته وكذا الأرضية التي شيد عليها.

3- عقد ملزم للجانبين: وفقا لأحكام المادة 55 من القانون المدني، فإن العقد يعد ملزما للطرفين متى تبادل الطرفان المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا، وتطبيقا لهذه القاعدة فإن عقد البيع على التصاميم يعد من العقود الملزمة للجانبين، لتضمنه التزامات تقع على عاتق المرفقي العقاري منصوص عليها في المواد من 42 إلى 49 من الأمر 04-11، و التزامات مقابلة لها تقع على عاتق المكتب منصوص عليها في المواد من 50 إلى 53 من ذات الأمر.

4- عقد معاوضة: أي أن كل متعاقد يأخذ مقابلا لما يعطيه، وهو من العقود التي يكون نقل الحق فيها مقابل ثمن نقدي، لأن البائع يحصل على الثمن في مقابل المبيع، كما أن المشتري يحصل على المبيع في مقابل

الثمن. ويشترط في الثمن أن يكون جديا لا صوريا أو تافها حتى يعتبر العقد بيعا، تمييزا له عن العقود الأخرى من هبة و مقايضة...

5- عقد محدد: أي انه ليس عقدا احتماليا فالالتزامات وحقوق طرفيه تحدد وقت التعاقد ولا يتوقف مداها على ما سيؤول إليه الوضع بعد تنفيذ العقد، إذ لا يجازف المشتري في عقد البيع على التصاميم في وجود المبيع و لا في مقداره، أي أنه يملك الحق في مطالبة البائع بالبناء وتسليم العقار، وكذلك يعلم البائع ما سيحصل عليه مقابل الوفاء بالتزام بناء العقار وتسليمه.

6- عقد زمني: عقد البيع على التصاميم يعد عقد زمني وليس فوري وذلك بالنظر إلى التزامات الأطراف فيه، إذ أن التزام البائع يتمثل في إقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة من الزمن، وهو التزام ممتد في الزمن، وكذلك التزام المشتري و المتمثل في الثمن، الذي لا يقوم بدفعه دفعة واحدة وإنما على شكل أقساط متتالية حسب تقدم البائع في أشغال البناء، وبالتالي فإن التزامات كل من البائع و المشتري ممتدة عبر الزمن وليست فورية، ولهذا يعد عقد البيع على التصاميم عقدا زمنيا وليس فوريا.

المطلب الثاني: طبيعة عقد البيع على التصاميم

اختلف الفقه حول الطبيعة القانونية أو تكييف عقد البيع على التصاميم وذلك نظرا لتشابهه مع عقود أخرى أهمها عقد بيع عقار تام، ومع عقد المقاوله من جهة أخرى مما جعل البعض يتجه إلى اعتباره ذو طبيعة مركبة.

أولا- مدى اعتباره عقد بيع عادي:

يتجلى وجه الاختلاف بين بيع العقارات تامة البناء و بيع العقار على التصاميم في مجموعة من العناصر تتمثل في:

- نية المتعاقدين تبقى أساس هذه التفرقة، فإذا ما وجد القاضي نفسه إزاء عقد غامض واضطر لتفسيره وجب عليه البحث عن نية المتعاقدين المشتركة حيث العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، فإذا اتجهت نية الطرفين إلى التزام البائع باستكمال العقار و الانتهاء من الأعمال وفقا للشروط المتفق عليها في العقد، نكون بصدد بيع عقار بناء على التصاميم.⁽¹⁾

- بيع العقار على التصاميم يتعلق بعقارات غير موجودة أساسا أو وجد جزء منها، تكون في طور الإنجاز، أي أن محله عقارات لم يكتمل إنجازها بعد، أما بيع العقار الموجود وقت التعاقد فيرد على شيء موجود بداية. لهذا فإنه إذا أبرم العقد بعد الانتهاء من البناء و اكتمل وجود البناء فإن العقد يعتبر بيعا عاديا.⁽²⁾

لكن هذا لا يعني أن كل بيع لعقار غير مكتمل البناء هو بيع لعقار على التصاميم، من ذلك الحالة التي يضطر فيها البائع إلى وقف عملية البناء نتيجة إفلاسه أو إعساره، وبيع العقار إلى من يتولى إنجاز باقي أشغال البناء و يعتبر البيع هنا بيعا عاديا خارجا عن إطار البيع على التصاميم.⁽¹⁾

- قد يعد التزام البائع بتشديد البناء خلال أجل محدد و بمواصفات خاصة، عنصرا جوهريا مميذا لعقد البيع على التصاميم عن عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد، ويستوي في ذلك أن يكون العقد قد أبرم قبل

(1) عياشي شعبان، عقد البيع بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي)، أطروحة غير منشورة، مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2012، ص 40 . وأنظر أيضا عز الدين زوية، مرجع سابق، ص 50

(2) عبد الحفيظ مشماش، بيع العقار في طور الإنجاز، مكتبة الرباط، المغرب، 2012، ص 43

(1) عبد الحفيظ مشماش، مرجع سابق، ص 42.

