

عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04 Contract of sale of real estate on designs Under Law n^o 11-04



سقني سميرة^{1*} ، حمليل نوار²

¹ جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر

² جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر

تاريخ الاستلام: 2021/07/11 تاريخ القبول للنشر: 2021/10/01 تاريخ النشر: 2021/10/30



ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان أهمية تقنية بيع العقار على التصاميم، وباعتبارها أحد السبل التي اتخذتها الدولة للقضاء على أزمة السكن، بحيث سمحت للمرقين العقاريين بإنجاز مشاريع البناء قصد التقليل من هذه الأزمة، وذلك بتكريس ضمانات لحماية حقوق المكتتب ولتمكينه من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون أن يدفع ثمنها دفعة واحدة هذا من جهة، وتساعد المرقى العقاري في تمويل مشروعه من جهة أخرى.

كلمات مفتاحية: مرقى عقاري، المشتري، بيع على التصاميم، ضمانات.

Abstract :

This study appear the importance of the technology of selling real estate over designs. It's considered a mechanism to reduce the housing crisis, due to the state's inability to achieve housing demands, the task was entrusted to the promoters to complete construction projects in order to reduce this crisis, by putting guarantees to protect the rights of the buyer and to enable him to obtain a housing unit in the future without paying for it in one payment, and to assist the seller in financing his project.

Keywords : promoter, buyer, sale on designs, guarantees.

مقدمة:

حظي قطاع السكن باهتمام كبير في الجزائر، فقامت الدولة بوضع عدة نصوص قانونية لتنظيمه، فقد عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري منذ الاستقلال عدة أنظمة قانونية، ففي سنة 1986 صدر القانون المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾، خلال هذه الفترة عرف النشاط العقاري عجزا كبيرا في الإنجاز على المستوى الوطني نظرا لاحتكار الدولة لمجال الترقية العقارية.

بعد ذلك صدر في سنة 1993 مرسوم تشريعي يتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾، والذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، بحيث في هذه الفترة عرفت الجزائر أزمة أخرى وأمنية والمتمثلة في العشرية السوداء التي أدت إلى الركود في النشاط العقاري. بعد تجاوز هذه المرحلة كان على الدولة إعادة النظر في منظومتها القانونية لسد العجز الخاص بالسكن⁽³⁾، وذلك بإصدار القانون رقم 11-04 الذي ينظم القواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية الذي يهدف إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري.⁽⁴⁾

من أهم ما جاء به قانون 11-04 أنه يهدف إلى تفعيل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يعتبر من بين الآليات القانونية التي تضمن حق المكتتب في مشاريع عقد بيع العقار على التصاميم. وبالتالي يعتبر هذا العقد للمكتتب الوسيلة المثلى التي تمكنه من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون أن يكون ملزما بدفع ثمنها كاملا دفعة واحدة. أما بالنسبة للمرقى العقاري فيرى فيه الوسيلة الفعالة التي تمكنه من تمويل مشروعه عن طريق ما يحصل عليه من تسبيقات. أما بالنسبة للدولة فتري فيه الوسيلة لحل أزمة السكن .

باعتبار عقد البيع على التصاميم من أحد الوسائل التي اعتمدها الدولة للحد من أزمة السكن، فهذا يجعلنا نتساءل هل هذه الصيغة من البيوع العقارية تقضي حقيقة على أزمة السكن؟

ولإجابة على هذه الإشكالية فلا بد من تحديد مفهوم صيغة بيع العقار على التصاميم (مبحث أول)، وإبراز أهم الآثار القانونية المترتبة عنها (مبحث ثاني).

¹ - قانون رقم 86-07، مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، صادر في 5 مارس 1986 (الملغى).

² - مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 03 مارس 1993 (الملغى).

³ - موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية- عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015، ص 1 و ص 2.

