

التزام المرقى العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم The obligation of the real estate promoter to inform in the sale contract on design

د. معمر خالد

مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة ابن خلدون – تيارت
university of tiaret.algeria
Khaled.maamar@univ-tiaret.dz

ط. د/ نوالي رفيق *

مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة ابن خلدون – تيارت
university of tiaret.algeria
rafik.nouali@univ-tiaret.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022-01-30 تاريخ قبول المقال: 2022-05-24 تاريخ نشر المقال: 2022-06-30

الملخص: من بين المخاطر الكبيرة التي ينطوي عليها عقد البيع على التصاميم انه يرد على محل غير موجود وقت التعاقد ، و بالتالي لا يوجد لدى المكنتب ما يفحصه و يعاينه عند إبرام العقد ، مم ينجر عنه انعدام التكافؤ بين المتعاقدين من حيث المعرفة بمحل العقد ، فمن جهة لدينا المرقى العقاري المحترف صاحب مهارات فنية و قدرات مالية و الحائز على جميع المعلومات و البيانات المتعلقة بالبنائة ، و من جهة أخرى ، لدينا المكنتب صاحب الحاجة إلى السكن الجاهل بهذه المعلومات و البيانات ، هذا الأمر جعل المشرع يلزم المرقى العقاري بإعلام المكنتب بكافة المعلومات المتصلة بمحل التعاقد حتى يتأكد هذا الأخير من مدى ملاءمة العقد لرغباته ، فبذلك يتحقق التوازن العقدي من خلال وضع الطرف الضعيف في العقد و هو المكنتب في نفس مستوى المرقى العقاري من حيث المعرفة.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقاري ، عقد البيع على التصاميم ، حماية المكنتب ، الالتزام بالإعلام ، الإعلان عن المشروع العقاري ، التوازن العقدي.

Abstract: One of the many risks that come with drafting a sale contract on design is that it is a built on a nonexistent place, so the buyer has no means of testing commodity they are about to purchase when signing the contact , which leads to an imbalance of expertise and knowledge between the parties involved. On one hand we have the real-estate promoter who possesses the knowledge, and the full data related to the estate, and on the other we have the party in need of loading oblivious to the necessary information. This imbalance to the legislator to enact a law binding the promoter to inform the buyer of all the data and information related to the estate to make sure the terms of the contract are satisfactory and fair to both parties involved thus creating the appropriate contractual balance that puts the buyer at the same level as the promoter information wise.

KEY WORDS: REAL-ESTATE PROMOTER , SALE CONTRACT ON DESIGN , PROTECTION OF THE BUYER , THE OBLIGATION TO INFORM ,ADVERTISING OF THE REAL ESTATE PROJECT,CONTRACTUEL BALANCE

1- المقدمة:

يعد ركن التراضي عنصرا جوهريا في العقد ، و يتحقق عن طريق تطابق الإيجاب و القبول حول طبيعة العقد و عناصره الجوهرية ، و ما يميز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود انه ينصب على بناية غير موجودة وقت التعاقد ، و منه يستحيل على المكتتب فحص و معاينة محل البيع قبل التعاقد من اجل التأكد من مدى مطابقته لرغباته أم لا.

إن طرفي عقد البيع على التصاميم هما المرقي العقاري من جهة و المكتتب من جهة أخرى ، فالأول عبارة عن شخص محترف يمتلك المهارات الفنية و الخبرة و القدرات المالية ، بينما الثاني يفتقر لذلك ، هذا ما يؤدي إلى وجود تفاوت كبير بينهما في المعرفة ، ذلك أن احترافية و تخصص المرقي العقاري تسمح له بامتلاك معلومات لا يمكن للمكتتب التوصل إليها من تلقاء نفسه ما لم يخبره بها ، هذا التفاوت من شأنه جعل المكتتب في مركز ضعيف مقارنة بالمرقي العقاري.

و لموازنة هذا التفاوت ، اقتضى الأمر إيجاد وسيلة لحماية رضا المكتتب في مواجهة المرقي العقاري ، فإذا كانت الحماية التقليدية للمشتري لاحقة لنشوء العقد ، فإن الحماية الحديثة لها طابع وقائي و تكون في مرحلة سابقة للتعاقد ، و تتجلى هذه الحماية في التزام المرقي العقاري قبل الشروع في عملية البيع، بالإعلان على مشروعه العقاري قصد جلب المكتتبين، مع ضرورة التحلي بالصدق و النزاهة في ذلك، كما يلتزم أيضا بإعلام الراغبين في التعاقد بكافة المعلومات و البيانات الجوهرية المتعلقة بموضوع العقد بهدف تبصيرهم و تمكينهم من تجسيد رغبتهم في التعاقد من عدمها ، لان الدافع للتعاقد يكون بناء على ما تم تقديمه من معلومات.