البداء في إنجاز الأعمال، أو أثناء الإنجاز، طالما أن العقار لم يكتمل بناؤه بعد.⁽²⁾

ذلك أنه في حالة ما إذا انعدم هذا الالتزام فإننا نكون بصدد بيع عادي تنتقل فيه الملكية للمشتري فوراً. لأن البائع لا يكون ملزماً بالبناء أو بإتمامه كأن يقوم البائع ببيع بناية غير مكتملة للمشتري على حالتها كما هي دون أن يقع على عاتقه التزام إتمامها، وللمشتري كامل الحرية في التصرف في البناء سواء بإتمامه أو هدمه.

- بيع العقارات تامة البناء أو الموجودة وقت التعاقد تطبيق بشأنها قواعد القانون المدني باعتبارها نوع من أنواع البيع العادي، أما عقد البيع على التصاميم فقد خصه المشرع بالقانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ونظم بموجبه كافة الأحكام المتعلقة بهذا العقد من أركان والتزامات و ضمانات.

ثانيا- مدى اعتباره عقد مقاوله:

يبدو أن التمييز بين العقدين أمر يسير، و ذلك أنهما يختلفان من حيث محل الالتزام، فعقد المقاوله أساسه تقديم عمل أو خدمة في حين أن البيع على التصاميم يتمثل الالتزام فيه بنقل الملكية.

كما أن الأمر لا يشكل لبسا عندما يكون التزام المقاول مقتصر على عملية البناء فقط، لكن التساؤل يثور عندما يلتزم المقاول بتقديم إضافة إلى العمل المواد المستخدمة في البناء، فهل يعد هذا عقد بيع أم عقد مقاوله؟

(2) عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، مطبعة الدار البيضاء، المغرب، 2011، ص 63 و أنظر أيضا عياشي شعبان ، مرجع سابق، ص 41.

قد يكون المعيار المميز لعقد المقاولة عن عقد البيع على التصاميم أو بيع العقارات تحت الإنشاء هو ملكية الأرض إذ وضعت ثلاث فرضيات تتمثل في أن يقدم المقاول عمله فقط، أي أن الأرض ومواد البناء مقدمة من قبل رب العمل، فالمقاول في هذه الحالة ملزم بإقامة بناء لفائدة مالك الأرض. وفرضية أن يقدم المقاول عمله و المواد الأولية المستخدمة في عملية البناء ويقتصر دور رب العمل على تقديم الأرض. وكذلك فرضية أن يقدم المقاول عمله و المواد الأولية المستخدمة في عملية البناء، إضافة إلى الأرض التي سيقام عليها العقار.

إذا بحثنا عن الفارق بين الفرضيات الثلاث السابق ذكرها نجد أن الفارق الأساسي يتمثل في ملكية الأرض، ففي الفرضيتين الأولى و الثانية يقتصر دور المقاول في تقديم عمله او المواد الأولية المستخدمة في البناء و يكون دور رب العمل دائما تقديم الأرض، بينما في الفرضية الثالثة فإنه يقدم الأرض التي سيقام عليها البناء بالإضافة إلى العمل و مواد البناء، وفي هذه الحالة فإننا نكون أمام عقد بيع عقار تحت الإنشاء أو عقد بيع عقار على التصاميم، لأن البائع يملك الأرض التي سيقام عليها البناء، او على الأقل يكون صاحب حق يمنحه سلطة البناء عليها ويلتزم ببناء عقار خلال مدة محددة اتفاقا أم قضاء.⁽¹⁾

المبحث الثاني: حماية المشتري عبر مراحل عقد البيع على التصاميم

وسع المشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 التزامات المرقبي العقاري، وذلك حماية للمشتري إذ تعتبر هذه الالتزامات بمثابة ضمانات مكفولة للمشتري عبر مختلف مراحل العقد، وهو ما سيتم بسطه وفق الآتي:

(1) عبد الحق صافي، مرجع سابق، ص 67.

المطلب الأول: حماية المشتري أثناء تكوين العقد

أولاً- الترخيص الإداري للمرقي العقاري بممارسة نشاط الترقية العقارية:

يتولى المرقي العقاري عملية بيع العقارات بناء على التصاميم وفقاً للقانون، وعرف المرقي العقاري في نص المادة 3 من القانون 04-11 "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ولا يجوز للمرقبين العقاريين القيام بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على التراخيص، والتراخيص المقصودة هنا ليس تلك المتعلقة بالبناء، وإنما تلك المتعلقة بذات التصرف أو النشاط.

