

البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04

طبيعته القانونية وتكييفه الشرعي

"دراسة مقارنة"

Sell on designs under law 11-04 Its legal nature and its legal adaptation "A comparative study"

الأستاذ: نعيمة عبد الرحمان

جامعة أحمد دراية أدرار

البريد الإلكتروني: naimiogx2018@gmail.com

مَجَلَّةُ الْبَحْثِ

البيع على التصاميم يعتبر تقنية جديدة في مجال نشاط الترقية العقارية، له خصوصية تتمثل في كونه بيع يرد على محل غير موجود (عقار في طور الإنجاز)، يلتزم فيه المرقي العقاري بإنجاز البناء، وبالمقابل يلتزم فيه المكتتب بدفع الثمن بالموازاة مع تقدم الأشغال.

غير أن لهذا البيع شروط خاصة وضمانات مستحدثة يتطلب معرفتها ومعرفة طبيعته القانونية، وكذا تكييف الشريعة الإسلامية لهذا البيع، الذي تعتبره بيع معدوم الذي لم تجزه إلا في حالات استثنائية (السلم والاستصناع).

الكلمات المفتاحية: البيع، التصاميم، الترقية العقارية، السلم، الاستصناع.

Summary :

Selling on designs is a new technology in the field of real estate promotion activity, Has the peculiarity of being a sale on a non-existent property (real estate in progress), The real estate promoter is obliged to complete the building, and in return he commits the subscriber to pay the price in parallel with the progress of the works.

However, this sale has special conditions and new guarantees that require knowledge and knowledge of its legal nature as well as the adaptation of Islamic law to this sale, which it regards as a no-sale sale which has been achieved only in exceptional cases (Salam and Istisna).

Keywords: sale, designs, real estate promotion, Salam, Istisna'a.



مقدمة:

يعتبر البيع على التصاميم من أهم الآليات القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري سنة 1993، في إطار الترقية العقارية من أجل تخفيف العبء عن المؤسسات العمومية في تلبية احتياجات المواطنين في مجال السكن وفتح المبادرة أمام المتعاملين الخواص وكذا إيجاد حل لارتفاع سعر العقار الذي أصبح عائقاً أمام كثير المواطنين يحول دون توفير مسكن لائق بهم.

والملاحظ أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية¹، قد تضمن أحكاماً جاءت قاصرة في عدة مجالات منها تحديد مفهوم هذا البيع، طريقة تكوينه وانعدام الضمانات المقررة للمشتري، لكن بعد سنوات عديدة من التطبيق تدخل المشرع الجزائري في 2011 بإصدار القانون رقم 11-204²، ملغياً المرسوم التشريعي سالف الذكر، حيث حاول تغطية القصور عن طريق خلق نوع من التوازن بين أطرافه وخاصة المكنتب، فراعى القدرة المالية للمواطن وذلك من خلال المساعدات المالية التي تقدمها الدولة، وفي الوقت نفسه يحاول حماية مشتري العقار في طور الإنجاز من خلال إنشاء العقد بما يضمن الحجية القانونية له، وبالتالي تنفيذ الآثار القانونية وأهمها نقل ملكية المبيع للمشتري كما هو متفق عليه.

ولذلك ستكون إشكالية الموضوع على النحو التالي: إن البيع على التصاميم هو عقد ناقل للملكية ومحل بناء لم تنجز بعد، فكيف يمكن نقل ملكية شيء لم يوجد من الناحيتين القانونية والشرعية؟، وما التكييف القانوني والشرعي له؟، خاصة وأنه عقد حديث النشأة، ولم يتناوله فقهاء الشريعة الإسلامية بالمناقشة والتحليل من قبل، إلا أننا نستطيع معرفة موقفهم منه من خلال معالجتهم لبيع المعلوم الذي لم تجزه الشريعة الإسلامية إلا في أحوال استثنائية في عقدي السلم والاستصناع، محاولين تحديد مشروعية هذا العقد، وهل يقع في نطاق المنع؟ أو في نطاق الاستثناءات المشروعة؟ أم أنه عقد جديد مستقل؟.

والإجابة على هذه الإشكالية تكون وفق للقانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتنقسم دراستنا إلى مقدمة ومبحثين وخاتمة، وهي كالتالي:

- مقدمة.
- المبحث الأول: مدخل للبيع على التصاميم وطبيعته القانونية.
- المطلب الأول: التعريف بالبيع على التصاميم وخصائصه.
- المطلب الثاني: أركان وشروط البيع على التصاميم.
- المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للبيع على التصاميم.
- المبحث الثاني: تكييف الشريعة الإسلامية للبيع على التصاميم.
- المطلب الأول: بيع المعلوم وعلاقته بالبيع على التصاميم.
- المطلب الثاني: الاستثناءات من بيع المعلوم (السلم والاستصناع) وعلاقتها بالبيع على التصاميم.
- المطلب الثالث: البيع على التصاميم عقد مستقل في الشريعة الإسلامية.

المبحث الأول: مدخل للبيع على التصاميم وطبيعته القانونية

يجدر بنا قبل دراسة الأحكام التشريعية المرتبطة بانعقاد البيع على التصاميم التطرق أولاً إلى تعريف البيع على التصاميم وخصائصه، واستثنائيته في أنه بيع غير عادي يختلف عن البيوع العادية لأن محله شيء مستقبلي (عقار غير منجز)، ثم التطرق بعد ذلك إلى أركانه وشروطه، وأخيراً إلى طبيعته القانونية.

المطلب الأول: تعريف البيع على التصاميم وخصائصه

لقد أكد القانون 11-04 على مفهوم البيع على التصاميم كتقنية لشراء البناء سواء كانت ذات استعمال سكني أو تجاري أو حرفي مقرر بناؤها أو في طور البناء، ولكن هل وفق هذا القانون في تعريفه لتقنية البيع على التصاميم أم لا؟ وما هي خصائصه العامة والخاصة؟

أولاً: تعريف البيع على التصاميم

جاءت المادة 28 من القانون 11-04³، وعرفت البيع على التصاميم بأنه: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناء من طرف المرقي العقاري ولفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز..."، ويلاحظ على التعريف ما يلي:

- 1- عبارة البيع على التصاميم عبارة عامة قد تشمل المنقول والعقار على سواء، كبيع السفينة مثلا والأفضل تسميته ببيع العقار على التصاميم⁴.
- 2- العين محل البيع إما ان تكون كاملة أو جزء منها محل بناء أو في طور الإنجاز⁵.
- 3- تركيز التعريف على الآثار وهي نقل الملكية ودفع الثمن دون العناصر الأساسية، وهي التزام البائع بالبناء والمدة المحددة بالإنجاز.
- 4- إن دفع أقساط الثمن تكون بالموازاة مع تقدم الأشغال، وليس مع انتقال الملكية، فالمشترع وقع سهوا في هذا الغلط.
- 5- غموض التعريف التشريعي إذ لم يعط تعريفا دقيقا شاملا يحدد فيه طبيعة هذا العقد التي تبرز خصوصياته عن عقد بيع العقار المنظم وفقا للأحكام العامة⁶.

وبعد هذه الملاحظات وجب اللجوء إلى تعريف الفقه القانوني بهذا البيع لاستخلاص التعريف الجامع لمفهوم البيع على التصاميم.

لقد اختلف فقهاء القانون الوضعي في تعريف البيع على التصاميم وذلك لاختلاف الجوانب التي ركز عليها كل فقيه.

فقد عرفه فقيه قانوني جزائري بأنه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المرقي العقاري) ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحدده العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم أن ينقل حقوقه على الأرض وكذا ملكية البناء المقام على الأرض والموجود وقت إبرام البيع، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام أولا بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري (المكتتب) لدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء"⁷.

وعرفه فقيه قانوني عربي بأنه: "العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، بموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين (أو وحدة معينة) وفقا لنماذج معينة تحددتها وثائق العقد، كما يتعهد نقل ملكية هذا العقار إلى المكتتب وتسليمه، وهذا في المقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له"⁸.