تظهر أهمية الدراسة في خطورة عقد البيع على التصاميم بالنسبة للمكتتب نظرا لأنه يرد على محل غير موجود وقت التعاقد ، و بالتالي قد يقع ضحية جهله للمعلومات المتعلقة بأوصاف السكن أو لاستغلال المرقي العقاري ، فيقبل على التعاقد و يدفع كل الأقساط ليتفاجئ في الأخير بان السكن المسلم له لا يطابق رغبته.

تهدف دراستنا لهذا الموضوع تبيان مختلف البيانات و المعلومات التي أُلزم المشرع المرقي العقاري بها تجسيدها للحماية الوقائية السابقة للتعاقد للمكتتب ، مع تحديد الجزاءات المفروضة عليه عند الإخلال بهذا الالتزام .

مما تقدم نطرح الإشكالية التالية: هل إلتزام المرقي العقاري بإعلام المكتتب كفيل بحماية رضا هذا الأخير؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا دراستنا هذه إلى مبحثين :

- المبحث الأول: مفهوم الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.
- المبحث الثاني: مضمون الالتزام بالإعلام و جزاء الإخلال به.

المبحث الأول: مفهوم الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة التأصيل المفاهيمي للالتزام بالإعلام من خلال التطرق إلى المقصود به ، و تمييزه عن المفاهيم المشابهة له لاسيما الالتزام بالإعلام التعاقدية (المطلب الأول) ، وكذا مبررات تقرير هذا الالتزام (المطلب الثاني) ، ثم في الأخير تحديد مدى إمكانية تطبيق قواعده على عقد البيع على التصاميم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الالتزام بالإعلام و تمييزه عن ما يشابهه

يقتضي تمييز الالتزام بالإعلام عن ما يشابهه تعريفه أولا.

الفرع الأول: تعريف الالتزام بالإعلام

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للالتزام بالإعلام لا في القانون المدني و لا في القوانين المتعلقة بحماية المستهلك و قوانين الترقية العقارية،¹ وإنما اكتفى بالنص على إلزام البائع أو المحترف بإعلام المشتري أو المكتتب بالمعلومات المتعلقة بمحل العقد.²

أما من الناحية الفقهية، عرف الالتزام بالإعلام بأنه : " التزام سابق على التعاقد يتعلق بالتزام احد المتعاقدين ، بان يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين العقد البيانات اللازمة لإيجاد رضاه سليم كامل متنور على علم بكافة تفصيلات هذا العقد، و ذلك بسبب اعتبارات معينة قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة احد المتعاقدين أو طبيعة المحل، أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل على احدهما أن يلم ببيانات

¹ أطلق الفقه على الالتزام بالإعلام عدة تسميات ، فسماه البعض الالتزام بالتبصير أو الالتزام بالإفشاء بالبيانات و المعلومات بينما سماه آخرون بالالتزام بالإخبار و الإدلاء.

² تسببه عمر ، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة آدرار ، 2019 ، ص 55.

معينة³، كما أن هناك من عرفه بأنه: " التزام عام سابق على التعاقد، يتحدد محله بقيام المدين بإخبار الدائن بكافة البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، سواء تعلق ذلك هذه البيانات بالشروط التي يتم التعاقد عليها أو بأوصاف الشيء محل التعاقد، وذلك بهدف إيجاد رضا حر مستنير، بحيث يكون المتعاقد على علم بكافة تفصيلات العقد المراد إبرامه"⁴. يظهر لنا من خلال التعريفين أن الالتزام بالإعلام هو التزام سابق على التعاقد يقع على عاتق البائع⁵ باعتباره الطرف القوي في العقد بهدف تبصير و تنوير المشتري و تكوينه لإرادة خالية من العيوب عن طريق تمكينه من كافة المعلومات المتعلقة بأوصاف الشيء المبيع وكذا شروط التعاقد.

الفرع الثاني: تمييز الالتزام بالإعلام عن ما يشابهه

إن تعدد التعريفات الفقهية للالتزام بالإعلام وكذا تعدد التسميات التي وردت في هذه التعريفات أدى إلى الخلط بينها، و ذلك راجع لاختلاف معنى المصطلحات المستعملة، هذا ما دفعنا للتمييز ما بين الالتزام بالإعلام قبل التعاقد و الذي هو محل الدراسة عما يشابهه من مصطلحات.

أولاً: تمييز الالتزام بالإعلام عن الالتزام بالإعلان

إن الاختلاف الرئيسي بين الالتزام بالإعلان و الالتزام بالإعلام يكمن في الهدف منهما، فالأول يهدف إلى جلب المشتري عن طريق القيام بدعايات و عروض بواسطة وسائل مكتوبة أو سمعية أو بصرية للترويج لمنتوج ما، أما الثاني فيهدف إلى إحاطة المشتري بكل ما يتعلق بمحل العقد الذي هو بصدد إبرامه، و بالتالي عملية الإعلان تسبق عملية الإعلام⁶، حيث أن الإعلان يدعو إلى التعاقد بينما الإعلام هدفه تبصير المشتري بعد إبداء رغبته في التعاقد.⁷

³ محمد احمد عبد الحميد احمد، الحماية المدنية للمستهلك التقليدي و الالكتروني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2015، ص 273.