إذ لا ريب أن نشاط بيع المباني تحت الإنشاء أو بناء على التصاميم يتضمن مخاطر كثيرة على مصالح الأفراد، سواء من حيث احتمال خسارة الشخص لما دفعه من أموال في مشروع وهمي كان قد اعتقد بجديته، أو من حيث مدى صلاحية و متانة المشروع المنفذ واكتسابه لشروط السلامة الفنية، فالترخيص الإداري بممارسة هذا النشاط يعد من قبيل الحماية المقررة للمشتري، إذ إن هذا الترخيص لا يحصل عليه إلا من تراه الجهة الإدارية المخولة بمنحه مناسباً، ويحظى بقدرة مالية و فنية تخول له إتمام المشروع بالشروط اللازمة.⁽²⁾

وقد جسد المشرع الجزائري هذه الحماية بموجب نص المادتين 4 و 12 من القانون 04-11، إذ أشارتا إلى ضرورة أن يكون المرقي

(2) علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011، ص 99.

العقاري حاصلًا على اعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من جهة، و أن يكون محترفًا يمتلك المهارات و القدرات المالية الكافية لمباشرة نشاطه من جهة ثانية.

كما أنه وفقا لنص المادة 20 من القانون 11-04 فإنه لا يمكن أن يمارس مهنة المرقي العقاري سواء بصفته منشأً أو شريكا، مباشرة أو من خلال وسيط، كل شخص تمت إدانته جزائيا و تعرض لعقوبات بسبب إحدى المخالفات المنصوص عليها في ذات المادة، كإدانته بالتزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، أو إدانته بالنصب و إصدار شيك بدون رصيد.

ثانيا-الالتزام بالإعلام:

وفقا للقواعد العامة فإنه يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا، و قد الزم المشرع في عقد البيع على التصاميم المرقي العقاري بواجب الاعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع، وفقا لنص المادة 41 من القانون 11-04.

و يلعب الإعلام دورا بارزا في جذب المشتريين إلى التعاقد، إلا أن هذا الإعلام الذي يقوم به المرقي العقاري باعتباره محترفا في مجال الترقية العقارية، وإن كان ضروريا فإنه يشكل خطورة بالنسبة للمتقين، لأن المعلن هنا نتيجة لانفراده بالعلم بمنتوجه فإنه يقوم بطرحه بشكل مغر و جذاب دون ذكر عيوبه التي لو علمها المشتري لما أقدم على التعاقد، ولهذا لا بد ان يكون الإعلام هنا موضوعيا و حقيقيا.⁽¹⁾ وتجر الإشارة

(1) محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دار الكتاب الحديث، الجزائر 2006، ص61.

إلى أن الالتزام بالإعلام هنا هو التزام إجباري يقع قبل التعاقد، الهدف منه ضمان رضا سليم لدى المتعاقد الآخر.⁽²⁾

ثالثا- الاكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:

تحقيقاً لسعي المشرع في توفير أكبر قدر من الحماية للمكاتب فإنه ألزم المرقي العقاري في إطار ممارسته لمهنته، بضرورة الانتساب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة وفقاً لنص المادة 55 من القانون 11-04، هذا الأخير توكل له مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

حيث يضمن هذا الصندوق تسديد الدفعات التي قام بها المكاتبون في شكل تسبيقات ، كما يضمن إتمام البناء وفقاً لدفعات المكاتبين في حال توقف المرقي العقاري عن إتمام عملية البناء، كما يكون له دور في تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية للمرقي العقاري، حسب نص المادة 54 من القانون 11-04.

المطلب الثاني: حماية المشتري بعد إبرام العقد

أولاً- الالتزام بالبناء:

يعد الالتزام بالبناء الالتزام الأساسي في عقد البيع على التصاميم، وبناء عليه يتم تنفيذ الالتزامات الأخرى، ويقصد به القيام بكافة الأعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود العقار وجوداً فعلياً،⁽³⁾ وقد عرف المشرع عملية البناء بنص المادة 3 من القانون 11-04 بأنها "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

(2) ذات المرجع، ص 62.

(3) عز الدين زوبية، مرجع سابق، ص 60.