وعرفه فقيه قانوني عربي بأنه: "العقد الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بي مقتضاه بالإنجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري، هذه الطريقة تسمح لمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعد في تجميع رأسمال المشروع، وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الإنجاز"⁹.

الملاحظ على هذه التعاريف النقص فهناك من ركز على الالتزامات دون ذكر الضمانات، وهناك من ركز على التزامات البائع دون ذكر التزامات المشتري، ويمكن أن نستنتج من كل ما ذكر تعريفًا دقيقًا للبيع على التصاميم بأنه: "عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز، بشرط تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل المتفق عليه وتسليمها للمستفيد بصفته المشتري، بالمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع التسيبقات والدفعات الجزئية على مراحل تقدم الإنجاز مخصومة من ثمن البيع وتحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق".

ثانياً: خصائصه

إذا كان البيع على التصاميم يخضع للقواعد العامة لعقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني، إلا أن له خصوصيته التي ينفرد بها، وذلك وفقاً للأحكام المتعلقة بالنشاط العقاري ولا سيما القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 13-431¹⁰.

أ- خصوصيته بالنظر للقواعد العامة:

يتميز البيع على التصاميم بالنظر للنظرية العامة للالتزامات بمايلي:

- عقد من العقود المسماة التي خصها المشرع بقانون تنظيم خاص¹¹ وهو (القانون 04-11).
 - عقد من العقود البسيطة لخضوعه للأحكام عقد واحد حدد أحكامه القانون 04-11 سالف الذكر.
 - عقد من العقود الملزمة للجانبين، لأن لكل طرف من أطراف العقد (المركي العقاري والمشتري) التزامات متبادلة أبرزها وأهمها التزام البائع بنقل الملكية والتزام المشتري بدفع الثمن.
 - عقد من العقود الشكلية، لذلك يجب إفراده في الشكل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية.
 - عقد من العقود الزمنية وذلك بالاعتماد على طبيعة الالتزام المميز فيه، وهو الالتزام بإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة، الذي هو بطبيعته التزام ممتد في الزمن، وهكذا يؤدي العنصر المميز فيه إلى إزالة العوائق أمام تطبيق نظرية الظروف الطارئة على هذا العقد¹².
 - عقد من عقود الإذعان، إن المشتري ينظم إلى العقد دون مناقشة العقد عن رضا تام، يجعل من هذا العقد يقترب من عقد الإذعان، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل لحماية المشتري في البيع على التصاميم من الشروط التي يستغل المركي العقاري بوضعها.
 - عقد محدد بحيث يستطيع كل من أطرافه تحديد مقدار ما يأخذ ومدى ما يعطي.
- ب- خصوصيته بالنظر على قواعد نشاط التنمية العقارية:
- تمتع البائع بصفة المركي العقاري وهذا ما أشارت إليه المادة 03 من القانون 04-11.
 - القيد على التصرف، فالمشتري فلا يستطيع التصرف العقار محل الإنجاز إلا بعد تسديد كافة الأقساط والتسليم النهائي والتوقيع على محضر التسليم وشهره، ليتم بموجبه رفع القيد على التصرف¹³.
 - أنه عقد يرد على محل غير موجود عند التعاقد غير أنه قابل للوجود مستقبلاً، حيث أجاز المادة 1492¹⁴ من التقنين المدني الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية.
 - تسهيل دفع الثمن حيث إنه يتم على شكل أقساط حسب تتطور الأشغال، أما القسط الأخير فيدفع تسليم البناية، وهذا ما أكدته المادة 28 من القانون 04-11، والمادة 03 من المرسوم 13-431.

- حماية المشتري بموجب ضمانات خاصة، وهذا ما أكدته المواد 42 و45 و49 من القانون 04-11، وأهم هذه الضمانات دفع المبلغ لدي صندوق الضمان، الضمان العشري، ضمان حسن التنفيذ، وكذا نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 13-431، كما نص المرسوم التنفيذي على استحداث ضمان تسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية من طرف البائع لمدة سنتين، تحسب ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.
- انتقال الملكية عبر مراحل، وهو ما نصت عليه المادة 28 من القانون 04-11 والتي تؤكد أن الملكية التامة التي تعد في إطار البيع على التصاميم لا تكون إلا بالتسديد الكلي للثمن، وهو ما فصلت فيه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

المطلب الثاني: أركانه وشروطه

للبيع على التصاميم شروط موضوعية عامة وشروط موضوعية خاصة إلى جانب شروط شكلية لا بد أن تتوفر لإنشائه وهي كالاتي:

أولاً: الشروط الموضوعية العامة

إن البيع على التصاميم هو كسائر العقود لا بد أن تتوفر فيه الشروط الموضوعية العامة وهي التراضي والمحل والسبب.

- 1- التراضي: هو جوهر أي عقد من العقود، ويتحقق التراضي في البيع على التصاميم بتطابق إرادة كل من البائع (المركبي العقاري) والمشتري (المكاتب) على العناصر الجوهرية للعقد، لاسيما المبيع والثمن وطبيعة العقد، مع وجوب إفراغ هذه الإرادة في عقد رسمي يحرر من قبل الموثق.
- 2- المحل: هو العملية القانونية المراد تحقيقها وتتضمن التزامات متقابلة لكل من الطرفين¹⁵، وطبقاً للقواعد العامة فإن محل التزام البائع هو نقل ملكية المبيع ومحل التزام المشتري هو دفع الثمن، وعليه فإن المبيع والثمن محلان رئيسيان في عقد البيع.
- فالمبيع في البيع على التصاميم هو عقار قابل للوجود، واحتمال وجوده في المستقبل يكفي لانعقاد البيع صحيحاً، وذلك بالنظر للضمانات التي أقرها المشرع الجزائري، أما الثمن فيجب أن يتفق عليه الطرفان في البيع على التصاميم، وهو ثمن أولي تقديري قابل للمراجعة، على ألا تتجاوز نسبة المراجعة 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، وهذا ما نصت عليه المادة 38 من القانون 04-11.
- 3- السبب: يعتبر السبب الغاية التي يرجو الملتزم الحصول عليها¹⁶، فالبائع يرغب في السيولة لتسيير مشروعه، والمشتري يرغب في الحصول على السكن.

ثانياً: الشروط الموضوعية الخاصة

وتتمثل الشروط الموضوعية الخاصة في البيع على التصاميم حسب ما نص عليه القانون 04-11 فيما يلي: العناصر الثبوتية وتحديد مدة الإنجاز، وكذا تكريس ضمانات قانونية تتمثل في الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والرسوم التنفيذية 13-431 حدد العناصر الثبوتية وسعر البيع وكيفية مراجعاته وكيفية دفعه وآجال التسليم للمراحل والدفعات ومبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكيفية الحيازة والضمانات.

ثالثا: الشروط الشكلية

يقصد بالشكلية في التشريع الجزائري هي إجراءات التوثيق والشهر، وذلك من خلال تحرير العقد وإعداده أمام الموثق ثم تسجيله على مستوى مصلحة الضرائب، وأخيرا شهره على مستوى المحافظة العقارية¹⁷ وذلك كمايلي:

- 1- تحرير البيع على التصاميم: فيجب إفراغ البيع على التصاميم على يد موثق بناء على النموذج المحدد بالتنظيم وفقا للمرسوم التنفيذي 13-431، وإذا تخلف أطراف العقد على تحرير العقد بالشكل الرسمي فعلى المحافظ العقاري الالتزام بعدم إخضاع هذا التصرف إلى الإشهار العقاري¹⁸.
- 2- تسجيل البيع على التصاميم: يجب تسجيل البيع على التصاميم كسائر العقود المنصبة على العقارات من قبل الموثق على مستوى مصلحة مفتشي التسجيل والطابع المختصة وهو ما نصت عليه المادة 1/75 من قانون التسجيل 76-19105.
- 3- شهر البيع على التصاميم: يخضع البيع على التصاميم علاوة على الرسمية والتسجيل إلى الشهر، وهذا طبقا لنص المادة 34 من القانون 04-11، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أعفى هذا العقد من رسم الإشهار العقاري، وهذا طبقا للمادة 353 الفقرة 11 من الأمر 76-105 المتضمن لقانون التسجيل.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للبيع على التصاميم

إن البيع على التصاميم منذ ظهوره في صورته الأولى والفقهاء القانونيون مختلفون في طبيعته القانونية، نظرا لغياب الإطار القانوني الخاص بضبطه وحدائته، لدى سنحاول تحديد الطبيعة القانونية لهذا البيع وذلك من خلال دراسة طبيعة هذا البيع من حيث نوعيته، ومدى تجاربيته ومدنيته.