⁴ سبيل جعفر حاجي أعمار، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء-دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان الأردن، 2014، ص 83.

⁵ يرى جانب من الفقه أن الالتزام بالإعلام ليس مقصوراً على البائع فقط باعتباره الطرف الأكثر دراية بمحل العقد، و إنما قد يتصور أن يقف المشتري موقف المدين بالالتزام بالإعلام في مواجهة البائع متى كان حائزاً لمعلومات جهلها البائع لها علاقة بموضوع التعاقد. لمزيد من التفصيل ارجع لكتاب "ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء" مرجع سابق الذكر، ص 84 و ما بعدها.

⁶ بالرجوع إلى القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية نجد أن المشرع استعمل في المادة 41 من القانون 04-11 مصطلح الإعلام، و بعد تبيان الفرق بين مصطلح الإعلام و الإعلان و قراءة فحوى نص المادة

ثانيا: التمييز بين الالتزام بالإعلام و الالتزام بالمشورة أو النصيحة

رغم التشابه الكبير بين الالتزام بالإعلام و الالتزام بالمشورة أو النصيحة ذلك أن كل منهما يتضمن التزام المدين بتقديم معلومات و بيانات معينة، إلا انه يوجد اختلاف جوهري بينهما ، حيث أن الالتزام بالمشورة أو النصيحة هو التزام قائم على عاتق المهني بإظهار المزايا و العيوب للمتعاقد ، مما يمكنه من اتخاذ قراره النهائي حول إبرام العقد من عدمه،⁸ فهو التزام مرتبط بالالتزامات الأصلية الناشئة عن العقد،⁹ بمعنى أن الالتزام بالمشورة أو النصح هو التزام تبعية للالتزام الأصلي الذي هو محل العقد،¹⁰ أما الالتزام بالإعلام فهو التزام سابق للتعاقد و بالتالي فهو التزام غير تعاقدية الهدف منه تبصير المشتري بالأوصاف المتعلقة بمحل العقد.

ثالثا: التمييز بين الالتزام بالإعلام قبل التعاقد و الالتزام التعاقدية بالإعلام

إن الاختلاف بين الالتزام بالإعلام قبل التعاقدية و الالتزام التعاقدية بالإعلام يكمن في المصدر و الأساس القانوني و الجزاء، حيث أن الالتزام بالإعلام قبل التعاقدية يجد مصدره في مبدأ حسن النية في العقود كقاعدة عامة، فهو التزام ينشأ بعيدا عن العقد و مستقل عنه، و يكون في المرحلة السابقة على التعاقد،¹¹ و بالتالي فهو ليس بالالتزام عقدي أو التزام خاص للقيام بعمل أو الامتناع عن عمل متفق عليه بين الدائن و المدين،¹² بخلاف الالتزام التعاقدية بالإعلام الذي يجد مصدره في العقد نفسه، حيث

41، نجد أن المشرع قصد الإعلان و لم يقصد الإعلام، و بالتالي من الأفضل على المشرع أن يستعمل مصطلح الإعلان بدل الإعلام.

⁷ بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2021، ص 152.

⁸ حاتم مولود، إدراج الالتزام بالتبصير في إصلاح القانون المدني الفرنسي لسنة 2016 و أثره على نظرية الالتزام في القانون المدني الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد 03، العدد 02، أكتوبر 2019، ص 79.

⁹ بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 174.

¹⁰ حمر العين عبد القادر، الالتزام بالتبصير المستنير كآلية لحماية المستهلك، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد 02، العدد 03، جامعة الاغواط، الجزائر، 2018، ص 621.

¹¹ جريفلي محمد، حماية المستهلك في نطاق العقد (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018، ص 129.

¹² عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص 368.

يعد التزام أصيل يتضمنه العقد¹³ وذلك بالالتزام طرف في العقد بإعلام الطرف الآخر بمعلومات و بيانات تتعلق بتنفيذ محل العقد.¹⁴

يجد الالتزام بالإعلام قبل التعاقد أساسه في جعل رضا المشتري سليما عند تعبيره عن إرادته لإبرام العقد، على عكس الالتزام التعاقدى بالإعلام الذي يجد أساسه في تنفيذ العقد.

أما من ناحية الجزاء، فالإخلال بالالتزام بالإعلام قبل التعاقدى يترتب عنه قيام المسؤولية التقصيرية للبايع، في حين أن الإخلال بالالتزام التعاقدى بالإعلام يترتب عنه قيام المسؤولية العقدية.

