

## الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

ط/د . تسبية أعمار - جامعة أدرار  
أ/د . كيجل كمال - جامعة أدرار

### الملخص:

لقد أُلزم القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية المرقى العقاري أن يعلم المشتري بكل البيانات اللازمة المتعلقة بعقد البيع على التصاميم المراد إبرامه، و المتعلقة بالمشروع العقاري، البناية محل العقد، الأرضية التي ستشيد عليها البناية، المحررات و العقود التي لها علاقة بالعقد، و بالأملك المشتركة، و ذلك قبل إبرام هذا العقد، و كل ذلك بهدف حماية المشتري من وقوعه ضحية استغلال من طرف المرقى العقاري الذي تتوفر فيه كل المعلومات الخاصة بالمشروع العقاري.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقاري، المشتري، عقد البيع على التصاميم، الالتزام بالإعلام، حماية المشتري، المشروع العقاري.

### Le résumé:

La loi N 04-11 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière exige au promoteur immobilier d'informer l'acheteur sur les données nécessaires en relation avec le contrat de vente sur plan à conclure, au projet immobilier, à l'immeuble sous contrat, au terrain de la construction de l'immeuble, aux actes et contrats relatifs à ce contrat et aux propriétés collective ; et ce avant de conclure ce contrat. Ceci est dans l'objectif de protéger l'acheteur d'être victime d'exploitation (escroquerie) de la part du promoteur immobilier qui possède toutes les informations concernant le projet immobilier.

## المقدمة.

يعتبر الالتزام بإعلام المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالتصرفات القانونية المراد إبرامه، و تبصيره بمختلف جوانبه، و تحذيره مما قد يترتب عليه من نتائج، و ما قد يكتنفها من مخاطر، التزاما ينشأ في المرحلة السابقة على إبرام العقد، بهدف حماية المستهلك من الآثار السلبية التي قد تترتب على العقد المراد إبرامه و التي قد تمس بدمته المالية<sup>1</sup>.

و هذا الالتزام لم يعد قاصرا على مجال دون آخر، بل غزى كل المجالات و القطاعات<sup>2</sup>، بحيث استقرت الاجتهادات القضائية في معظم الدول على تحميل المحترف في العقد إلتزاما يقضي بتبصير الطرف الضعيف بموضوع التعاقد، ذلك أن تخصص و احترافية أحد المتعاقدين يسمح له بملكية معلومات لا يمكن للمتعاقد الآخر التوصل إليها من تلقاء نفسه، ما لم يبصره بها المتعاقد الآخر المحترف أو المهني<sup>3</sup>، و ذلك لتحقيق المساواة في العقود أو سلامتها. و بالتالي فإن الالتزام بالإعلام هام و ضروري لتحقيق هذه السلامة، في ظل عدم مساواة المتعاقدين في العلم، نظرا لوضع التفوق الذي يحظى به المهني في مواجهة المستهلك<sup>4</sup>.

و مما لا شك فيه أن مجال المعاملات العقارية من أهم المجالات التي يظهر فيها إخلال التعادل في الروابط العقدية، بسبب استغلال المرفقي العقاري للأزمة السكنية لمصلحته على حساب الطرف الآخر، و باعتباره محتكرا للمشروع العقاري، و حرفيا و بالتالي يحتكر المعلومات المتعلقة بهذا المشروع، لذلك وجب المشرع المرفقي العقاري أن يقوم بتبصير المشتري بكل البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، لاسيما عقد البيع على التصاميم، الذي يكون فيه المحل شيئا مستقبلا.

و بالرجوع إلى القانون الجزائري، نجد أنه قد حرص على الإعلام بالالتزام في مجال الترقية العقارية بصفة العامة، بحيث أزم المرفقي العقاري بتبصير المشتري بكل البيانات و المعلومات المتعلقة بالعقد و الآثار المترتبة عليه، وهذا يستشف من نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري<sup>5</sup>، بنصها على: " يتعين على المرفقي العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية و ملائمة لاستقبال و إعلام زبائنه المستقبليين ".