ويجب أن يقوم البائع بالبناء أو الإنجاز خلال المدة المتفق عليها في العقد، وتوضح أهمية إتمام الإنجاز خلال الأجل المتفق عليه بين الطرفين إلى أن نهاية مدة الإنجاز هي بداية احتساب التزام البائع بتسليم العقار إلى المشتري من جهة، وإعلان عن استحقاق باقي الثمن للبائع.⁽¹⁾

التزام البائع بالبناء هو التزام بنتيجة و ليس التزاما بوسيلة، لأن البائع لا يلتزم أمام المشتري بتشييد البناء فقط بل يلتزم بتسليمه له بعد ذلك، ولا تبرأ ذمة البائع من هذا الالتزام إلا إذا تحققت الغاية أو النتيجة و أنجز العمل المطلوب.⁽²⁾

ويعد البائع قد أوفى بالتزام البناء إذا أتم كافة الأشغال وقد عرف المشرع الإتمام الكامل للأشغال في نص المادة 3 من القانون 04-11 بأنه "رفع التحفظات التي تم إيدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري". أي يعد العقار محل العقد مكتملا إذا تم إصلاح العيوب التي أبدى المرقي العقاري ملاحظاته بشأنها عند الاستلام المؤقت، إذ لا يكفي بأن تكون العناصر الجوهرية اللازمة لاستعمال العقار بحسب الغرض المخصص له متوفرة بل لا بد ان لا تكون هناك اي تحفظات على العقار حتى تعتبر أن الأشغال تامة ومكتملة.

ثانيا- الالتزام بنقل الملكية:

بالإضافة إلى التزام المرقي العقاري ببناء العقار، فإنه ملزم بنقل ملكيته وهو الالتزام المكرس في نص المادة 361 من القانون المدني، كما نصت عليه المادة 28 من القانون 04-11.

(1) عبد الحفيظ مشماش، مرجع سابق، ص 149.

(2) عياشي شعبان، مرجع سابق، ص 167.

إن عقد البيع على التصاميم ينصب على العقار ولذا فإنه يخضع للقواعد العامة في نقل ملكية العقارات وفقا لنص المادة 793 من القانون المدني، كما أن المادة 34 من القانون 11-04 نصت على انه يجب أن يتم إعداد العقد في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

ويجب أن يتضمن هذا العقد مجموعة من البيانات الإلزامية و التي تساعد في تبصير المشتري قبل ابرام العقد نصت عليها المادة 30 من القانون 11-04، تتمثل في أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

وتنتقل الملكية وفقا لنص المادة 28 من القانون 11-04 على مرحلتين، حيث تكون فورية في جانب ومستقبلية أو تدريجية في جانب آخر، وتنتقل حقوق الأرض التي سيقام عليها البناء، والمباني الموجودة وقت إبرام العقد فورا للمشتري مثل ما إذا كان المرقي العقاري قد بدأ بوضع الأساسات أو شيد مسبقا جزء من البناية التي لم يتم إتمامها بعد. أما الانتقال المستقبلي أو التدريجي فيتعلق بما سيتم إنشائه مستقبلا من مباني و منشآت، إذ تنتقل للمشتري تدريجيا موازاة مع تقدم الأشغال، تبعا لإنجازها، فكلما تم إنجاز جزء معين يتم نقل ملكيته للمشتري مقابل قيام هذا الأخير بتسديد السعر المقابل له.

ثالثا- الالتزام بالتسليم المطابق:

إن التزام تسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع، نصت عليه المادة 367 من القانون المدني، وتبرأ ذمة البائع من التزامه بالتسليم بوضع الشيء المبيع مع كل ملحقاته تحت تصرف المشتري في الزمان و المكان المتفق عليه دون أي عائق، كما يجب أن يكون المبيع مطابقا للمواصفات المتفق عليها. فإن لم يقم البائع بالالتزامه كما لو امتنع عن التسليم أصلا، أو

سلم المبيع غير مطابق للمواصفات المتفق عليها فإنه يكون مخلا بالتزامه بالتسليم،

ويجب أن يقابل التزام البائع بتسليم المبيع تقبل استلام المبيع من المشتري حتى يستطيع حيازته والانتفاع به.

ويعتبر البائع في عقد البيع على التصاميم قد قام بالتزامه بالتسليم في حالة وضعه العقار المبيع تحت تصرف المشتري حتى يستطيع حيازته و الانتفاع به، ويجب أن يوافق المشتري على العقار صراحة بعد فحصه ومطابقته للمواصفات المتفق عليها في العقد، ومدى مطابقته لأصول البناء.

ويثبت الوفاء بالتزام التسليم من خلال محضر يعد حضوريا لدى مكتب الموثق الذي يعد عقد البيع على التصاميم، يثبت فيه تسليم المرقي العقاري للبناء المنجزة للمكتب والحيازة الفعلية لها من قبل هذا الأخير طبقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 34 من القانون 04-11.