المطلب الثاني: مبررات الالتزام بالإعلام

أثار الالتزام بالإعلام عدة تساؤلات حول مدى جدواه في تحقيق حماية للمشتري على اعتبار انه التزام يقع في مرحلة سابقة على التعاقد بما أن العقد لم يبرم بعد، غير أن دراسة فحوى هذا الالتزام بينت أهميته في حماية رضاء المشتري و تنويره باعتباره الطرف الضعيف في العقد.

إن التطور العلمي و التكنولوجي الذي شهدته الحياة المعاصرة أدى إلى تفاوت كبير في العلم و المعرفة بين الأفراد بشأن ما سيتعاملون عليه، الأمر الذي استحال معه عل الشخص العادي أن يعرف التفاصيل الدقيقة المتعلقة بمحل التعاقد، و كنتيجة لذلك وجد صنفين من المتعاملين، الصنف الأول يتمثل في الطرف القوي في العقد باعتباره صاحب العلم و المعرفة بكل ما يتصل بالعقد، و الصنف الثاني المتمثل في الطرف الضعيف الذي لا يحوز على تفاصيل تتعلق بموضوع العقد.¹⁵

من بين الأمثلة التي يتجسد فيها هذا التفاوت في المعرفة هو عقد البيع على التصاميم، هذا العقد يرد على محل غير موجود وقت التعاقد، حيث نجد من جهة

¹³ الالتزام التعاقدى بالإعلام قد يمثل الالتزام الأصلي في العقد، فيكون محل الالتزام و موضوعه قيام احد طرفي العقد بإعلام الطرف الآخر بالبيانات و المعلومات، و قد يكون التزام ثانوي يتفرع عن الالتزام الأصلي، و مثال ذلك التزام الوكيل بإعلام الموكل بالمعلومات الضرورية المتعلقة بتنفيذ الوكالة. انظر: رفاوي شهيناز، الالتزام قبل التعاقدى بالإعلام في عقود الاستهلاك، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف2، 2016، ص 32.

¹⁴ جريفلي محمد، مرجع سابق الذكر، ص 129.

¹⁵ شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقارى و مقنتي العقار على التصاميم، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2015، ص 69.

المرفي العقاري صاحب الخبرة في ميدان الترقية العقارية وكذا القدرة المالية المعتبرة و الذي يحوز على جميع المعلومات و التصاميم المتعلقة بالسكن، و من جهة أخرى نجد المكتتب صاحب الحاجة إلى سكن الذي لا يملك الخبرة و المعلومات الكافية حول موضوع العقد.

لمجابهة هذا التفاوت في المعرفة، اقر المشرع الالتزام بالإعلام قبل التعاقد باعتباره تقنية فعالة و أساسية لتحقيق التوازن العقدي و هذا بوضع الطرف الضعيف في نفس مستوى الشخص المحترف من حيث المعرفة.¹⁶

المطلب الثالث: مدى إمكانية تطبيق قواعد الالتزام بالإعلام على عقد البيع على التصاميم

تطرق المشرع الجزائري لأحكام الالتزام بالإعلام في القانون المدني¹⁷ و كذا بموجب القانون 02-04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية¹⁸ حيث تنص المادة 8 منه على: "يلتزم البائع قبل اختتام عملية البيع بإخبار المستهلك بأي طريقة كانت و حسب طبيعة المنتج، بالمعلومات الزهية و الصادقة المتعلقة بمميزات هذا المنتج أو الخدمة و شروط البيع الممارس و كذا الحدود المتوقعة للمسؤولية التعاقدية لمحل البيع أو الخدمة". كما وردت أحكامه كذلك في القانون 03-09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش في الفصل الخامس من الباب الثاني تحت عنوان "إلزامية إعلام المستهلك"¹⁹، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 13-378 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013 الذي يحدد الشروط و الكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك.²⁰

و بالرجوع إلى القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، نجد أن المشرع ألزم المرفي العقاري بإعلام المكتتب دون أن يفصل في أحكام هذا الالتزام و دون إحالة ذلك على القوانين المتعلقة بحماية المستهلك، مما يدفعنا إلى طرح التساؤلات الآتية: هل

¹⁶ بوروح منال، النظام العام و العقد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2019. ص262.

¹⁷ الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

¹⁸ الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 27 يونيو 2004.

¹⁹ الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 8 مارس 2009.

²⁰ الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 18 نوفمبر 2013.

يمكن تطبيق أحكام الالتزام بالإعلام الواردة في قوانين حماية المستهلك على عقد البيع على التصاميم؟ وهل يمكن اعتبار المشتري في إطار هذا العقد مستهلكاً؟²¹

بالرجوع إلى نص المادة 140 مكرر فقرة 2 من القانون المدني نجد أنها عرفت المنتج بأنه كل منقول ولو كان متصلاً بالعقار،²² يفهم من ذلك استبعاد العقار من مفهوم المنتج وبالتالي استبعاد المرقى العقاري من مسؤولية المنتج.