أولا: طبيعة البيع على التصاميم من حيث نوعيته

اختلف الفقهاء في مسألة الطبيعة القانونية للبيع على التصاميم رغم تنظيمه من الناحية القانونية في الجزائر، لأن أحكامه تجتمع مع أحكام البيع العادي والمقاول، وأحكام أخرى تجعله ذو طبيعة خاصة يشترك مع البيع والمقاول في بعض الأحكام ولكن له خصوصيته واستقلاليته، وهذا ما سنبينه في ما يلي:

- 1- البيع على التصاميم في التشريع الجزائري بيعا عاديا (تقليديا).
يذهب جانب من الفقه إلى أن البيع على التصاميم هو عقد بيع عادي، حيث يلتزم البائع (المركي العقاري) بنقل الملكية مقابل التزام المشتري بدفع الثمن²⁰.
ويذهب البعض إلى القول بأن نية الطرفين تعد الأساس الذي يعتمد في تحديد تكييف هذا البيع²¹، فإذا اتجهت فيه نية الطرفين إلى إلزام البائع باستكمال العقار والانتهاة من الأعمال طبقا للشروط المتفق عليها في العقد نكون أمام عقد البيع على التصاميم، ولكن يعاب على هذا المعيار أن النية أمر كامل في النفس لا يمكن الاطلاع عليها.
وذهب البعض الآخر إلى أن التزام البائع بإقامة البناء خلال مدة محددة في العقد هو فيصل التفرقة بين بيع العقار العادي والبيع على التصاميم²².

والقول الأقرب هنا أن العقد المحرر بين الطرفين هو المحدد لتكييف هذا البيع، فيما إذا كان بيعا عاديا أو بيعا على التصاميم، فإذا تضمن إلزام البائع بالبناء والتشييد عد ذلك العقد بيعا على التصاميم، أما بخلاف ذلك فيعد بيعا عاديا²³.
2- البيع على التصاميم في التشريع الجزائري مقالة.

المقالة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر²⁴، وهنا يثار إشكال عند البعض، وهو أن كلا العقدين البيع على التصاميم والمقالة يشتركان بقيام أحد طرفيهما بإنجاز عمل وإتمامه، فيرى البعض أن مصدر التفرقة هو ملكية الأرض²⁵، ويفرق الدكتور محمد مرسى أبو زهرة²⁶ بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا قدم مالك الأرض المواد المستخدمة في إنجاز عملية البناء، واقتصر دور المقاول على العمل فقط فإن العقد يعتبر مقالة.

الحالة الثانية: إذا اقتصر رب العمل على تقديم الأرض، وقدم المقاول بالإضافة إلى عمله المواد التي يستخدمها في إنجازها نكون بصدد عقد مقالة كذلك.

الحالة الثالثة: وهي فيما إذا قام المقاول بإقامة البناء على أرض مملوكة له أو على الأقل صاحب الحق يمنحه سلطة البناء عليها بمواد من عنده، فإن هذا البيع وارد على شيء مستقبلي أسماه المشرع بيع عقار تحت الإنجاز أو البيع على التصاميم.

على الرغم من التوافق أعلاه فإن هناك مسألة جوهرية تفرق بين العقدين وهي مسألة نقل الملكية، ففي البيع على التصاميم يلتزم البائع بنقل الملكية، أما في المقالة فيلتزم بتقديم عمل فقط، وعلى هذا الأساس فمن غير الممكن اعتبار البيع على التصاميم مقالة.

3- البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ذو طبيعة مستقلة خاصة.

من خلال ما سبق ذكره يتضح أن البيع على التصاميم عقد نظمته المشرع الجزائري بأحكام خاصة في إطار القانون 04-11، والذي جعله عقد مسمى ذو طبيعة قانونية خاصة ومستقلة عن سواه من عقدي البيع العادي والمقالة، على أساس أنه ناقل لملكية عقار قابل للوجود في المستقبل²⁷.

وله ما يميزه عن الصور المعروفة في القواعد العامة، ففيه من الضمانات ما يوفر حماية كافية للمشتري دون إجحاف لحقوق البائع.

فالبيع على التصاميم ذو طبيعة مستقلة خاصة يتميز بها عن العقود المسماة التي تتشابه معه في بعض الخصائص، وقد أحسن المشرع الجزائري بأن نظمته بأحكام خاصة.

ثانيا: البيع على التصاميم ذو طبيعة تجارية مدنية.

يتميز البيع على التصاميم بالازدواجية في الصفة، وهذه الازدواجية تثير إشكالا خاصة من ناحية النظام الواجب التطبيق.

فهو بالنسبة للبائع (المركي العقاري) يعتبر ذو طبيعة تجارية وهذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون 04-11، وجاء فيها ما يلي: "يرخص للمركين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، كما نصت المادة 19 من القانون نفسه على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...".

ومعرفة الطبيعة التجارية تعين على معرفة وسائل الإثبات الممنوحة لأطراف العقد في حالة نزاع، وكذا معرفة الجهة القضائية

المختصة في فض النزاع²⁸.

أما بالنسبة للمشتري (المكاتب) فيعتبر البيع على التصاميم عملا مدنيا يطبق عليه أحكام وقواعد القانون المدني، إلا إذا قام بالشراء لأجل البيع كحرفة يمتنها²⁹.

وعليه فالبيع على التصاميم يعدّ ذو طبيعة مختلطة، فهو عمل تجاري بالنسبة للبائع وعمل مدني بالنسبة للمشتري، وإذا حصل نزاع فإن للمشتري الحرية في اختيار اللجوء إلى القضاء المدني أو التجاري، وله إمكانية الإثبات بكافة طرق الإثبات بما أن خصمه تاجر.

المبحث الثاني: تكيف الشريعة الإسلامية للبيع على التصاميم

بعد أن تعرفنا على البيع التصاميم في القانون الجزائري وطبيعته القانونية، حيث حصل لنا عنه تصور عام، يتسنى لنا من خلاله إعطائه التكيف المناسب في الشريعة الإسلامية، فهذا البيع في الشريعة الإسلامية محله معدوم زمن التعاقد، يمكن معرفة حكمه من خلال معالجة فقهاء الشريعة لبيع المعدوم الذي لم تجزه الشريعة الإسلامية إلا في أحوال استثنائية محددة في عقدي السلم والاستصناع، وهذا يثير التساؤل عن مدى مشروعيته البيع على التصاميم، وهل يقع في نطاق المنع؟ أم في نطاق الاستثناءات المشروعية؟ أم أنه نوع جديد مستقل من أنواع بيع المعدوم؟.

ولمعالجة هذا كله لابد أن نتعرف على بيع المعدوم وعلاقته بالبيع على التصاميم، ثم نتعرف على الاستثناءات من بيع المعدوم، وأخيرا نتحدث عن التكيف الشرعي للبيع على التصاميم، وهل هو من قبيل بيع المعدوم؟ أو من قبيل الاستثناءات من بيع المعدوم؟ أم أنه بيع جديد مستقل؟.