ولا يمكن للمرقي العقاري أن يقوم بتسليم البناء للمكتب إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، التي يثبت من خلالها مطابقة البناء لرخصة البناء، وفقا لنص المادة 39 من القانون 04-11.

وقد رتب المشرع وفقا للمادة 42 من القانون 04-11، و المرسوم التنفيذي 13-431⁽¹⁾ في المادتين 4 و 5 منه، عقوبة مالية تفرض على

(1) مرسوم تنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم

المركبي العقاري المتأخر في التسليم عن الأجل المحدد في العقد، بحيث تتم معاينة التأخير في التسليم من طرف محضر قضائي، ويجب أن لا تتجاوز عقوبة التأخير في التسليم 10% من سعر البيع المتفق عليه.

المطلب الثالث: الضمانات التالية لتسلم المكتب للبناء محل العقد

أولاً- الالتزام بالضمان العشري:

يضمن المركبي العقاري للمشتري ما في المبنى من عيوب تهدد متانته وسلامته، فلا يكفي أن يسلمه مبنى مطابق للمواصفات المتفق عليها، إذ يبقى مسؤولاً عن هذه العيوب طيلة فترة الضمان. وهو ما أشارت إليه المادة 3/26 من القانون 04-11 بنصها "غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المركبي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المركبي العقاري طيلة سنة واحدة".

كما نصت المادة 46 من القانون 04-11 "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

وكذلك ما جاء في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85-12⁽¹⁾ و التي جاء فيها النص صراحة على تحمل المركبي العقاري بالتضامن مع

ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.

مكاتب الدراسات، و المقاولين، و المقاولين الفرعيين و كل متدخل آخر للمسؤولية العشرية في عقد البيع على التصاميم.

من خلال المواد السابقة نجد أن المشرع وسع الأشخاص الملتهزمين بالمسؤولية العشرية اتجاه المشتري، فبالإضافة لمكاتب الدراسات والمقاولين، فإن المرقى العقاري و المقولين الفرعيين وكل المتدخلين الآخرين الذي لهم صلة به في إطار تنفيذ مشروعه على التصاميم متضامنين معه في هذه المسؤولية، إلا أن المادة 49 من القانون 04-11 أشارت إلى ضرورة مطالبتهم بالتأمينات والضمانات التي تغطي مسؤوليتهم العشرية من طرف المرقى العقاري حتى يمكن اعتبارهم متضامنين معه في هذه المسؤولية.

وفي حالة ما إذا أغفل أو قصر المرقى العقاري في المطالبة بالتأمين أو التأكد من وجوده، فإنه يتحمل المسؤولية المدنية كاملة عن الضمان العشري في مواجهة زبائنه، إلا إذا دفع هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.⁽²⁾

ومفاد الضمان العشري هو قيام المسؤولية المدنية خروجاً عن المبدأ العام الذي يقضي بأن التسليم له أثر معفي عن الأضرار اللاحقة له، إذ يستفيد منه المشتري أو المكنتب في عقد البيع على التصاميم وكذا كل المالكين المتوالين على البناية طول مدة الضمان وفقاً لنص المادة 3/49 من القانون 04-11.

شروط قيام هذا الضمان يمكن استخلاصه من القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني وكذا المادة 46 من القانون 11-

(2) صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، مداخلة المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وآفاق- 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقة، ص68.

04، وتتمثل في أن يكون العيب خفياً أي أن لا يكون العيب ظاهراً للمشتري وقت الاستلام إذا بدل عناية الرجل المعتاد في فحص المبنى، وإلا استبعد من الضمان العشري، أما الشرط الثاني فيتمثل في أن يكون العيب خطيراً أي يؤدي إلى تهمد البناء كلياً أو جزئياً، بما في ذلك العيوب التي تظهر نتيجة النوعية الرديئة لأرضية الأساس، كما يجب أن يحدث هذا الضرر خلال مدة الضمان، أي أن تظهر هذه العيوب خلال مدة العشر سنوات التالية لتسلم العقار نهائياً، وتخرج من الضمان العيوب التي تظهر بعد هذه المدة حتى وإن كانت ناتجة عن مخالفة الشروط و المواصفات المتفق عليها في العقد.

لا يجوز الاتفاق على حصر أو الإعفاء من ضمان المسؤولية العشرية بين الأطراف، وكل اتفاق على خلاف ذلك يعد باطلاً وفقاً لنص المادة 45 من القانون 04-11.