في هذا الصدد، يرى بعض الباحثين أن ذلك غير منطقي، باعتبار أن مصطلح الاستهلاك يعني إشباع الشخص لحاجياته من أكل و شرب و مسكن، و هذا ما أكدته المادة 3 من القانون 03-09 التي عرفت المنتج بأنه كل سلعة أو خدمة يمكن أن تكون موضوع تنازل بمقابل أو مجاناً، و عرفت السلعة بأنها كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً، مما يشمل العقار و المنقول معاً، كما انه بالرجوع لأحكام نص المادة 3 فقرة 1 من القانون 02-04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية نجد أنها عرفت العون الاقتصادي بأنه كل منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أياً كانت صفته القانونية، و هو ما يجعل المرقى العقاري يدخل في هذا المفهوم.²³

المبحث الثاني: مضمون الالتزام بالإعلام و جزاء الإخلال به

ينطوي عقد البيع على التصاميم على الكثير من المخاطر بالنسبة للمكاتب على اعتبار أن محل العقد لا يكون موجوداً وقت التعاقد، و بالتالي يستحيل عليه معاينة السكن قبل إبرام العقد، هذا ما جعل المشرع يحرص على إلزام المرقى العقاري بإعلام المكتب بمجموعة من المعلومات الجوهرية التي من شأنها مساعدة هذا الأخير في اتخاذ قراره (المطلب الأول)، مع تقريره لجزاء في حالة مخالفة المرقى العقاري لهذا الالتزام (المطلب الثاني).

²¹ تركي وليد، التزام المرقى العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الانجاز، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 4، العدد الأول، 2018، ص 40.

²² تنص المادة 140 مكرر فقرة على انه: "يعتبر منتجاً كل مال منقول ولو كان متصلاً بعقار، لاسيما المنتج الزراعي و المنتج الصناعي و تربية الحيوانات و الصناعة الغذائية و الصيد البري و البحري و الطاقة الكهربائية".

²³ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2016، ص 105.

المطلب الأول: مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

يكن مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم في إلزام المرقى العقاري بالإعلان على مشروعه العقاري (الفرع الأول) ، و الإدلاء بمختلف البيانات الجوهرية المتعلقة بالسكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإعلان عن المشروع العقاري

بالرجوع لأحكام المواد 41 و 47 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية²⁴، و المادة 25 من ملحق المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري²⁵، نجدها نصت على انه يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق و واسع بمختلف وسائل الإعلام على مستوى مقره و في موقع المشروع العقاري و في الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.²⁶

إن الهدف الأساسي من عملية الإشهار هو تعريف المرقى العقاري بالمشروع العقاري و حث الأشخاص على الإقبال عليه، كما يعزز الثقة بينه و بين الزبائن المستقبليين.²⁷

لم يكتفي المشرع على إلزام المرقى العقاري بالإشهار، و إنما ألزمه كذلك بالتقيد بالمبادئ الأساسية للإشهار المتمثلة في كون هذا الأخير صادقا لا يخل بالثقة التي يولبها له المكتتبين، مع تجنب الكذب أو الغموض أو المبالغة التي تؤدي إلى التضليل،²⁸ هذا ما أكدته نص المادة 47 فقرة 3 من القانون 04-11 بنصها على انه: "

²⁴ الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011.

²⁵ الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 26 فبراير 2012.

²⁶ اكتفت نص المادة 41 من القانون 04-11 بوسيلة واحدة فيما يخص وسائل إعلان المرقى العقاري عن مشروعه العقاري، و هي الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة، في حين أضافت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 85-12 مختلف الوسائل لاسيما الإعلام المرئي.

²⁷ عرف المشرع الجزائري الإشهار في نص المادة 3 فقرة 3 من القانون 02-04 بأنه كل إعلان يهدف بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى ترويج بيع السلع أو الخدمات مهما كان المكان أو وسائل الاتصال المستعملة.

²⁸ حامي حياة، النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2016، ص 150.

يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة و الاحترام الصارم لها. ويجب على الخصوص عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني و السهر على إعلام حقيقي و كامل لشركائه".