⁴ - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

المبحث الأول

مفهوم عقد بيع العقار على التصاميم

اعتمد المشرع الجزائري تقنية بيع العقار على التصاميم كوسيلة للتخفيف من أزمة السكن المتزايدة فصدرت عدة نصوص قانونية لتنظيمه وذلك بتعريفه وتحديد طبيعته القانونية (مطلب أول) وباعتبار هذه التقنية فريدة عن باقي التقنيات الأخرى في عقود البيع، فعقد بيع العقار على التصاميم يمتاز بعدة خصائص من جهة ويستلزم شروط موضوعية وشكلية من جهة أخرى وذلك لتكوينه وابعامه (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تعريف عقد بيع العقار على التصاميم وتحديد طبيعته القانونية

عرّف المشرع الجزائري عقد بيع العقار على التصاميم مبينا معناه بكونه يختلف عن باقي العقود الأخرى (فرع أول)، وكان من الضروري تبيان طبيعته القانونية (فرع ثاني).

الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لعقد بيع العقار على التصاميم

تعرض الفقهاء لتعريف عقد بيع العقار على التصاميم وذلك بتقديمهم عدة تعاريف فقهية (أولا)، كما تضمن عقد بيع العقار على التصاميم مدلولاً تشريعياً (ثانياً).

أولاً: التعريف الفقهي لعقد بيع العقار على التصاميم

وردت عدة تعاريف من الناحية الفقهية، فقد عرّف بيع العقار على التصاميم بأنه عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري⁽¹⁾ بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وكذا بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمكتب الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق.⁽²⁾

عرّف أيضاً بأنه بيع لعقار لم يشيّد بعد، فيلتزم البائع بتشبيده ونقل ملكيته إلى المكتب بأشكال مختلفة حسب نوع البيع.⁽³⁾ جاءت التعاريف الفقهية لعقد بيع العقار على التصاميم واضحة مبيّنة معناه ومدلوله وذلك بطريق تميّزه عن البيوع الأخرى.

¹ - يعد مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، 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 وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها. أنظر: المادة 03 من القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
² - سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقاً لأحكام قانون رقم 11-04، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص 15 و ص 16.

³ - كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 32.

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد بيع العقار على التصاميم

لم يعرف المشرع الجزائري عقد بيع العقار على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03

الملغى، لكنّه استدرك هذا النقص في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، فبالرجوع إلى المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجدها تنص على ما يلي: " يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه. وفي هذه الحالة تستكمل بصيغة المعاملة التجارية بعقد بيع ببناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل".⁽²⁾

يتضح من نص المادة أنّها بيّنت العناصر والأركان الأساسية لتكوين عقد بيع العقار على التصاميم، وحددت أطراف هذا العقد وأكدت على أنّه بالإضافة إلى المشتري يجب أن يكون الطرف الثاني متعاملا في الترقية العقارية، كما وضّحت المادة 09 محل هذا العقد الذي لا يستكمل بصيغة البيع على التصاميم إلاّ إذا كان متعلقا ببناية أو جزء من بناية قبل تمام الإنجاز، بالإضافة إلى هذا أكدت المادة المذكورة أعلاه لضرورة تمكين المتعامل في الترقية العقارية المشتري من جميع الضمانات التقنية والمالية اللازمة لتسليم البناية في الآجال ووفقا للمعايير المتفق عليهما.⁽³⁾

جاء في المادة 28 من القانون رقم 11-04 تعريف عقد بيع العقار على التصاميم كمايلي: " 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".⁽⁴⁾

يأخذ على هذا التعريف أنّ المشرع الجزائري أغفل الإشارة إلى وجوب الضمان والحماية من طرف المرقي العقاري كما كان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، واكتفى بتعريف عقد البيع على التصاميم على أنّه العقد الذي يكرس تحويل ملكية البنايات وحقوق الأرض من طرف المرقي العقاري.⁽⁵⁾ خصّ المشرع الفرنسي مادة قانونية عزّف فيها عقد بيع عقار على التصاميم وذلك في الفقرة الثالثة للمادة 1601 من القانون المدني الفرنسي.⁽⁶⁾ وأهم ما جاء فيها أنّ البيع المستقبلي هو ذلك العقد الذي بموجبه ينقل البائع على الفور إلى المشتري حقوقه على الأرض وكذا ملكيته، فالمشتري ملزم بدفع الثمن للبائع وذلك مع تقدم الأعمال.

¹ - سي يوسف زاهية، المرجع السابق، ص 17.

² - المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري. (الملغى)

³ - كتو لامية، المرجع السابق، ص 35.

⁴ - المادة 28 من القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁵ - كتو لامية، المرجع السابق، ص 35.