ثانياً- ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

إن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو ضمان لاحق لاستلام البناء محل عقد البيع على التصاميم، نص عليه في المادة 3/26 من القانون 04-11 إذ جاء فيها "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

كما جاء ضمن بند الضمانات في نموذج عقد البيع على التصاميم الوارد في المرسوم التنفيذي 13-431، ونصه كما يلي: "ضمان حسن التنفيذ:

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات

البنائية في أجل(....) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب .

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

بالرجوع للمادة 44 من القانون 04-11 التي نصت على أنه " تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/ أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه"، نجد أن المشرع قد شمل كل من عيوب المبيع و حسن سير عناصر التجهيز ضمن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

حدد المشرع الجزائري مدة الضمان بسنة، يلتزم المرقي العقاري خلالها بضمان حسن إنجاز كافة العيوب التي ستظهر في البناء، وكذلك بضمان حسن سير عناصر التجهيز، إلا أنه لم يحدد في القانون 04-11 الوقت الذي يبدأ فيه هذا الضمان، حتى صدور المرسوم التنفيذي المتضمن لنموذج العقد و الذي بين أن المرقي العقاري يلزم بهذا الضمان من تاريخ حيازة المشتري للعقار بموجب محضر الحيازة المنصوص عليه في المادة 2/34 من ذات القانون.

هذه المدة يمكن للأطراف الاتفاق على تمديدها، على أن لا تقل عن سنة وفقا لما جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم، ولا يلزم المرقي بتنفيذ أشغال الإصلاح إلا بعد إخطاره من قبل المشتري المستفيد من الضمان بوجود عيب أو خلل في البناء ، ويتم ذلك خلال مدة يتفق عليها الطرفين في العقد.

و في حالة إغفال تحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح، فيجب مباشرة عمليات الإصلاح خلال آجال معقولة بحسب العرف الجاري في

المعاملات، وذلك بعد إخطار المرقي العقاري بالعيب، و إن كان ذلك لا يحدث إلا نادراً.⁽¹⁾

ويعتبر ضمان حسن التنفيذ أو ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز من النظام العام، وفقاً لما جاء في المادة 45 من القانون 04-11، والتي اعتبرت باطلاً كل بند وغير مكتوب يهدف إلى إقصاء أو الحد من المسؤولية أو الضمانات الممنوحة للمشتري المنصوص عليها في ذات القانون.

المبحث الثالث: جزاء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته

بعد بيان الالتزامات الأساسية للمرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، ومدى أهميتها في حماية مقتني العقار، لا بد من البحث عن الآثار القانونية الناتجة عن مخالفتها، خاصة وأن المشرع لم يكتف بالحماية القانونية الناتجة عن العقد، و المتمثلة في قيام المسؤولية المدنية في مواجهة المرقي العقاري إذا لم يف بالتزاماته، بل أنه رتب المسؤولية الجزائية في حالات معينة لردع المرقي العقاري من استغلال حاجة المكتتب للعقار، وهو ما سنبينه على النحو التالي:

المطلب الأول: المسؤولية المدنية:

يخضع عقد البيع على التصاميم للقواعد العامة للعقود المنصوص عليها في القانون المدني، بالإضافة إلى أحكام القانون 04-11 وقد نصت المادة 1/49 منه على أنه " يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري". فإذا اخل المرقي العقاري بالتزاماته فإنه يخضع لقواعد القانون المدني ما لم يكن هناك نص خاص.

(1) فؤاد كامل، التزام المرقي بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد الثالث، جوان 2015، مجلة صادرة عن جامعة ورقلة، ص 218.

يعد الفسخ الأثر المباشر لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، مع التعويض في حال ثبوت تضرر الطرف الآخر جراء عدم تنفيذ الالتزامات. كما يجوز طلب التنفيذ العيني للالتزام وذلك بعد إعدار المدين وفقا لنص المادة 119 قانون مدني.

أولا- جزاء مخالفة الالتزام بالبناء :

يقع على عاتق المرقي العقاري التزاما أساسيا في عقد البيع على التصاميم هو الالتزام بالبناء، ولم ينص القانون 04-11 على الجزاء المترتب على الإخلال به، كأن يمتنع البائع عن البناء أصلا، أو يتوقف عن البناء، أو لم ينهه في المدة المتفق عليها، في هذه الحالة يحق للمشتري أن يطالب بتنفيذ العقد بعد إعدار المرقي العقاري.

وحماية من المشرع للمشتري الذي قد يتعرض إلى عدم قيام المرقي العقاري بعملية البناء أو عدم إتمامها، فقد وضع ضمان لإتمام إنجاز عملية البناء يقع على صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، بهدف المحافظة على استقرار المعاملات العقدية و استمراريتها.

وعرف المشرع ضمان إتمام الإنجاز في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 14-181⁽¹⁾ حيث جاء فيها "يقصد بضمن إتمام الإنجاز، التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون".