الفرع الثاني: الإدلاء بالبيانات الجوهرية

تجنباً لاستغلال المرقى العقاري لجهل المكتتب و حاجته إلى السكن، عمل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات دفعها²⁹، على تحديد مجموعة من البيانات لها أهمية بالغة في تحديد الرغبة في التعاقد من عدمها، و التي نقسمها كالتالي:

أولاً: البيانات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار محل البناء

من مصلحة الراغب في اقتناء سكن التعرف على الوضعية القانونية للعقار محل التعاقد، هذا ما دفع المشرع من خلال نص المادة 30 من القانون 11-04 إلى إلزام المرقين العقاريين بإعلام الراغبين في التعاقد بالمعلومات و الوثائق المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار³⁰، و المتمثلة في:

1/ أصل ملكية الأرضية: لا يمكن للمرقى العقاري إبرام عقد البيع على التصاميم ما لم يكن مالكا للأرض المراد البناء عليها، و هذا تفادياً لأي مشاكل عملية تضر المكتتبين، لذلك يلتزم بصفته صاحب المشروع العقاري على إتمام جميع الإجراءات القانونية لاقتناء الوعاء العقاري، حيث تنص المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير³¹ على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، كما نصت المادة 40 من القانون 11-04 على انه: " يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقى الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانوناً في الشكل الرسمي، طبقاً للأحكام التشريعية السارية و كذا أحكام هذا القانون، و يجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق

²⁹ الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

³¹ الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة". يفهم من هاتين المادتين انه يستحيل على المرقي العقاري بيع السكنات ما لم يكن مالكا للأرض بموجب سند رسمي.

تجدر الإشارة أن نص المادة 30 من القانون 04-11 نصت على رقم السند العقاري عند الاقتضاء، و المقصود بذلك تملك المرقي العقاري للأرض محل البناء بموجب التحقيق العقاري³² طبقاً لأحكام القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري³³.

2/ رخصة التجزئة: تعرف رخصة التجزئة بأنها الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تجزئة ملكية عقارية غير مبنية لأجل البناء عليها³⁴، و منه يشترط على كل مرقي عقاري الحصول على هذه الشهادة وفقاً للإجراءات المحددة في القانون قبل الشروع في انجاز مشروعه العقاري في حال ما إذا كانت عملية البناء تشمل جزء من الوعاء العقاري فقط³⁵.

يراعا قبل إصدار رخصة التجزئة، دراسة مختلف الانعكاسات التي تنجر عن تجزئة الأراضي، مع ضرورة التأكد من مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.

3/ شهادة التهيئة و الشبكات: عرف المشرع عملية التهيئة في نص المادة 2 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها³⁶، بأنها أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و وضع أثاث حضري و انجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج، كما عرف في نفس المادة الشبكات بأنها طرق السيارات و طرق الراجلين و ملحقاتها و شبكات التزويد بالماء الشروب و شبكة إخماد النار و قنوات التطهير و قنوات و تجهيزات الكهرباء و الغاز و الاتصالات و التي تزود البناءات.

³² بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية-عقد حفظ الحق و عقد البيع على التضاميم، دار الخلدونية، 2019، ص126.

³³ الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 28 فبراير 2007.

³⁴ دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة المفكر، العدد 17، جوان 2018، ص 155.

³⁵ اشترط المشرع الحصول على رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو أكثر، فقد نصت المادة 57 فقرة 1 من القانون 90-29 على انه: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

³⁶ الجريدة الرسمية، عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.

استحدثت هذه الشهادة بموجب المرسوم التنفيذي 307-09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009³⁷، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 176-91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك³⁸، تحت تسمية "شهادة النفع و التهئية"، ثم أطلق عليها تسمية جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها³⁹، وهي "شهادة قابلية الاستغلال و التهئية"⁴⁰.

4/ رخصة البناء: هي رخصة تشترط لكل من أراد تشييد بناية جديدة، حيث تنص المادة 52 فقرة 1 من القانون 29-90 المتعلق بالتهئية و التعمير على: "تشرط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". كذلك في نفس السياق نصت المادة 41 من القانون 19-15 على انه: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الوجة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29-90".

ثانيا: البيانات المتعلقة بالبناية

حتى يتسنى للمكاتب الوقوف على كل الخصائص التقنية للبناية، ألزم المشرع المرقى العقاري بتمكين المكاتب بكل المعلومات اللازمة لبيان الأوصاف المادية لها، هذا ما أكدته نص المادة 38 فقرة 5 من القانون 04-11.

بالنسبة للبيانات المتعلقة بأوصاف البناية، نجد أن المشرع حصرها في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم كالآتي:

1/ التحديد الدقيق للموقع: و يتحقق عن طريق إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو لجزء من البناية، و بالنسبة للمناطق الممسوحة، تحديد القسم، مجموعة الأملاك و

³⁷ الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 2009.

³⁸ الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1 يونيو 1991.

³⁹ الجريدة الرسمية عدد 7، المؤرخة في 12 فبراير 2015.

⁴⁰ بناسي شوقي، مرجع سابق الذكر، ص 129، 130.

القطعة، مع ذكر الولاية و البلدية و الحي و رقم العمارة و الطابق و رقم البناية أو جزء من البناية.

2/ العناصر المكونة للأجزاء الخاصة: و يكون ذلك بتحديد المساحة الصافية بدون أشغال و كذا المساحة القابلة للسكن أو النافعة، مع ضرورة إظهار الخصائص التقنية و المساحية في ملحق العقد.