⁶ - Article 1601 al.3 du code civil français dispose : «La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la

يتبين من خلال المادة الفرنسية أنّ المشرّع الفرنسي اكتفى بتعريف عقد بيع العقار على التصاميم وبيّن التزامات وحقوق المشتري والبائع. دون ذكر الضمانات المكفولة للمشتري.

فبالرجوع إلى المادة 9 من المرسوم التشريعي 93-03، وكذا المادة 28 من القانون 11-04، ومن خلال التعريف المقدم من خلاهما، فعلى المشرّع الجزائري استدراك النقص الوارد في المادة 28 من القانون 11-04 وذلك بإضافة ما تضمنته المادة 9 من المرسوم التشريعي 93-03 فيما يخص التزام المرقى العقاري بضمان وحماية حقوق المشتري.

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم

ظهرت آراء فقهية عديدة مختلفة تحاول تكييف طبيعة عقد البيع على التصاميم وذلك في ظل غموض النصوص القانونية بشأن حقيقة طبيعته، فمنها من اعتبرت عقد البيع على التصاميم عقد بيع عادي، ومنها من اعتبرته عقد معاولة، في حين أن هناك من الآراء من تعتبر عقد البيع على التصاميم مزيجا بين البيع والمعاولة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك من يعتبر عقد البيع على التصاميم عقدا تجاريا، وهناك من يعتبره عقدا مدنيا، وهناك أيضا من يعتبره عقدا مختلطا.

اعتبر المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم من العقود التي نظمها بأحكام خاصة في إطار القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومن قبله المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، والتي جعلته عقدا مسمى ذو تكييف قانوني خاص ومستقل سواء عن عقد البيع العادي للعقارات وعن عقد المعاولة، على أساس أنه ناقل لملكية عقار قابل للوجود في المستقبل عند تاريخ التوقيع على العقد.⁽¹⁾

يعد عنصر ملكية الأرض يتميز به عقد بيع العقار بناء على التصاميم عن عقد المعاولة، وعنصر التزام البائع بإقامة البناء خلال مدة محددة في العقد يميز عقد بيع العقار بناء على التصاميم على البيع العادي، ولذلك فإن عقد بيع العقار بناء على التصاميم ليس هو بعقد معاولة، كما أنه ليس بيعا عاديا، وإنما هو بيع لعقار مستقبل له ذاتيته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود القريبة منه.⁽²⁾

ثار جدل فقهي حول التكييف القانوني فيما يخص إن كان عقد البيع على التصاميم عقدا تجاريا أم عقدا مدنيا. فبالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 11-04، التي تنص على: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، إضافة إلى نص المادة 19 من نفس

propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.»

Voir : <https://www.legifrance.gouv.fr>

¹ - كتو لامية، المرجع السابق، ص 51 وص 54.

² - عياشي شعبان، «الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم»، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، 2012، ص

القانون الذي جاء فيه تحت عنوان مهنة المرقي العقاري في الفرع الثاني من الفصل الثاني: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".⁽¹⁾

يتبين من خلال المادتين أنّ عقد البيع على التصاميم عقد مختلط، إذ يعد عملا تجاريا ومدنيا في نفس الوقت عمل تجاري بالنسبة للبائع وتطبق عليه أحكام وقواعد القانون التجاري، وعمل مدني بالنسبة للمشتري وتطبق عليه أحكام القانون المدني.⁽²⁾

وما تجدر الإشارة إليه أنّه ليس من الإلزام أن يكون المشتري دائما طرفا مدنيا، فقد يكون شخصا تجاريا، يشتري لإعادة البيع من جديد.

المطلب الثاني: خصائص وتكوين عقد البيع على التصاميم

يمتاز عقد بيع العقار على التصاميم بعدة خصائص وذلك وفقا للقواعد العامة ووفقا للقواعد المرتبطة بالترقية العقارية (فرع أول). كما تستوجب توافر أركان موضوعية وشكلية لانعقاد عقد البيع على التصاميم (فرع ثاني).

الفرع الأول: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم

توجد العديد من الخصائص التي يمتاز بها عقد بيع العقار على التصاميم وفقا للقواعد العامة (أولا)، والتي ترتبط بالترقية العقارية (ثانيا).