ثانيا- جزاء مخالفة الالتزام بالتسليم للمواصفات:

(1) المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمن الترقية العقارية و كفيات ذلك. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 المؤرخ في 19 يونيو 2014.

إذا امتنع المرقى العقاري عن التسليم أو سلم المبيع دون ملحقاته أو سلمه للمشتري غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، أو لم يسلمه في الأجل المتفق عليه، فإنه يعد مخلاً بالتزامه بالتسليم.

ولا يكف أن يضع البائع العقار محل العقد تحت تصرف المشتري، بل لا بد لهذا الأخير تقبله ومعاينته ومعاينة مدى مطابقتها للمواصفات، ويتم إثبات ذلك بموجب محضر محرر لدى الموثق لإثبات الحيابة و المطابقة وفقاً لنص المادة 2/34 من القانون 11-04.

وتطبق القواعد العامة في حالة الإخلال بالتزام التسليم المطابق العقار، فيكون للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إذا أثبت الضرر، كما نصت المادة 2/43 من القانون 11-04 على أن كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم يؤدي إلى عقوبات مالية يتحملها المرقى العقاري .

ثالثاً- قيام الالتزام بالضمان العشري: (1)

بعد أن يشيد المرقى العقاري البناء و يسلمه للمشتري الذي يتقبل تسلمه منه، فإنه يبقى ضامناً لعيوب البناء وفقاً لقواعد الضمان العشري، فإذا تهدم البناء أو جزء منه نتيجة عيب في تنفيذ التزام البناء أو وجود عيب في الأرض، خلال العشر سنوات التالية لتسليم البناء يقوم الضمان في مواجهة المرقى العقاري.

فيحق للمشتري أن يطلب إعادة بناء ما انهدم، أو إصلاح العيب الذي ظهر في البناء، وله أن يقوم بإعادة البناء أو إصلاح العيب بعد الحصول

(1) انظر في ذلك عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المجلد 7، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ص 161 و162.

على إذن المحكمة على نفقة المدين بالضمان⁽²⁾، وإذا كان في حالة استعجال فيمكن أن يقوم بذلك دون الحاجة إلى إذن المحكمة.

إذا كان التنفيذ العيني مرهقا للمدين بالضمان، جاز للمحكمة أن تقضي بالتعويض فقط، وفي جميع أحوال التنفيذ العيني يجوز أيضا الحكم بتعويض إذا كان هناك ضرر ثابت كأن تكون الأعمال التي أجريت لا تصلح العيب إصلاحا كاملا ويبقى بعض العيب دون إصلاح، ويكون من شأنه أن ينقص من قيمة البناء.

رابعا- قيام ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

حدد المشرع مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز بسنة، وجعلها قابلة للتمديد باتفاق المتعاقدين بموجب نموذج عقد البيع على التصاميم، تبدأ من تاريخ الحيازة المثبت بموجب محضر يحضر حضوريا لدى الموثق ويلحق بعقد البيع.

حيث يكون على المشتري تحديد العيب الذي يوجد بالعقار المنجز إذا كان العيب ظاهرا أثناء عملية التسليم، وتدوين تحفظاته في محضر الحيازة الذي يثبت تسلمه للمبيع، أما إذا ظهر العيب خلال السنة الموالية للتسليم فيتعين على المشتري أن يوجه إخطار مكتوب للمرقي العقاري طبقا لأحكام المادة 119 قانون مدني جزائري، ومطالبته بإصلاح العيب. ويحدد المتعاقدين في عقد البيع على التصاميم المدة اللازمة لإصلاح العيوب بعد إخطار المشتري للمرقي العقاري بالعيوب التي ظهرت خلال السنة المحددة لضمان هذه العيوب.

(2) المدين بالضمان وفقا لقواعد القانون 04-11، المرقي العقاري بالتضامن مع مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين، على أن يقوم بمطالبتهم بالضمان، فإن لم يتم بذلك يكون المرقي العقاري الضامن الوحيد في مواجهة المشتري وفقا للمادة 49 من القانون 04-11

عليه يلزم المرقى بتنفيذ أشغال الإصلاح خلال المدة المحددة في عقد البيع، اعتباراً من يوم إخطاره من طرف المشتري بظهور العيب في البناء، أو في أجل معقول في حالة عدم الاتفاق على ذلك. و في حالة إغفال تحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح.