3/ قوام الملك: و يكون عن طريق تحديد عدد الغرف، الطابق، الحمام، المرحاض، الأسطح و الشرفات، الأروقة و البهو.

4/ الملكية المشتركة: عن طريق إعطاء وصف للملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة و الوصف و المساحات، الملحقات غير المبنية و المبنية، التجهيزات و المنشآت ذات الملكية المشتركة، مجموع الأجزاء التابعة للبناية.

ثالثا: البيانات المتعلقة بسعر البيع و كيفيات مراجعته

ككل عقود البيع، يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم الثمن المبيع، غير أن ما يتميز به الثمن في هذا العقد انه لا يسدد دفعة واحدة، وإنما يكون على دفعات حسب تقدم أشغال الانجاز⁴¹، و

انه قابل للمراجعة⁴²، حيث نصت المادة 38 من القانون 04-11 على انه: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم. كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا، و في حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفيات المراجعة".

قد يكون الثمن في عقد البيع على التصاميم قابلا للمراجعة إذا اتفق الطرفان على ذلك في العقد، مع ضرورة تحديد كيفيات المراجعة، بشرط أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة كحد أقصى نسبة 20% من السعر المتفق عليه، و يعد هذا ضمانا حقيقية للمكاتب حتى لا يكون تحت رحمة المرقى العقاري، لان ترك المسألة دون تحديد

⁴¹ يتم تسديد ثمن السكن في عقد البيع على التصاميم على دفعات كالتالي: 20% من السعر المتفق عليه عند التوقيع، 15% عند الانتهاء من الأساسات، 35% عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما فيها المسافة و الأسوار الداخلية و الخارجية، 25% عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، و أخيرا 5% عند إعداد محضر الحيابة.

⁴² بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، 2011، ص 79.

نسبة المراجعة و وجوب تبريرها⁴³ قد يكون وسيلة ابتزاز من طرف المرقى العقاري للمكاتب⁴⁴.

رابعاً: البيانات المتعلقة بالملكية المشتركة

طبقاً لنص المادة 61 و 72 من القانون 04-11، أُلزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة و إبلاغه للمكاتب مع ضرورة توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به، مع تحديد الأعباء و الواجبات الملقاة على عاتق المقتنين عند الاكتتاب.

في حالة عدم التزام المرقى العقاري بإبلاغ المقتنين بنظام الملكية المشتركة يتعرض لغرامة مالية من مائتي ألف دينار(200.000دج) إلى مليوني دينار (2000.000).

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالإعلام

بهدف استقرار المعاملات و حماية الأطراف الضعيفة و القضاء على المنازعات، اقر المشرع مجموعة من العقوبات الإدارية و الجزائية يتعرض لها المرقى العقاري في حال إخلاله بالتزاماته التعاقدية و من بينها الالتزام بالإعلام.

الفرع الأول: العقوبات الإدارية

يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية في حال إخلاله بالتزامه بالإعلام⁴⁵:

- السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، و يكون في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، و كذا تقصيره في التزاماته المحددة في القانون 04-11.

⁴³ يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع.

⁴⁴ سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التضاميم في ضوء قانون رقم : 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له، دار هوم للطباعة و النشر و التوزيع، 2017، ص 29.

⁴⁵ انظر المادة 64 من القانون 04-11.

- السحب النهائي للاعتماد، و يكون في حالة تجاهل المرقى العقاري، و عن قصد وبصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه، و التي منها الالتزام بالإعلام.

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية

يتعرض كل مرقى عقاري اخل بالتزاماته القانونية المتمثلة في الالتزام بالإعلان، و الالتزام بالإعلام إلى العقوبات الجزائية التالية:

- الحبس من شهر(1) إلى خمس (5) سنوات و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين ، في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات⁴⁶.

- غرامة من مائتي ألف دينار (200.000دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج) في حالة عدم قيام المرقى العقاري، في إطار عقد البيع على التصاميم، إعلام المقتني بأصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري، و مرجعيات رخصة التجزئة، و شهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ و رقم رخصة البناء⁴⁷.

خاتمة:

تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن المكتب حظي بنوع من الحماية القانونية من مخاطر عقد البيع على التصاميم، على اعتبار أن هذا العقد يرد على محل غير موجود وقت التعاقد، وبالتالي قد يفتقر المكتب للبيانات و المعلومات المتعلقة بأوصاف البناية ما لم يقيم المرقى العقاري بإعلامه بها، مما يؤدي إلى إمكانية استغلال المرقى العقاري حاجته للسكن و قلة معرفته، و يعد الالتزام بالإعلام تقنية من شأنها تبصير المكتب بأوصاف السكن لتمكينه من التأكد من مدى ملاءمته لرغباته المشروعة.