و الإشكالية التي تعالجها هذه الورقة العلمية تتمثل في ما يلي: ما هو مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، و ما هو دوره في حماية المشتري؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا الموضوع إلى المطالب التالية:

- المطلب الأول: تعريف الالتزام بالإعلام.
- المطلب الثاني. شروط الالتزام بالاعلام.
- المطلب الثالث. الملتزم بالاعلام في عقد البيع على التصاميم.
- المطلب الرابع: مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.
- المطلب الخامس. دور الالتزام بالاعلام في حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم.

## المطلب الأول. تعريف الالتزام بالإعلام.

إن المشرع الجزائري لم يعرف الالتزام بالإعلام، لا في القانون المدني، و لا في القوانين المتعلقة بحماية المستهلك، وبالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، و لا في القانون رقم 04-11، بل اكتفى فقط بالنص في هذه القوانين على إلتزام البائع أو المحترف بإعلام المشتري أو المستهلك بالمعلومات المتعلقة بمحل العقد وبمستلزماته، مع تحديد بعض المعلومات التي يجب إعلامها، و مجالات هذا الإلتزام.

أما في أوساط الفقه، فلم يتفق الفقهاء على تسمية واحدة لهذا الإلتزام، فهناك من يسميه بالالتزام بالإعلام، و هناك من يسميه بالالتزام بالتبصير، و هناك من يصطلح عليه بالإلتزام بالإفشاء بالبيانات والمعلومات<sup>6</sup>، كما أنه يجمع الفقهاء على تعريف واحد لهذا الإلتزام، و إن كان ينطلق من أرضية مشتركة، مفادها أن هذا الإلتزام يشكل التزاما عاما في عقود الاستهلاك، يتوافر بصفة أساسية في المرحلة السابقة على التعاقد بهدف تنوير إرادة المستهلك.

فهكذا عرفه بعض الفقهاء بأنه " إلتزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الاستهلاك، ويتعلق بالإدلاء بكافة المعلومات و البيانات اللازمة لإيجاد رضا حر و سليم لدى المستهلك." <sup>7</sup>

في حين عرفه البعض الآخر بأنه: " إلتزام سابق على التعاقد يتعلق بالالتزام أحد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين العقد، البيانات اللازمة لإيجاد رضا سليم كامل متنور على علم بكافة تفاصيل هذا العقد، و ذلك بسبب ظروف و اعتبارات معينة قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة أحد طرفيه أو طبيعة محله أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل على أحدهما أن يلم ببيانات معينة أو يحتم عليه منح ثقة مشروعة للطرف الآخر، الذي يلتزم بناء على جميع هذه الاعتبارات بالالتزام بالإدلاء بالبيانات" <sup>8</sup>.

و يعتبر هذا التعريف الأخير، تعريفا شاملا للالتزام بالإعلام، بحيث عرفه بالتدقيق، مبينا مضمونه، شروطه، مبرره<sup>9</sup>، والهدف منه. لذلك فهو التعريف الصحيح للالتزام بالإعلام، و الذي يجب الأخذ به.

## المطلب الثاني. شروط الالتزام بالإعلام.

لقد وضع الفقه و القضاء شروط أساسية يجب أن تتوفر في الاعلام كي يترتب آثاره القانونية، و التي تتمثل في:

## الفرع الأول. يجب أن يكون الاعلام باللغة العربية.

يعتبر وجوب مراعاة لغة الأم في اعلام المستهلك من أشكال الحماية التي أضافتها المبادئ العامة القانونية المعاصرة لحماية المستهلك، و ذلك ليتسنى له فهم مضمون العقد الذي يقدم على إبرامه<sup>10</sup>.

و هذا ما حداه المشرع الجزائري لما نص في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378<sup>11</sup> الذي جاء تطبيقا للمادة 17 من القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش<sup>12</sup> على ضرورة استخدام اللغة العربية كلغة لاعلام المستهلك، بنصها على: "... يجب أن تحرر البيانات الإلزامية لاعلام المستهلك باللغة

العربية أساسا...". و هذا حرصا من المشرع على توفير إعلام و حماية حقيقية للمستهلك الجزائري، ذلك لكون أن ذلك يسمح للمستهلك فهم مختلف البيانات المتعلقة بالمنتج المراد اقتنائه<sup>13</sup>.