المطلب الأول: بيع المعدوم وعلاقته بالبيع على التصاميم

لما كان البيع على التصاميم قائما على أساس التعامل بشيء غير موجود وقت التعاقد، إذ أن البناية المصممة غير موجودة بصفحتها المطلوبة، لذلك كان من الواجب أن نتطرق إلى بيع المعدوم في الشريعة الإسلامية، وحكمه وعلة منعه.

أولا: بيع المعدوم في الشريعة الإسلامية وحكمه

1- تعريفه:

- لغة: المعدوم من فعل عدم وهو فقدان الشيء وذهابه³⁰.

- وفي الاصطلاح المعدوم قسمان:

أ- المعدوم حقيقة: وهو الذي ليس له صورة أو وجود في الخارج.

ب- المعدوم حكما وهو الذي حكم الشرع بعدمه وإن كانت له صورة في الخارج³¹.

ويسمى القسم الثاني أيضا المعدوم شرعا: وهو ما كانت منفعته غير مباحة شرعا، وما هي لغرض محرم لا يصلح لغيره، فتلك المنفعة المحرمة شرعا كالمعدوم حسا³².

ومن الملاحظ أن فقهاء الحنفية يضيفون إلى المعدوم حقيقة المعدوم عرفا، وهو المتصل اتصالا خلقيا بغيره، كاللبن في الصرع ونوى في تمر وحب في قطن والزيت في الزيتون ونحو ذلك، فبيع هذه الأشياء حال اتصالها باطل، لأنها معدومة عرفا³³.

إذا فبيع المعدوم هو: "بيع ما كان غير موجود في الواقع، أو كان غائبا عن مجلس العقد وموصوفا في الذمة"³⁴.

وعلى هذا فالبيع على التصاميم يعتبر بيع معدوم في الشريعة الإسلامية، يأخذ حكمه من حكم بيع المعدوم ومذاهب الفقهاء فيه.

ثانيا: اتجاهات الفقهاء في حكم بيع المعدوم

اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في حكم بيع المعدوم على اتجاهين.

- **الاتجاه الأول:** ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى بطلان بيع المعدوم. قال الكاساني الحنفي: "لا ينعقد بيع المعدوم وماله خطر العدم، كبيع نتاج النجاج بأن قال: بعث ولد ولد هذه الناحية"³⁵. وقال القرافي المالكي: "بيع المجهول الموجود باطل قطعا فيبطل بطريق أولى بيع المعدوم"³⁶. وقال الشيرازي الشافعي: "ولا يجوز بيع المعدوم كالثمرة التي لم تخلق..."³⁷. وقال ابن قدامة الحنبلي: "ولا يجوز بيع المعدوم لما روى أبو هريرة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الغرر رواه مسلم"³⁸.
- **الاتجاه الثاني:** ذهب ابن تيمية وتلميذه ابن القيم وكلاهما من متأخري الحنابلة إلى جواز بيع المعدوم، وأن ما حظره الشارع من البيوع المعدمة إنما حضره للغرر لا للعدم، والغرر عندهما ما لا يقدر على تسليمه، يقول ابن تيمية في ذلك: "فليس في كتاب الله ولا سنة رسوله ولا عن أحد من الصحابة أن بيع المعدوم لا يجوز لا لفظ عام ولا معنى عام، وإنما فيه النهي عن بيع بعض الأشياء التي هي معدومة، كما فيه النهي عن بيع بعض الأشياء التي هي موجودة، وليست العلة في المنع لا الوجود ولا العدم، بل الذي ثبت في الصحيح عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه نهى عن بيع الغرر، والغرر: ما لا يقدر على تسليمه سواء كان موجودا أو معدوما، كالعبد الأبق والبعير الشارد ونحو ذلك مما قد لا يقدر على تسليمه، بل قد يحصل وقد لا يحصل، وهو غرر لا يجوز بيعه وإن كان موجودا...، وهكذا المعدوم الذي هو غرر نهى عن بيعه لكونه غررا لا لكونه معدوما..."³⁹. وقال ابن القيم مثل قول شيخه ابن تيمية في هذا الشأن⁴⁰.

ثالثا: علة منع بيع المعدوم في الشريعة الإسلامية

إن القياس يجب أن يبنى على النصوص الشرعية، فإذا كانت النصوص جوزت التعاقد على بعض الأشياء المعدومة، ومنعت التعاقد على بعضها، فلا بد أن تكون هناك علة للمنع غير كون الأشياء معدومة، وهو كما قرر ابن تيمية الغرر⁴¹، وهي علة مضطربة لا تحوجنا إلى استثناءات أو مخالفة للقياس⁴²، والغرر قد يكون سببه العدم أو الجهالة، أو عدم القدرة على التسليم، أو عدم الملك ونحو ذلك، فالعدم قد يسبب الغرر فيؤدي إلى منع البيع، وإن لم يسبب الغرر أو كان يسيرا فإن البيع في هذه الحالة لا يمنع، وبالتالي فإن الغرر هو علة منع بيع المعدوم وليس العدم، والمقصود بالغرر الذي هو علة بيع المعدوم هو الغرر الفاحش المفضي إلى التنازع والتخاصم.

رابعا: حكمه

يتضح أن ما ذهب إليه ابن تيمية وتلميذه ابن القيم من جواز بيع المعدوم إلا في حالة عدم وجود الغرر هو الراجح، فإذا تتبنا ما منعه الشارع الحكيم من بيع المعدوم وما أجازته منه نجد أن كلما منعه المبيع فيه مجهول الوجود، وأن كل ما أجازته منه المبيع فيه

محقق الوجود عادة، وإن كان معدوماً وقت التعاقد، والقاعدة التي ينبغي السير عليها في بيع المعدوم هي: "أن كل معدوم مجهول في المستقبل لا يجوز بيعه، وأن كل معدوم محقق الوجود في المستقبل بحسب العادة يجوز بيعه"⁴³.

نستخلص مما سبق أن شروط بطلان بيع المعدوم هي⁴⁴:

- 1- أن يكون المبيع من الأعيان، فيجوز بيع المنافع كالإجارة وإن كانت معدومة.
- 2- أن لا ينطوي هذا المعدوم على غرر فاحش يفضي إلى النزاع أو إلى عدم القدرة على التسليم.
- 3- أن لا تدعو الحاجة أو الضرورة إليه.
- 4- أن يكون المعدوم منفرداً أصلاً وليس تابعاً للموجود، كثمار لم تخلق بعد مع عدم وجود ثمار ظاهرة.
- 5- أن لا تتوفر فيه شروط السلم والاستصناع، فهما جائزان شرعاً بالرغم من أنهما من بيع المعدوم، ولكن يمكن الوجود مستقبلاً (وهذا ما نبينه في المطلب الموالي).

المطلب الثاني: الاستثناءات من بيع المعدوم (السلم والاستصناع) وعلاقتها بالبيع على التصاميم

إن جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية ذهبوا إلا أن بيع المعدوم لا يجوز، وذلك راجع لاشتراطهم في المعقود عليه (المحل) أن يكون موجوداً وقت التعاقد فإذا لم يوجد وقت التعاقد كان العقد باطلاً، حتى ولو كان محقق الوجود في المستقبل، ولم يميزوا بين مصير الشيء المعدوم في المستقبل هل هو محقق الوجود فتزول الخشية من الغرر وكان ينبغي أن يصح، أو هو محتمل الوجود وعند ذلك يدخل عنصر الغرر بقدر متفاوت فيعالج بالقدر الذي يقتضيه⁴⁵.