أولا: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم وفقا للقواعد العامة

1. عقد مسمى

يعتبر من العقود المسماة، لأنّ المشرّع الجزائري ميّزه عن غيره من العقود باسم خاص وأحكام خاصة في قانون الترقية العقارية.⁽³⁾

2. عقد تبادلي ملزم لجانبين

يلتزم البائع بالالتزامات المنصوص عليها في المواد 42 إلى 49 من القانون رقم 04-11 والمشتري يلتزم بالمقابل بالالتزامات المنصوص عليها من المادة 50 إلى المادة 53 من نفس القانون⁽⁴⁾، وهذا ما نصت عليه

³ - المادة 04 والمادة 19 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - لامية كتو، المرجع سابق، ص 55.

³ - سي يوسف زاهية، المرجع السابق، ص 22.

⁴ - راجع المواد من 42 الى 49 والمواد من 50 الى 53 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المادة 55 من ت.م.ج التي جاء فيها: " يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الإلتزام بعضهما بعضا" (1)، وعليه فالعقد الملزم لجانبين هو الذي يأخذ فيه كلا المتعاقدين مقابلا لما يعطيه.

ثانيا: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم المرتبطة بالترقية العقارية

يمتاز عقد بيع العقار على التصاميم بعدة خصائص مرتبطة بالترقية العقارية.

1. تمتع البائع بصفة المرقى العقاري

يعتبر البائع في عقد البيع على التصاميم هو المرقى العقاري الذي يتولى مهمة إنجاز العقار أو البناء، وبتمام الإنجاز يتسنى له نقل ملكية العقار وتسليمه للمشتري. وهذا ما نصت عليه المادة 03 من القانون رقم 04-11. (2)

2. تسهيل دفع الثمن

يسهل عقد البيع على التصاميم المهمة للمشتري عند دفع الثمن، حيث أنه يتم على شكل أقساط حسب تطور الأشغال.

نصّ المشرع الجزائري على دفع الثمن في عقد بيع العقار على التصاميم ضمن المادة 37 من القانون رقم 04-11 والتي جاء فيها " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال" وجاء كذلك في نص المادة 38 منه على مايلي: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم." (3)

كما أن ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها تنص على أنه:

" أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- عند التوقيع عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه.

1- المادة 55 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975. (معدل ومتمم)

2- راجع المادة 03 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3- راجع المواد 37 و38 من نفس القانون.

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكن والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المخلفة بالإضافة إلى الهيئات الخارجية (25%) من سعر البيع المتفق عليه.
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقرر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه. (1)

الفرع الثاني: تكوين عقد بيع العقار على التصاميم

ينعقد عقد بيع العقار على التصاميم بتوافر الأركان الموضوعية (أولاً)، والشكلية (ثانياً).

أولاً: الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم

تتمثل الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم في كل من التراضي، المحل والسبب.

1. التراضي

يشترط لانعقاد عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في جميع العقود اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب معين وقبول مطابق له بموجبه يتم الاتفاق على العناصر الجوهرية للعقد، ويستوي أن يصدر الإيجاب من البائع، أو المشتري مادام رضاؤهما صحيحا وخاليا من العيوب، فأطراف عقد البيع على التصاميم قد خصها المشرع بتسميات مغايرة فوصف البائع بالمرقي العقاري، كما وصف المشتري بالمقتني أحيانا والمكاتب أحيانا أخرى. (2)

يعتبر المشتري الطرف الثاني في عقد البيع على التصاميم وأطلق عليه مصطلح المستفيد بموجب القانون رقم 04-11 بعدما كان يطلق عليه مصطلح المترشح للملكية من خلال المرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى. (3)

2. محل عقد بيع العقار على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم للجانبين، ويكون محل الإلتزام الرئيسي للمكاتب هو دفع الثمن ومحل الإلتزام الرئيسي للمرقي العقاري هو تشييد البناية ونقل ملكية العقار. (4)

¹- أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.

²- كتو لامية، المرجع السابق، ص 44 وص 58.

³- سي يوسف زاهية، المرجع السابق، ص 21 وص 22.

⁴- لعور ريم ربيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2019 ص73.