بناء على ما سبق، يمكن تلخيص النتائج المتوصل إليها كالآتي:

- إن أساس نشأة الالتزام بالإعلام هو عدم المساواة في المعرفة بين طرفي العقد، فمن جهة لدينا المرقى العقاري الذي يمتلك الخبرة و المعرفة في مجال البناء و الحائر على كل المعلومات و البيانات المتعلقة بأوصاف السكن، و من جهة أخرى لدينا المكتب الذي يفتقر لذلك و المجبر على التعاقد من اجل إشباع حاجته إلى السكن.

⁴⁶ انظر المادة 75 من القانون 04-11.

⁴⁷ انظر المادة 76 من القانون 04-11.

- يعتبر الالتزام بالإعلام التزام وقائي سابق للتعاقد، فهو بذلك يختلف عن الالتزام التعاقدى بالإعلام، و يتجلى في إمداد الراغبين في التعاقد بكل المعلومات من اجل تبصيرهم و تمكينهم من تجسيد رغبتهم في التعاقد من عدمها.

- حمايةً لرضا المكتب، ألزم المشرع المرقى العقاري بالإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة لذلك، مع ضرورة التحلي بالصدق و الشفافية، و تجنب التضليل الذي يهدف إلى مغالطة المكتب و دفعه للتعاقد.

- يجب على المرقى العقاري بمناسبة التزامه بالإعلام، الإدلاء بكافة المعلومات و البيانات المتعلقة بمشروعه العقاري، سواء تلك المتعلقة بالوضع القانونية للعقار محل البناء و المتمثلة في أصل الملكية، و الرخص و الشهادات التي تفرضها قواعد التهيئة و التعمير، أو التي تتعلق بالبنائية.

- استثنى المشرع من خلال نص المادة 140 مكرر فقرة 2 من القانون المدني تطبيق أحكام قوانين حماية المستهلك في حال إخلال المرقى العقاري بالتزامه بالإعلام بحكم أن عقد البيع على التصاميم يرد على عقار، و العقار لا يدخل في مفهوم المنتج حسب المادة، و هو أمر غير منطقي يؤدي إلى الإنقاص من الحماية التي يتمتع بها المكتب، و في هذا الصدد نقترح توسيع الحماية لتشمل أيضا قوانين حماية المستهلك.

المراجع:

النصوص القانونية:

. الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

. القانون 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

. القانون 02-04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، المؤرخة في 27 يونيو 2004.

. القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 المؤرخة في 28 فبراير 2007.

. القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها،
ج ر عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.

. القانون 03-09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، ج ر عدد
15، المؤرخة في 8 مارس 2009.

. القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترفية
العقارية، ج ر عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011.

. المرسوم التنفيذي 307-09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، المؤرخة في 27
سبتمبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 176-91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد
كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر
عدد 26، المؤرخة في 1 يونيو 1991.

. المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي
الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرفق العقاري، ج ر عدد 11، المؤرخة في 26 فبراير
2012.

. المرسوم التنفيذي 378-13 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013 الذي يحدد الشروط و الكيفيات
المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر عدد 58، المؤرخة في 18 نوفمبر 2013.

. المرسوم التنفيذي 431-13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ
الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع
على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها، ج ر عدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر
2013.

. المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود
التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7، المؤرخة في 12 فبراير 2015.

الكتب:

. عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي
الحقوقية، 2007.

. بوسته إيمان، النظام القانوني للترفية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.

. سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى،
دار وائل للنشر، الأردن، 2014.

. بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.

محمد احمد عبد الحميد احمد، الحماية المدنية للمستهلك التقليدي و الالكتروني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2015.

. سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017.

. بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية (عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم)، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

الرسائل و المذكرات:

. حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2016.

. مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2016.

. جريفلي محمد، حماية المستهلك في نطاق العقد (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018.

. بوروح منال، النظام العام و العقد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2019، 1.

. تسيبة أعمار، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019.

. بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2021.

. شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري و مقتني العقار على التصاميم، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2015.

. رخاوي شهيناز، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام في عقود الاستهلاك، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف2، 2016.

المقالات:

- . تركي وليد، التزام المرقي العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الانجاز، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 4، العدد الأول، جامعة المدينة، الجزائر، 2018.
- . حمر العين عبد القادر، الالتزام بالتبصير المستنير كآلية لحماية المستهلك، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد 2، العدد الثالث، جامعة الأغواط، الجزائر، 2018.
- . دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة المفكر، العدد 17، جامعة بسكرة، الجزائر، 2018.
- . حاتم مولود، إدراج الالتزام بالتبصير في إصلاح القانون المدني الفرنسي لسنة 2016 وأثره على نظرية الالتزام في القانون المدني الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد 3، العدد 2، جامعة الواد، الجزائر، 2019.