أولاً: بيع السلم وعلاقته بالبيع على التصاميم

- 1- تعريفه:
 - السلم لغة: التقدير والتسليم، أي استعجال رأس المال وتقديمه⁴⁶.
 - في الاصطلاح هو: بيع معلوم في الذمة محصور في الصفة بعين حاضرة أو ما هو في حكمها إلى أجل معلوم⁴⁷.
- 2- دليل مشروعيته:
 - من القرآن الكريم: قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ﴾⁴⁸.
 - قال الطبري في تفسيره: كان ابن عباس يقول: نزلت هذه الآية في السلم خاصة، ثم ذكر عدة روايات تؤيد ذلك⁴⁹.
 - من السنة: عن ابن عباس رضي الله عنه أنه قال: قدم النبي صلى الله عليه وسلم والناس يسلفون في التمر السنة والسنتين، فقال: (من أسلف في تمر فليسلف في كيل معلوم، ووزن معلوم، إلى أجل معلوم)⁵⁰.
 - ووجه الاستدلال أن النبي صلى الله عليه وسلم أقر التعامل بالسلم وأمر التقيد بالشروط.
 - من الإجماع: قال ابن رشد: "أجمعوا على جوازه (السلم) في كل ما يكال أو يوزن لما ثبت من حديث ابن عباس المشهور"⁵¹.
- 3- أركانه وشروطه:
 - ذهب جمهور فقهاء الشريعة إلى أن أركان السلم ثلاثة هي:
 - أ- العاقدان (المسلم والمسلم إليه).

ب- الصيغة (الإيجاب والقبول).

ج- المعقود عليه (المسلم فيه ورأس السلم).

واشترطوا في رأس مال السلم ما يلي: أن يكون معلوماً، وأن يقبض رأس مال السلم في المجلس فلا يجوز تأخيره.

واشترطوا في المسلم فيه ما يلي: أن يكون المسلم فيه ديناً موصوفاً في ذمة المسلم، وأن يكون معلوماً منضبطاً، وأن يكون مؤجلاً، وأن يكون الأجل معلوماً، وأن يكون مقدور التسليم عند محله.

4- تمييز البيع على التصاميم عن السلم:

من خلال ما تقدم يمكن تمييز البيع على التصاميم على السلم في عدة أمور منها:

أ- البيع على التصاميم يشترط فيه إنجاز البنائية، والشرط يقع على عمل في المستقبل، أما السلم فإن المعقود عليه (المسلم فيه) لا يشترط فيه الصنع أصلاً.

ب- المبيع في البيع على التصاميم هو عين موصوفة في الذمة (البنائية)، أما المبيع في السلم فدين تحتمله الذمة.

ج- البيع على التصاميم لا يشترط فيه قبض كل الثمن (رأس المال) في مجلس العقد بل يجوز تقسيطه، أما في السلم فالثمن (رأس المال) يشترط قبضه كله في مجلس العقد وإلا بطل الثمن.

د- الباعث على البيع في البيع على التصاميم هو حاجة المرقي العقاري والمكاتب، فهو عقد تجاري يحقق الربح للمرقي العقاري ويلبي حاجة المكاتب، أما الباعث في السلم فهو سد حاجة البائع إل نقود ينفقها على نفسه وعلى أهله أو انتاجه الزراعي وغير ذلك، فهو من عقود المضاربة.

وبناء على ما تقدم من فروق واختلافات يتبين لنا ان البيع على التصاميم والسلم عقدان مستقلان عن بعضهما البعض، وإن

كانا من أنواع البيوع عامة ومن بيع المعدوم خاصة.

ثانياً: عقد الاستصناع وعلاقته بالبيع على التصاميم

1- تعريفه:

- لغة: الاستصناع مصدر استصنع الشيء أي دعا إلى صنعه⁵².

- اصطلاحاً: تعريف الاستصناع عند فقهاء الشريعة الإسلامية يتجه اتجاهين⁵³:

الاتجاه الأول: هو اتجاه عامة الحنفية، حيث يعتبرونه عقداً مستقلاً بذاته، له طبيعته الخاصة التي تميزه عن غيره، وهو ما يسمى في القانون بالعقد المسمى.

فقد عرفته مجلة الأحكام العدلية بقولها: "الاستصناع عقد مقاوله من أهل الصناعة على أن يعملوا شيئاً فالعامل صانع والمشتري مستصنع والشيء مصنوع"⁵⁴.

الاتجاه الثاني: وهو المذاهب الثلاثة المالكية والشافعية والحنابلة، حيث لم يعترفوا بالاستصناع كعقد مسمى باسمه بل يعتبرونه نوعاً من بيع السلم، في بيع شيء موصوف في الذمة مما تدخله الصناعة، فتعريفه وأحكامه عند هؤلاء تؤخذ من تعريف وأحكام السلم⁵⁵.

2- دليل مشروعيته:

- من القرآن: قوله تعالى: ﴿قَالُوا يَا ذَا الْقُرْنَيْنِ إِنَّ يَا جُوجَ وَمَأْجُوجَ مُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا، قَالَ مَا مَكَّنِّي فِيهِ رَبِّي خَيْرٌ فَأَعِينُونِي بِقُوَّةٍ أَجْعَلْ بَيْنَكُمْ وَبَيْنَهُمْ رَدْمًا﴾⁵⁶.

وجه الاستدلال: إن القوم طلبوا من ذي القرنين أن يصنع لهم سدا مقابل مال يدفعونه له، والقرآن لم يرفض الطريقة التي اقترحوها ولم ينكرها فإنها تكون مشروعة في ديننا⁵⁷.

- من السنة النبوية: عن نافع أن عبد الله حدثه: "أن النبي صلى الله عليه وسلم اصطنع خاتما من ذهب وجعل فصه في كفه إذا لبسه، فاصطنع الناس خواتيم من ذهب، فرقى المنبر فحمد الله وأثنى عليه، فقال: (إني كنت اصطنعته واني لا ألبسه) فنبذها، فنبذ الناس"⁵⁸.

وجه الاستدلال: هذا الحديث يعتبر دليل على مشروعية الاستصناع، حيث أن النبي صلى الله عليه وسلم اصطنع أصحابه خواتيم ولم ينههم وهذا دليل على مشروعية الاستصناع.

- من الإجماع: وحاصله أن الناس يتعاملون بالاستصناع من لدن رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى اليوم بلا نكير، وتعامل الناس من غير إنكار أصل من الأصول كبير، وهذا الإجماع هو ما يسمى بالإجماع العملي.

3- أركانه وشروطه:

أركان الاستصناع هي الأركان العامة لكل عقد، وإن اختلف مضمونها تبعا لمعيار طبيعة الاستصناع وخصائصه، فأركانه ثلاثة إجمالاً: الصيغة، العاقدان والمعقود عليه.

وهناك شروط ومسائل في المعقود عليه (وهو الثمن والمثمن (السلعة)) في غيره نجلها في ما يلي:

أ- أن يكون المعقود عليه معلوماً.

ب- أن يكون الشيء المصنوع مما يجري فيه التعاقد، لأن وجه استثناء الاستصناع من بيع المعلوم هو التعارف (أي العرف) فما لم يتعارف على استصناعه يبقى على أصل المنع لأن التعامل دليل الحاجة⁵⁹.

ج- ضرب الأجل: أي تحديد المدة اللازمة لتسليم الشيء المصنوع وهذه اختلف فيها الحنفية.

د- الاستصناع عقد غير لازم عند عامة الأحناف، ونص أبو يوسف أنه يفيد اللزوم للطرفين بمجرد الانتهاء من الصنع وإحضاره أمام المستصنع مطابقاً للمواصفات، وقالت مجلة الأحكام العدلية أن الاستصناع يفيد اللزوم للطرفين بمجرد انعقاده، وهذا رأي المجلة وليس للمذهب الحنفي ككل⁶⁰.

هـ- اختلف العلماء في المعقود عليه هل هو العمل فقط أو العين فقط أو العين والعمل معاً.

4- تمييز البيع على التصاميم عن الاستصناع:

ذهب كثير من الفقهاء المعاصرين إلى أن البيع على التصاميم هو عقد استصناع، ومن أبرزهم فقهاء مجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة⁶¹، وهبة الزحيلي، محمد ماجد عتر، عبد اللطيف فرفور، سعود بن مسعود الثبيتي، كاسب بن عبد الكريم البدران، أحمد بن عبد العزيز العميرة، حسام الدين عفانة، وضحي محمد سعيد عبد الله النعيمي.