في حالة امتناع البائع عن إصلاح العيوب أو عدم قيامه بالإصلاح، يقوم المشتري بإثبات حالة الامتناع، وإنذاره وفقاً للقواعد العامة، قبل رفع دعوى قضائية يطالبه فيها بإصلاح العيب. كما يمكن في حالة امتناع المرقى عن تنفيذ أشغال الإصلاح خلال الأجل المحدد، فإنه يجوز للمقتني القيام بذلك بواسطة مقاول آخر بعد إعداره المرقى على أن يتحمل هذا الأخير نفقات هذا الإصلاح، وذلك بعد استئذان القاضي تطبيقاً للقواعد العامة في تنفيذ الالتزام بعمل.⁽¹⁾

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية:

أقر المشرع الجزائري حماية أوسع للمشتري في عقد بيع العقار على التصاميم في القانون 04-11، بترتيب المسؤولية الجزائية على المرقى العقاري في حال مساسه بمصالح المقتني، تختلف بين الحبس و الغرامات المالية في الحالات التالية:

- سبق و أشرنا إلى أن المرقى العقاري لا بد ان يمارس نشاط الترقية العقارية بعد الحصول على الاعتماد القانوني اللازم، ويعتبر ذلك من قبيل الحماية القبلية للمشتري، ونصت المادة 77 من القانون 04-11 أنه يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري دون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات و المتعلقة باستعمال صفة حدد القانون شروط حملها، وتتراوح العقوبة فيها بالحبس من ثلاث أشهر إلى سنتين، وغرامة مالية من 500 إلى 5000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

(1) فؤاد كامل، المرجع السابق، ص 218.

وإذا أدت هذه الممارسة غير القانونية إلى النصب فإنه تطبق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات، وتكون العقوبة فيها من سنة على الأقل إلى خمسة سنوات، وبغرامة مالية من 500 إلى 20.000 دج .

- عدم اكتتاب المرقي العقاري في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 04-11، يعرضه إلى الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.00 دج وفقا لنص المادة 74 من ذات القانون.

- كل عرض لبيع أموال عقارية، في إطار مشروع عقاري خارج إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يقوم بها المرقي العقاري، يعرضه لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج و 2.000.000 دج وفقا لنص المادة 70 من القانون 04-11.

- كل مطالبة أو قبول لتسبيق مالي أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، يعرض المرقي العقاري لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج وفقا لنص المادة 71 من القانون 04-11.

- يؤدي عدم إعلام المرقي العقاري للمقنتي في عقد البيع على التصاميم بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11 و المتعلقة بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، إلى عقوبة مالية تتمثل في غرامة تتراوح بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج وفقا لنص المادة 76 من ذات القانون.

- يجب على المرقي العقاري تبليغ نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الأجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة مالية من 200.000 دج و 2.000.000 دج، وفقا لنص المادة 72 من القانون 04-11.

الخاتمة

يعد عقد البيع على التصاميم من أكثر تقنيات بيع العقارات انتشارا في الفترة الأخيرة، و لهذا حاول المشرع من خلال القانون 04-11 تلافي نقائص المرسوم 03-93، وذلك مجارة للواقع ، سواء من حيث شكل العقد أو من حيث التزامات أطرافه، و النتائج المترتبة عنه.

حيث يلاحظ توسع المشرع في حماية المشتري، بفرضه التزامات مختلفة عبر مراحل العقد على المرقي العقاري، تعبر عن الحماية الممنوحة للمشتري، يؤدي إخلال المرقي العقاري بها إلى ترتيب المسؤولية المدنية أو المسؤولية الجزائية، فبالإضافة إلى قواعد المسؤولية العقدية الناتجة عن العقد، وقع عقوبات تتراوح بين الحبس و الغرامة المالية لردعه من التحايل و النصب على المشتريين، باعتبارهم الطرف الضعيف في العقد.

المراجع:

- القانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 الصادر بتاريخ 5 مارس 1986.

- المرسوم رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 3 مارس 1993.

- القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 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 وأجالها وكيفيات دفعها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

- المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفيات ذلك. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 المؤرخ في 19 يونيو 2014.

- مرسوم تنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.

- زوبة عز الدين، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، سنة 2013.

- زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، سنة 2013

- عياشي شعبان، عقد البيع بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي)، أطروحة غير منشورة، مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2012

- عبد الحفيظ مشماش، بيع العقار في طور الإنجاز، مكتبة الرباط ، المغرب، 2012.

- عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، مطبعة الدار البيضاء، المغرب، 2011.

- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011.

- محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دار الكتاب الحديث، الجزائر 2006.
- فؤاد كامل، التزام المرقى بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الثالث، جوان 2015، مجلة صادرة عن جامعة ورقلة.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المجلد 7، دار إحياء التراث العربي، لبنان.
- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، مداخلة المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وآفاق- 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.