3. السبب

يتمثل السبب في عقد البيع على التصاميم في التزام المرقي العقاري بتنشيد البناء ونقل ملكيته إلى المكتب وتلقي المرقي العقاري الثمن المقسم على أقساط الذي يساهم في عملية الإنجاز ويسهل عملية تمويل المشروع إلى حد معين، وبالمقابل عزم المقتني على شراء العقار على التصاميم، دافعه حاجته لمسكن يليق به أو ربما لمحل تجاري أو مهني يناسبه، ويسمح له الدفع بالتقسيط، كما يشترط في السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والأداب العامة.⁽¹⁾

3. الشكلية في عقد بيع العقار على التصاميم

يشترط القانون الشكلية⁽²⁾ في بيع العقار، إلا أنه يعتبر شرطاً للانعقاد وليس شرطاً للإثبات، أما عقد البيع بناء على التصاميم فهو عقد شكلي، والشكلية فيه تعتبر شرطاً للانعقاد وذلك تحت طائلة البطلان المطلق. نصّ المشرع الجزائري صراحة على ضرورة إفراغ هذا النوع من البيوع في عقد رسمي، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل، ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة قانوناً⁽³⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 01/34 من قانون 04-11 "يتم اعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".⁽⁴⁾

المبحث الثاني

الآثار القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم

يعتبر عقد بيع العقار على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب التزامات على المرقي العقاري والمكتب (مطلب أول)، كما أنّ المشرع الجزائري وضع ضمانات عديدة لحماية للمكتب (مطلب ثاني).

المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري والمكتب

نصّ المشرع الجزائري على عدة التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري، فمنها التزامات تقليدية وفقاً للنصوص القانونية التي تتعلق بالترقية العقارية بالإضافة إلى التزامات مستحدثة نص عليها المشرع الجزائري

¹ - كتو لامية، المرجع السابق، ص 80 وص 81.

² - جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا أنه يحزر عقد البيع على التصاميم، وجوباً في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان. أنظر: قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا الصادر تحت رقم 436937، مؤرخ في 2008/11/19، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008.

³ - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص 58 وص 59.

⁴ - المادة 01/34 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وفقا للنصوص القانونية الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية (فرع أول)، كما فرض التزامات على المكتب أيضا (فرع ثاني). وقد اعتمدنا التقسيم التقليدي وفقا لما ورد في النصوص القانونية المنظمة لعقد بيع العقار على التصاميم كما اعتمدنا التقسيم المستحدث وذلك لما تضمنته النصوص القانونية الجديدة المنظمة لهذا النوع من عقود البيع العقاري.

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري

تتمثل الالتزامات المفروضة على المرقى العقاري في الالتزامات التقليدية المتمثلة في التزام انجاز البناء، التزام بضمان مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها، (أولا) والالتزامات المستحدثة المتمثلة في الالتزام بالإعلام، الإلتزام بتسيير مشروع البناء (ثانيا).

أولا: الالتزامات التقليدية

1. الإلتزام بإنجاز البناء

يشرع المرقى العقاري في عملية البناء، بعد حصوله على رخصة البناء، فالمرقى العقاري ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري. (1)

2. الإلتزام بضمان مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها

أخضع المشرع الجزائري البائع في عقد بيع العقار بناء على التصاميم بالنسبة لضمان عيوب البناء لنظام خاص، ولم يتركه خاضعا لما تقرره القواعد العامة بشأن ضمان عيوب الشيء المبيع، وهذا ما يؤكد تميز هذا العقد عن البيع العادي. يتمثل هذا الضمان الخاص في الضمان العشري (2) الذي يخضع له المقاول والمهندس المعماري في عقد المقاول، بالإضافة إلزام المرقى العقاري بالتأمين (3) على المسؤولية. (4)

ثانيا: الإلتزامات المستحدثة

1- لعور ريم رفيعة، المرجع السابق، ص 131.

2- إن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين والمهندسين بموجب عقد المقاول، إلا أنه يمتد هذا الضمان إلى بائع العقار على التصاميم، بصفة رب العمل المكلف بالرقابة، بحيث يلزم كل متدخل في عملية التشييد حتى المقاولين من الباطن بالضمان العشري. أنظر: مسكر سهام، «التزام المرقى العقاري بتأمين المسؤولية المدنية (في ظل أحكام القانون رقم 11-04)»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، 2012، ص 92.