وذهب بعض الفقهاء المعاصرين كذلك إلى الاعتراض على تكييف البيع على التصاميم على أنه عقد استصناع منهم: محمّدسكّال المجاجي⁶² وسعد الدين محمد الكبي⁶³ والدكتور ناصر أحمد إبراهيم النشوي⁶⁴ والدكتور محمد توفيق رمضان البوطي⁶⁵، والباحث في هذا المقال يؤيد هذا الاعتراض ويرى أن البيع على التصاميم يتميز عن عقد الاستصناع بما يلي:

أ- البيع على التصاميم ملزم للجانبين وعقد الاستصناع غير ملزم عند عامة الفقهاء الذين جعلوه عقداً مستقلاً حتى بعد الانتهاء من الصنع وهم فقهاء الحنفية.

ب- البيع على التصاميم يجرى فيما لم يجري فيه التعامل، بينما في الاستصناع فيجب أن يكون الشيء المصنوع مما يجرى فيه التعامل.

ج- نقل الملكية في البيع على التصاميم يتم عبر مرحلتين، المرحلة الأولى تنتقل فيها ملكية الأرض والبناء المشيد، وفي المرحلة الثانية التي تبدأ من التوقيع على محضر التسليم وتنتقل ملكية التمتع والتصرف، بينما في عقد الاستصناع فإن ملكية الشيء المصنوع تنتقل دفعة واحدة، وذلك بعد إتمام الصنع وإحضاره من طرف الصانع وفق الأوصاف المتفق عليها، فملكية الأرض في البيع على التصاميم تنتقل إلى المشتري قبل الابتداء في الصنع فهي لا تحتاج إلى صنع.

د- البيع على التصاميم عقد على العمل والعين (البنائية)، أما الاستصناع فاختلف فيه الفقهاء هل هو عقد على العمل فقط أو على العين فقط أو عقد على العمل والعين معا.

من خلال ما سبق نرى أن البيع على التصاميم وإن يتشابه في بعض خصائصه مع الاستصناع إلا أن هناك فوارق عديدة بينهما تجعل البيع على التصاميم ذو طبيعة خاصة.

المطلب الثالث: البيع على التصاميم عقد مستقل في الشريعة الإسلامية

بعدما تناولنا في المطالب السابقة تمييز البيع على التصاميم عن كل من السلم والاستصناع كونهما من استثناءات بيع المعلوم في الشريعة الإسلامية، نصل إلى أن البيع على التصاميم عقد مستقل في الشريعة الإسلامية، وهو نوع من أنواع بيع المعلوم الجائز مثله مثل السلم والاستصناع أو البيع على البرنامج أو البيع على الأتمودج، وهو عقد مركب من عقدين هما البيع والمقاوله وذلك وفق الأدلة الآتية:

1- من القرآن:

- عموم الآية الكريمة: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾⁶⁶.

وجه الاستدلال: أن الآية تفيد إطلاق الجواز في البيوع وهي تقتضي الشمولية في كافة العقود إلا ما استثناءه الشارع، والبيع على التصاميم يشمل هذا الإطلاق ولا يخصه الاستثناء.

- قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا﴾⁶⁷.

وجه الاستدلال: أن الآية لم تشترط في مطلق البيوع أي شرط سوى الرضا بين المتعاقدين فتقتضي إباحة سائر التجارات الواقعة عن تراضي والبيع على التصاميم واحد منها.

- قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾⁶⁸.

وجه الاستدلال: أن الآية لم تخصص أي من العقود، فهي عامة في باب البيوع، والبيع من التصاميم أحد هذه البيوع التي لا تعارض نصا أو أصلا شرعيا، فهو جائز يجب الوفاء به إذا تم.

2- التخريج على قاعدة الأصل في العقود الإباحة⁶⁹:

هذه القاعدة عظيمة القدر جليلة النفع، مستمدة من مصادر التشريع الأصلية، لذلك جعلناها الدليل الأساسي للاستدلال والعمود الفقري له، وبناء عليه يكون البيع على التصاميم وخطواته الأصل فيها الإباحة حتى يقوم الدليل الشرعي على المنع والحظر، وإذ الأصل بقاء ما كان على ما كان حتى قيام الدليل بعكس ذلك⁷⁰.

3- التخريج على المصلحة المرسله:

المصالح المرسلّة: هي المصالح التي لم يشهد لها الشارع بالاعتبار ولا بالإلغاء⁷¹.

فالبّيع على التصاميم من خلال عرضه على الكتاب والأدلة السابقة، تبين أنه يبيع يحمل في طياته المصلحة الشرعية التي قصدّها الشارع من جلب المصالح ودرء المفاسد، إذ أن البّيع على التصاميم لا يفوت أصلا من أصول الدين ولا يميّعه ولا يخالف نصا من نصوصه ولا يجلب مفسدة معتبرة شرعا إذا خضع البّيع لضوابطه.

4- التّخريج على قاعدة "المشقة تجلب التسيير"⁷²:

فالسكن أصبح يكلف الإنسان مشقة عظيمة أن حاول بناءه بنفسه وبماله الخاص، مما يحتم عليه الدخول في صيغ جيدة ميسرة وسهلة من أجل الحصول على مسكن يأويه وأهله، ومن هذه الصيغ الجديدة الميسرة البّيع على التصاميم، إذا فهو جائز شرعا.

5- التّخريج على قاعدة "إذا ضاق الأمر اتسع"⁷³:

فإذا دعت الضرورة والمشقة إلى اتساع الأمر فإنه يتسع إلى غاية اندفاع الضرورة والمشقة، فإذا ضاقت عقود البّيع وما شابها من العقود المسماة في الشريعة الإسلامية على توفير المسكن للفرد نظرا لعدم قدرته على مباشرة هذه العقود لنقص الثمن أو عدم قدرته على الالتزام بشروطها، فيمكن استحداث عقود جديدة توفر السكن بشروط سهلة وميسرة وترفع الحرج على الفرد، وهذا ما يتحقق في البّيع على التصاميم إذا فهو جائز لا حرج فيه.

الخاتمة:

بعد أن تناولنا بالدراسة المقارنة البّيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 نصل إلى النتائج والمقترحات الآتية:

أولا: النتائج

- 1- رغم حداثة البّيع على التصاميم إلا أن المشرع الجزائري نظمه وضبطه بمجموعة من النصوص آخرها القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 13-431.
- 2- أغفل المشرع الجزائري عند تعريفه للبّيع على التصاميم تضمينه العنصر الجوهري ويتمثل في النص على التزام المرفق العقاري بإقامة البناء.
- 3- إن البّيع على التصاميم وإن كان محله هو بيع شيء مستقبلي، لكن هذا المحل يتميز عن مثيله في عقود بيع الأشياء المستقبلية كونه عقارا ومعينا ومحل مرتبط بالثمن الذي يستخدم في تمويل عملية البناء.
- 4- من حيث انتقال الملكية ربط بتقديم الأشغال، وهذا يتنافى مع إجراءات نقل الملكية العقارية التي تكون بعد الشهر لدى المحافظة العقارية.
- 5- البّيع على التصاميم تقنية من تقنيات الترقية العقارية الحديثة له طبيعته الخاصة المستقلة عن غيره من العقود الأخرى.
- 6- البّيع على التصاميم في الشريعة الإسلامية نوع من أنواع بيع المعلوم.
- 7- رغم أن البّيع على التصاميم بيع معلوم، إلا أنه لا يدخل في إطار الاستثناءات من بيع المعلوم (السلم والاستصناع)، وإنما هو عقد مستقل جديد مستحدث له خصوصية في الشريعة الإسلامية.