و الجدير بالاشارة أنه لا مانع من استخدام لغة أو عدة لغات أخرى إلى جانب اللغة العربية عند اعلام المستهلك، و هذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378 السالفة الذكر، و التي جاء فيها: " و على سبيل الإضافة يمكن استعمال لغة أو عدة لغات أخرى سهلة الفهم لدى المستهلكين..."، كل هذا من أجل تعزيز حماية المستهلك، و ذلك بتمكينه من الفهم الجيد للمنتج المراد اقتنائه باستعمال عدة لغات، لاسيما و إذا علمنا أن المستهلك يمكن أن يكون شخصا أجنبيا مقيما بالجزائر.

و عليه فإنه يتعين على المرقى العقاري باعتباره الشخص الملزم بالاعلام في عقد البيع على التصاميم أن يحيط علما المشتري بالمعلومات الضرورية باستعمال اللغة العربية، -مع لغة أو عدة لغات أخرى إذا أراد ذلك- و ذلك قصد ضمان تبصيره بالمعلومات المتعلقة بالعقد الذي سيقدم على إبرامه.

### الفرع الثاني. يجب أن يكون الاعلام واضح و دقيق.

إلى جانب شرط اللغة، يشترط كذلك كي يرتب الاعلام لآثاره أن يكون واضحا، غير غامض، و يكتب بخط واضح، و بعبارات سهلة و مقروءة تسمح للمستهلك فهم كل البيانات المتعلقة بالمنتج. و ذلك لتفادي أي غموض قد يعتري الاعلام، و يؤدي إلى غليظ و تضليل المستهلك<sup>14</sup>.

فالمرقى العقاري ملزم بالاعلان عن مشروعه العقاري، و عن كل البيانات المتعلقة به بشكل واضح، دون لبس أو غموض، قصد تمكين المشتري من معرفة ما هو مقدم عليه معرفة تامة و واضحة.

### الفرع الثالث. يجب أن يكون الاعلام كامل و كاف.

يجب أيضا أن يتضمن الاعلام كافة المعلومات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، و المنتج محل العقد و المعروض للاستهلاك من حيث طبيعته، طريقة استعماله، و الاحتياطات الواجب اتخاذها عند استخدامه، و التي تمكن المستهلك من التعرف على المنتج بمجرد الاطلاع عليها و قراءتها<sup>15</sup>، لأن لو كانت المعلومات المتعلقة بالمنتج ناقصة و غير كافية ستؤدي لا محال إلى تغليظ المستهلك، و تضليله.

و تبعا لذلك يتعين على المرقى العقاري أن يقدم للمشتري البيانات الكاملة و المتعلقة بالمشروع و العقد المراد توقيعه، و ذلك تفاديا من وقوع هذا الأخير في الغلط.

### المطلب الثالث. الملتزم بالاعلام في عقد البيع على التصاميم.

يفهم من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أن الشخص الملتزم بالاعلام هو المرقى العقاري دون باقي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، و هذا ما يستشف من نص المادة 41 منه التي تنص على: " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، و ذلك قبل أي عرض للبيع".

و ما يعزز ذلك هو ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري السالف ذكره، و ذلك بنصها على: "

يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من لمشروعه ضمان إشهار صادق و واسع بمختلف وسائل الإعلام و لاسيما عن طريق الإعلام المرئي و الواضح على مستوى مقره، و في موقع المشروع العقاري و في الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.<sup>16</sup>

المطلب الرابع. مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.

حسب المادة 19<sup>16</sup> من القانون 04-11 فإن المرقى العقاري عبارة عن اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية، و بهذه الصفة فإن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تفرض عليه ممارسة نشاطه في إطار الشفافية، و وتلزمه بإعلام المشتري بالأسعار و التعريفات، و شروط البيع، و ذلك لكونه تتوفر لديه المعلومات المتعلقة بالبنية محل العقد، لا تتوفر لدى المشتري. لهذا رعى المشرع حماية هذا الأخير باشتراطه على المرقى العقاري بتبصيره بكل المعلومات اللازمة و الضرورية، بل و لإنجاح عملية الإعلام وضع إمكانية تدخل مكاتب الدراسات لضمان إعلام كاف و شامل حول المشروع العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا قبل أي عرض للبيع. و كل ذلك يعزز قدرة المشتري على العلم بما يقبل عليه من مشروع يكلفه أمولا كبيرة، توفيرها قد يتطلب اللجوء إلى القرض من البنوك، و يساعده على اختيار البنية وفقا للغرض الذي يريده.<sup>17</sup>