3- يلتزم المرقى العقاري بصفته متعاملا في نشاطات الترقية العقارية ورب العمل بضمان مخاطر أشغال البناء سواء المتعلقة بمكان تنفيذ الأشغال أو ضمان مسؤوليته المدنية اتجاه الزبائن، وذلك باكتتاب عقد تأمين لدى إحدى شركات التأمين، وهو غير الزامي ما عدى التأمين على المسؤولية المدنية بمفهوم المادة 124 من القانون المدني بالرغم من أهمية هذه المخاطر. أنظر: مرجع نفسه، ص 89.

4- كتو لامية، المرجع السابق، ص 119 و ص 120.

1. الإلتزام بالإعلام (الإشهار)

يتوجب على المرقى العقارى أن يدلى للمكتب بجميع المعلومات التي يراها ضرورية وتتوقف عليها إرادته في إبرام عقد البيع على التصاميم على طول مراحل إبرام العقد بدءا بمرحلة الإعلان إلى غاية حيازة العقار المبيع عند تحرير محضر التسليم.⁽¹⁾

كما أنّ الإعلام يلعب دورا بارزا في جذب المشترين إلى التعاقد، إلا أنّ هذا الإعلام الذي يقوم به المرقى العقارى باعتباره محترفا في مجال الترقية العقارية، وإن كان ضروريا فإنه يشكل خطورة بالنسبة للمشتري، لأنّ المعلن هنا نتيجة لانفراده بالعلم بمنتوجه فإنه يقوم بطرحه بشكل مغر وجذاب دون ذكر عيوبه التي لو علمها المشتري لما أقدم على التعاقد، ولهذا لا بد أن يكون الإعلام هنا موضوعيا وحقيقيا.⁽²⁾

2. الإلتزام بتسيير مشروع البناء

يشمل بما في ذلك من إعداد نظام الملكية المشتركة⁽³⁾، وكذا تحديد مختلف الأعباء في حالة البنايات الفردية.

الفرع الثاني: التزامات المكتب

نص المشرع الجزائري كذلك على عدة التزامات تقع على عاتق المكتب، فمنها إلتزامات رئيسية والتي تعتبر من الإلتزامات الواجبة الأداء (أولا) والالتزامات فرعية والتي تعتبر التزامات غير أساسية مقارنة للإلتزامات الرئيسية (ثانيا).

أولا: الإلتزامات الرئيسية للمكتب

1. الإلتزام بدفع الثمن

يشكل الثمن في عقد البيع أهم الإلتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المشتري مقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري. والثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدين في العقد، ويجب أن يكون مقدرا أو قابل للتحديد، جديا لا صوريا ولا تافها.⁽⁴⁾

¹ - مرجع نفسه، ص 123 وص 124.

² - بولحية سمية، «ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم»، مجلة صوت القانون، عدد 08، 2017، ص 165.

³ - هي الحالة القانونية لعقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة على شكل حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة. أنظر: القرام إبتسام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري: قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، البلدة، 1998.

⁴ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 120.

نصت على الثمن المادة 53 من القانون رقم 04-11 فإنه يتعين على المکتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، ولذلك وجب تقديره وقت التعاقد أو على الأقل أن يكون قابلا للتقدير.

حددت المادة 38 من القانون رقم 04-11 شروط لتحديد كيفية مراجعة الثمن المتمثلة في تغير المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، عدم تحقق ظروف طارئة، عدم تجاوز المراجع نسبة 20 بالمئة وهو الحد الأقصى للمراجعة، وجوب تبرير المراجعة. (1)

2. الإلتزام بالتسلم

يلتزم المشتري بمقتضى عقد البيع بتسلم المبيع، وهو التزام مكمل لالتزام البائع بالتسليم الذي يتم بتسلم المشتري للمفاتيح، بحيث لا يتسلم المکتب العقار إلا إذا وفى بكامل الأقساط المستحقة، بعد تسلّم المکتب للعقار فإن تبعة الهلاك تنتقل إليه باستثناء عيوب البناء الظاهرة. (2)

لا يختلف تسلّم المشتري للعقار محل البيع عما هو عليه في القواعد العامة بالاستيلاء الفعلي للمبيع، ويتم التسلم في الزمان والمكان المتفق عليه بين المتعاقدين، فلم ينص المشرع الجزائري في قانون رقم 04/11 على زمان ومكان التسلم تاركا الأمر لاتفاق الطرفين، وذلك طبقا لنص المادة 394 من القانون المدني الجزائري. (3)

ثانيا: الإلتزامات الفرعية للمکتب

1. الإلتزام باحترام نظام الملكية المشتركة

عرّف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". (4)

ومن خلال التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري، يتبين أنّ الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملّا لصاحب المسكن حيث يستطيع التصرف فيها واستعمالها واستغلالها شخصيا مع

¹ - راجع المواد 38 و53 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - كتو لامية، المرجع السابق، ص 142.

³ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 129.

⁴ - المادة 743 من الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني. (معدل ومتمم)

عدم الإضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع إجباري أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة عكس ما نجده في الملكية الشائعة.⁽¹⁾

2. الإلتزام بتحمل الإرتفاقات

يقع على عاتق المستفيد في إطار الترقية العقارية التزام تحمل الإرتفاقات، إذ تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم: "تحمل ارتفاقات الخصومة والتمتع بإرتفاقات الأصول إذا كانت موجودة، ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع، ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون".⁽²⁾

وتعرف المادة 867 من القانون المدني الجزائري حق الارتفاق بأنه "الارتفاق الحق الذي يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"

فحسب هذه المادة فإن حق الإرتفاق، حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر يملكه شخص آخر، كحق شرب أو مجرى أو مطل أو مرور يتقرر لعقار على عقار.⁽³⁾

المطلب الثاني: الضمانات المقررة لعقد بيع العقار على التصاميم

نص المشرع الجزائري على ضمانات، المتمثلة في اكتتاب المرقي العقاري عقود التأمين (فرع أول)، ضمان التعرض والاستحقاق، وذلك حماية للمكاتب (فرع ثاني).

الفرع الأول: إكتتاب المرقي عقود التأمين المطلوبة

تتمثل عقود التأمين المطلوبة على المرقي العقاري، الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (أولا)، اكتتاب تأمين من الضمان العشري (ثانيا) واكتتاب تأمينات على المخاطر (ثالثا).

أولا: الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

لم يعرف القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية هذا الصندوق فبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03-93 وكذا المرسوم التنفيذي⁽⁴⁾ رقم 406-97 نجد أنه عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه

¹- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 132.

²- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94، مؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية. (الملغى)

³- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 138.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 406-97، مؤرخ في 03 نوفمبر 1975، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادر في 5 نوفمبر 1997. (معدل ومتمم)

تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح.

يضمن الصندوق تسديدات المكتتب لعقد البيع على التصاميم إذا كان المرقى العقاري شخص طبيعي في حالة وفاة المرقى العقاري دون إكماله لمراحل الإنجاز المتبقية، في حال فقدان المرقى العقاري بموجب حكم أو قرار قضائي، حالة اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطة القضائية.⁽¹⁾

أما إذا كان المرقى العقاري شخص معنوي: فيضمن الصندوق تسديدات المكتتب لعقد البيع على التصاميم في الحالات التالية: إفلاس شركة المتعامل في الترقية العقارية، تصفية الشركة مهما كانت أسبابها، النصب إذا ثبت من طرف السلطة القضائية.⁽²⁾

يستفيد المرقى العقاري بصفته بئعاً من هذا التأمين حيث عليه دفع مبلغ الضمان مقسماً إلى قسمين:

• 20 % كقسط أول عند تسليم شهادة الضمان.

• 80 % خلال 03 أشهر من منح شهادة الضمان.⁽³⁾

ثانياً: إكتتاب تأمين من الضمان العشري

تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين 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.⁽⁴⁾

نصّ المشرّع الجزائري على المسؤولية العشرية في نموذج عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 على أنه: " يلتزم البائع لفائدة المكتتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاوليين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه".⁽⁵⁾

¹- قني سعدية، «دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية»، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، 2013، ص 116-120.

²- كتو لامية، المرجع السابق، ص 154.

³- قني سعدية، المرجع السابق، ص 119 وص 120.

⁴- راجع المواد 43-46 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁵- أنظر الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مؤرخ 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 وكيفية دفعها.

يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية العشرية، في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري يوم حيتزة ملكية البناية كأقصى أجل. (1)

ثالثا: اكتتاب المرقي تأمينات على المخاطر

يهدف هذا التأمين إلى حماية المكتتبين نظرا لعدم خبرتهم في مجال التشييد، ولتسهيل التعويض السريع الكامل. (2)

الفرع الثاني: ضمان عدم التعرض والاستحقاق

يترتب على عقد البيع وفقا للقواعد العامة التزام بضمان عدم التعرض كون عقد البيع في إطار الترقية العقارية كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم فيها البائع بضمان البناية المباعة للمشتري، وتمكينه من حيازته حيازة هادئة ومستمرة، وذلك بأن يمتنع عن أي عمل مادي أو قانوني يعيق هذه الحيازة سواء كان هذا التعرض شخصي، أو صادر من الغير.

يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق في إحدى الحالات التالية:

- إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق فتدخل البائع في الدعوى ولم يفلح في دفع التعويض.

- إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق فلم يتدخل البائع في الدعوى وحكم للمعترض، ولم يستطع البائع اثبات تدليس المشتري أو خطئه الجسيم.

- إذا أخطر المشتري البائع ولم يتدخل البائع وأقر المشتري بحق المعترض أو تصالح معه ولم يستطع البائع اثبات أن المعترض لم يكن على حق في دعواه. (3)

خاتمة:

نظم القانون رقم 04-11 عقد بيع العقار على التصاميم على أمل أن يكون كحل للقضاء على أزمة السكن. غير أنه مما تقدم بيانه فإن تقنية بيع العقار على التصاميم لم ترقى إلى اعتبارها كحل لأزمة السكن في الجزائر نظرا لفوضى السوق العقارية، وتماطل المرقيين العقاريين في انجاز الوحدات السكنية وتسليمها للمكتتبين، فعدم احترام المدة القانونية لإنجاز السكن يعتبر عائقا كبيرا في حل أزمة السكن مما ينتج عنه عدم اقبال المشتري إلى إبرام مثل هذه العقود.

¹ - قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا الصادر تحت رقم 509321، مؤرخ في 2009/12/17، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2010.

² - كتو لامية، المرجع السابق، ص 159 وص 160.

³ - أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 141 وص 146.

وبالرجوع إلى قانون العقوبات فلا نجد المشرع الجزائري رتب أي جزاء فيما يخص تحايل المرقيين العقاريين في عقود البيع على التصاميم، وهذا ما يظهر في العديد من القضايا المطروحة على مستوى المحاكم والمجالس القضائية. فلا بد من استدراك هذه الثغرات القانونية.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ. الكتب

1- سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقاً لأحكام قانون رقم 11-04، الجزائر، دار الأمل، 2014.

ب. أطروحات الدكتوراه

2- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2019.

3- موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية-عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015.

ج. مذكرات الماجستير

1- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11/04، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2015.

2- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2013.

د. المقالات

1- بولحية سمية، «ضمانات المکتب في عقد البيع على التصاميم»، مجلة صوت القانون، عدد 08، 2017، ص ص 155-182.

2- عياشي شعبان، «الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم»، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، 2012، ص ص 127-139.

3- قني سعدة، «دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية»، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، 2013، ص ص 114-123.

4- مسكر سهام، «التزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية (في ظل أحكام القانون رقم 11-04)»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، 2012، ص ص 88-102.

و. النصوص القانونية

* نصوص تشريعية:

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975. (معدل ومتمم)

2- قانون رقم 86-07، مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، صادر في 5 مارس 1986. (الملغى)

3- قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

* نصوص تنظيمية:

1- مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 03 مارس 1993. (الملغى)

2- مرسوم تنفيذي رقم 94-58، مؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13، صادر في 9 مارس 1994. (الملغى)

3- مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03 نوفمبر 1975، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادر في 5 نوفمبر 1997. (معدل ومتمم)

4- مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.

ي. الإجتهااد القضائي

1- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا الصادر تحت رقم 436937، مؤرخ في 19/11/2008، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008.

2- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا الصادر تحت رقم 509321، مؤرخ في 17/12/2009، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2010.

ثانيا: باللغة الأجنبية

A. Lois du droit français :

- Code civil français, <https://www.legifrance.gouv.f>