ثانيا: المقترحات

- 1- إعادة صياغة وضبط تعريف البيع على التصاميم وتضمينه العنصر الأساسي والجوهرى المميز له وهو التزام المرقي العقاري بإقامة البناء المتفق عليه في المدة المحددة.
- 2- توضيح المشرع الجزائري للالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري بشكل دقيق، خاصة الالتزام بإقامة البناء.
- 3- التفصيل أكثر في الضمانات خاصة ضمان حسن الإنجاز و ضمان حسن سير عناصر التجهيز.
- 4- على المشرع الجزائري أن يعيد صياغة نص المادة 28 على أساس أن دفع الثمن يكون بالموازاة مع تقدم الأشغال وليس انتقال الملكية.
- 5- النص على الهيئة المخول لها قانونا تسليم شهادة تقدم الأشغال لأن دفع الثمن مرتبط بتقدم الأشغال.
- 6- ضرورة إنشاء مخابر بحث خاصة بمسائل العقار والمعاملات العقارية على مستوى كليات الشريعة، وذلك لتقديم الدراسات الشرعية، واقتراح الحلول الشرعية المناسبة من أجل التخفيف من أزمة السوق العقارية.
- 7- إنشاء بنوك إسلامية تقوم بتمويل مشاريع البناء ومنح قروض مالية للمكاتب في مجال البيع على التصاميم، مسترشدة بالحول المقترحة من طرف مخابر البحث على مستوى كليات الشريعة.
- 8- ضرورة عرض البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 على فقهاء الشريعة من أجل تصحيح مساره بما يتوافق تماما مع الشريعة الإسلامية لإثبات استقلالية المشرع الجزائري عن المشرع الفرنسي الذي أخذت منه تقنية البيع على التصاميم.

الهوامش

- 1 - المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 10/03/1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 30/03/1993م، الملغى بمقتضى المادة 80 من القانون 11-04.
- 2- القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06/03/2011م.
- 3- المادة 28 من القانون 11-04 سالف الذكر .
- 4- عياشي شعبان، عقد البيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه دولة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2011/2012، ص 18.
- 5- مرناش بلال وطوباش بلال، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، سنة 2014/2015، ص 10.
- 6 - المادة 351 من أمر 15-58، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30/09/1975، معدل ومتمم.
- 7- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 21.
- 8- سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، سنة 2001، ص 09.
- 9 - HIDFFIGER BARATON, vente d'immeuble à construire, répertoire. De civil, 2^{ème} Edition, Dalloz, paris ;1988, p12.
- 10 - المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة في 25/12/2013.

- 11- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، دار الهدى، سنة 2009، ص 73.
- 12- عز الدين زوية، خصوصية البيع العقار على التصاميم عن البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013، ص 47.
- 13- بوسنة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 14.
- 14- المادة 92 من القانون المدني الجزائري.
- 15- محمد السعيد رشدي، شرح أحكام عقد البيع في ضوء الفقه والقضاء، درا النهضة العربية، مصر، سنة 2007، (دون طبعة)، ص 78.
- 16- محمد السعيد رشدي، شرح أحكام عقد البيع في ضوء الفقه والقضاء، مرجع سابق، ص 14.
- 17- بن عبدي عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، ص 58.
- 18- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، دون طبعة، ص 205.
- 19- أمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 18/02/1976.
- 20- لامية كتو، عقد البي على التصاميم في القانون 11-04، مذكرة ماجيستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2013، ص 52.
- 21- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 40.
- 22- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 41.
- 23- دنون يونس صالح وعلي سليمان صالح مهدي، مفهوم عقد بيع العقار على التصاميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العراق، السنة الأولى، المجلد الأول، العدد الأول، الجزء الثاني، ص 334.
- 24- المادة 549 من القانون المدني الجزائري.
- 25- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 32.
- 26- محمد مرسي أبو زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي، الناشر عبد الله وهبة، القاهرة، مصر، سنة 1987، الطبعة الأولى، ص 46.
- 27- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجيستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البلدية، سنة 2006/2005، ص 42.
- 28- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 43.
- 29- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقاري، دار الهدى، الطبعة الأولى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011، ص 75.
- 30- محمد بن أحمد أبو منصور الأزهرى، تهذيب اللغة، تحقيق محمد عوض مرعب، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت، سنة 2001، الجزء الثاني، ص 148.
- 31- محمد رواس قلعجي، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، دار النفائس، سنة 1988، الجزء الأول، ص 440.
- 32- سليمان بن عمر الجمل العجيلي الأزهرى، فتوحات الوهاب بتوضيح منهج الطلاب (حاشية الجمل)، دون طبعة، دار الفكر، دون تاريخ، الجزء الثاني، ص 223.
- 33- محمد بن علي المعروف بعلاء الدين الحصكفي، الدر المختار شرح تنوير البصار وجامع البحار، المحقق عبد المنعم خليل إبراهيم، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت فاصلة سنة 2002م، الجزء الأول، ص 400.
- 34- عدي جلال محمود جراب، بيع المعدوم وتطبيقاتها المعاصرة في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجيستير غير منشورة، تخصص الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، سنة 2012، ص 19.
- 35- أبو بكر ابن أحمد الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، بيروت، سنة 1986م، الجزء الخامس، ص 138.
- 36- أبو العباس شهاب الدين القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، دون طبعة، عالم الكتب، دون تاريخ، الجزء الثالث، ص 256.

- 37 - أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب في الفقه الشافعي، دار الكتب العلمية، دون طبعة، دون تاريخ، الجزء الأول، ص 262.
- 38 - عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، سنة 1994م، الجزء الثاني، ص 10.
- 39 - أحمد بن عبد الحليم بن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمان بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي، الطبعة الثانية، مكتبة ابن تيمية، بدون تاريخ، الجزء 20، ص ص 542-544.
- 40 - ابن القيم، إعلام الموقعين عن رب العالمين، الطبعة الأولى، المكتبة التجارية، سنة 1955م، الجزء الثالث، ص 34.
- 41 - الغرر: "هو ما لا يقدر على تسليمه، سواء كان موجودا أو معلوما". أنظر: ابن تيمية، مجموع الفتاوى، مرجع سابق، الجزء 20، ص 543.
- 42 - الصديق محمد الأمين الضرير، الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار الجيل، بيروت، سنة 1995م، ص 373.
- 43 - الضرير، الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 373.
- 44 - عدي جلال محمود جراب، بيع المعدم وتطبيقاتها، مرجع سابق، ص ص 37-38.
- 45 - السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 1998م، الجزء الثالث، ص 31.
- 46 - محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، الطبعة الثانية، دار صادر، بيروت، سنة 1444هـ، الجزء 12، ص 295.
- 47 - القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، تحقيق أحمد البردوني، وإبراهيم أطفيش، الطبعة الثانية، دار الفتوى المصرية، القاهرة، سنة 1964م، الجزء الثالث، ص 378.
- 48 - سورة البقرة، الآية 282.
- 49 - محمد ابن جرير الطبري، تفسير الطبري، دون طبعة، دار المعرفة، بيروت، سنة 1986م، الجزء الثالث، ص ص 76-77.
- 50 - رواه البخاري، باب السلم في كيل المعلوم، الجامع الصحيح المسند (صحيح البخاري)، الطبعة الأولى، دار طوق النجاة، سنة 1422 هـ، الجزء 2، ص 781.
- 51 - ابن رشد أبو الوليد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، بدون طبعة، دار الحديث، القاهرة، سنة 2004، الجزء الثاني، ص 201.
- 52 - الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الطبعة الثانية، دار السلاسل، الكويت، سنة 1404 هـ، الجزء الثالث، ص 326.
- 53 - أسامة بن حمود بن محمد اللاحم، بيع الدين وتطبيقاته في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الميامن للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، سنة 2012م الجزء الأول، ص 644.
- 54 - لجنة من علماء الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، تحقيق، نجيب هوايني، الناشر كارخة تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي، دون تاريخ، ص 75.
- 55 - كاسب عبد الكريم البدران، عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، جامعة الملك الفيصل، كلية التربية، السعودية، سنة 1984م، ص 54.
- 56 - سورة الكهف، الآية 94-95.
- 57 - محمد سليمان الأشقر وآخرون، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن، سنة 1998م، ص 228.
- 58 - صحيح البخاري، كتاب اللباس، مرجع سابق، الجزء السابع، ص 157.
- 59 - الأشقر، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، مرجع سابق، ص 230.
- 60 - ناصر أحمد إبراهيم النشوي، أحكام عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، سنة 2005م، ص 415.
- 61 - قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 52/1/6، في المؤتمر السادس المنعقد في السعودية من 17 إلى 23 شعبان 1410هـ، الموافق ل: 14 إلى مارس 1990م، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 6، الجزء الأول، ص 188.

- 62- محمد سكمال المجاجي، أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، الطبعة الأولى، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، سنة 2001م، ص 135.
- 63- سعد الدين محمد الكبي، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، الطبعة الأولى، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، سنة 2002م، ص 335-336.
- 64- ناصر أحمد إبراهيم النشوي، أحكام عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 452-459.
- 65- محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، الطبعة السادسة، دار الفكر، دمشق، سوريا، سنة 2010م، ص 184-192.
- 66- سورة البقرة، الآية 275.
- 67- سورة النساء، الآية 29.
- 68- سورة المائدة، الآية 01.
- 69- يوسف حامد العالم، المقاصد العامة للشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، الرياض، السعودية، سنة 1994م، ص 80.
- 70- الإمام الشوكاني، الفتح الرباني من الفتاوي الإمام الشوكاني، تحقيق: محمد صبحي الحلاق، الطبعة الأولى، مكتبة الجيل الجديدة، صنعاء، اليمن، ص 3653.
- 71- محمد سعيد رمضان البوطي، ضوابط المصلحة في الشريعة الإسلامية، الطبعة السادسة، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، ص 398.
- 72- الشيخ أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، بقلم مصطفى أحمد الزرقا، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، سوريا، سنة 2012م، ص 157.
- 73- الزرقا، شرح القواعد الفقهية، مرجع سابق، ص 163.

قائمة المصادر والمراجع

أ- القرآن الكريم.

ب- كتب الشريعة واللغة.

- 1- ابن القيم، إعلام الموقعين عن رب العالمين، الطبعة الأولى، المكتبة التجارية، سنة 1955م.
- 2- ابن رشد أبو الوليد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، بدون طبعة، دار الحديث، القاهرة، سنة 2004.
- 3- أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المذهب في الفقه الشافعي، دار الكتب العلمية، دون طبعة، دون تاريخ.
- 4- أبو العباس شهاب الدين القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، دون طبعة، عالم الكتب، دون تاريخ.
- 5- أبو بكر ابن أحمد الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، بيروت، سنة 1986م.
- 6- أحمد بن عبد الحلیم بن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمان بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي، الطبعة الثانية، مكتبة ابن تيمية، بدون تاريخ.
- 7- أسامة بن حمود بن محمد اللاحم، بيع الدين وتطبيقاته في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الميامن للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، سنة 2012م.
- 8- الإمام الشوكاني، الفتح الرباني من الفتاوي الإمام الشوكاني، تحقيق: محمد صبحي الحلاق، الطبعة الأولى، مكتبة الجيل الجديدة، صنعاء، اليمن .
- 9- سعد الدين محمد الكبي، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، سنة 2002م.
- 10- سليمان بن عمر الجمل العجيلي الأزهرى، فتوحات الوهاب بتوضيح منهج الطلاب (حاشية الجمل)، دون طبعة، دار الفكر، دون تاريخ.
- 11- السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 1998م.

- 12- الشيخ أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، بقلم مصطفى أحمد الزرقا، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، سوريا، سنة 2012م.
- 13- صحيح البخاري، باب السلم في كيل المعلوم، الجامع الصحيح المسند (صحيح البخاري)، الطبعة الأولى، دار طوق النجاة، سنة 1422 هـ.
- 14- الصديق محمد الأمين الضرير، الغرر وآثره في العقود في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار الجيل، بيروت، سنة 1995م.
- 15- عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، سنة 1994م.
- 16- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 52/1/6، في المؤتمر السادس المنعقد في السعودية من 17 إلى 23 شعبان 1410هـ، الموافق ل: 14 إلى مارس 1990م، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 68.
- 17- القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، تحقيق أحمد البردوني، وإبراهيم أطفيش، الطبعة الثانية، دار الفتوى المصرية، القاهرة، سنة 1964م.
- 18- كاسب عبد الكريم البدران، عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، جامعة الملك فيصل، كلية التربية، السعودية، سنة 1984م.
- 19- لجنة من علماء الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، تحقيق، نجيب هواويني، الناشر كارخة تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي، دون تاريخ.
- 20- محمد ابن جرير الطبري، تفسير الطبري، دون طبعة، دار المعرفة، بيروت، سنة 1986م.
- 21- محمد بن أحمد أبو منصور الأزهرى، تهذيب اللغة، تحقيق محمد عوض مرعب، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت، سنة 2001.
- 22- محمد بن علي المعروف بعلاء الدين الحصكفي، الدر المختار شرح تنوير البصار وجامع البحار، المحقق عبد المنعم خليل إبراهيم، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت فاصلة سنة 2002م.
- 23- محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، الطبعة الثانية، دار صادر، بيروت، سنة 1444هـ.
- 24- محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، الطبعة السادسة، دار الفكر، دمشق، سوريا، سنة 2010م، ص ص 184-192 .
- 25- محمد رواس قلعجي، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، دار النفائس، سنة 1988.
- 26- محمد سكمال المجاجي، أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، الطبعة الأولى، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، سنة 2001م.
- 27- محمد سليمان الأشقر وآخرون، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن، سنة 1998م.
- 28- الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الطبعة الثانية، دار السلاسل، الكويت، سنة 1404 هـ.
- 29- ناصر أحمد إبراهيم النشوي، أحكام عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، سنة 2005م.
- 30- يوسف حامد العالم، المقاصد العامة للشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، الرياض، السعودية، سنة 1994م.

ج- كتب القانون

- 1- محمد مرسي أبو زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي، الناشر عبد الله وهبة، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، سنة 1987، .
- 2- HIDFFIGER BARATON, vente d'immeuble à construire, répertoire. De civil, 2ème Edition, Dalloz, paris -2 ;1988, p12.
- 3- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقاري، دار الهدى، الطبعة الأولى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011.
- 4- بن عدي عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة.
- 5- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، دون طبعة.

6- سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات لمشتر الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، سنة 2001.

7- محمد السعيد رشدي، شرح أحكام عقد البيع في ضوء الفقه والقضاء، درا النهضة العربية، مصر، سنة 2007، (دون طبعة).

8- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، دار الهدى، سنة 2009.

د- الأطروحات الجامعية والبحوث

1- دنون يونس صالح وعلي سليمان صالح مهدي، مفهوم عقد بيع العقار على التصاميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العراق، السنة الأولى، المجلد الأول، العدد الأول، الجزء الثاني، ص 334.

2- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البلدية، سنة 2006/2005.

3- عدي جلال محمود جراب، بيع المعلوم وتطبيقاتها المعاصرة في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير غير منشورة، تخصص الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، سنة 2012.

4- عز الدين زوية، خصوصية البيع العقار على التصاميم عن البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013.

5- عياشي شعبان، عقد البيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه دولة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2012/2011.

6- لامية كتو، عقد البي على التصاميم في القانون 11-04، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2013 .

7- مرناش بلال وطوباش بلال، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، سنة 2015/2014.

هـ- النصوص القانونية

1- القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، معدل ومتمم.

2- أمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 1976/02/18.

3- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/10م، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 1993/03/30م، الملغى بمقتضى المادة 80 من القانون 11-04.

4- القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 2011/03/06م.

5- المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر المملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة في 2013/12/25.