وعليه فإن الإعلام يزيل خطر التفاوت بين المرقى العقاري و المشتري في مستوى الخبرة و الدراسات التقنية المتعلقة بالبنية و التي يصعب على المشتري الكشف عنها من تلقاء نفسه، و هذا يوفر حماية كبيرة لهذا الأخير. بل و حرصا من المشرع على تفعيل هذه الحماية قد تدخل لتحديد نوعية و طبيعة المعلومات التي يلتزم المرقى العقاري بإفصائها للمشتري دون أن يترك ذلك للسلطة التقديرية للمرقى العقاري.<sup>18</sup>

و بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية نجد أن المعلومات التي يجب على المرقى العقاري أن يوصلها لعلم المشتري تتمثل في:

#### أولا. الإعلان على المشروع العقاري:

وفقا لنص المادة 41<sup>19</sup> من القانون رقم 04-11 فإنه يتعين على المرقى العقاري الإعلان عن مشروعته العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية التي يتواجد في دائرة اختصاصها المشروع المراد إنجازها، و ذلك قبل عرضه للبيع للبنائيات محل المشروع.

وهذا ما أكدته أيضا المادة 25<sup>20</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري السالف ذكره، و ذلك بنصها على أنه يجب على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لمشروعه أن يضمن إشهار صادق و واسع بمختلف وسائل الإعلام، خاصة عن طريق الإعلام المرئي و الواضح على مستوى مقره، و في موقع المشروع العقاري و في الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.<sup>21</sup>

وتبعاً لما سبق، فإن المرقى العقاري ملزم بالإعلان لتسويق مشروعته العقاري بما في ذلك البيع على التصاميم، و بالتالي فإنه يجب أن يضمن إعلامه بقدر كاف من المعلومات من أجل تنوير الشخص الراغب في

الشراء حول العقد المراد إبرامه، و البناية التي سيتم إنجازها، من حيث الموقع، الطابق، المرافق التي يوجد فيها إلى غير ذلك من المعلومات، بالإضافة إلى معرفته للالتزامات التي يترتبها العقد على عاتقه لاسيما تلك المتعلقة بالثمن، وكيفية دفعه، وكذا إحاطته علما بالضمانات التي يستفيد منها جراء العقد.

لذلك و لضمان الإعلام الصحيح و الكامل للمشروع، منع المشرع المرقى العقاري اللجوء إلى الاشهار المضلل و الكاذب، و استغلال حسن نية المشتريين، و ذلك بموجب المادة 47 البند الثالث من القانون رقم 11-04 التي نصها: " يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة و الاحترام الصارم لها، و يجب على وجه الخصوص:....-عدم اللجوء للإشهار الكاذب و استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني و السهر على إعلام حقيقي و كامل لشركائه".<sup>22</sup> ثانيا. الإعلان عن المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد البناء عليها.

يجب كذلك على المرقى العقاري أن يحيط المشتري بكل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية التي سيتم إنجاز البناء عليها، لاسيما تلك المتعلقة بأصل الملكية، و تجزئتها، و شبكات المياه الصالحة للشرب و مياه الصرف الصحي التي توجد فيها، بالإضافة إلى المعلومات التي تتعلق بموقعها و حدودها، و هذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 11-04 المشار إليها أعلاه.

وفي هذا الصدد يتعين على المرقى العقاري أن يسهر على صحة البيانات و المعلومات التي تتضمنها الوثائق و القرارات و العقود التي لها العلاقة بالعقد المبرم، بما فيها تلك المتعلقة بالقطعة الأرضية التي ستشيد عليها البناية، و ذلك قصد تعزيز العلاقات التجارية بين المرقى العقاري و المشتري. و هذا ما أكدته المادة 47 البند الرابع من القانون رقم 11-04 بنصها على: "...-السهر على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق و القرارات و العقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين".

ثالثا. الإعلان عن المعلومات المتعلقة بنظام الملكية المشتركة.

يتعين على المرقى العقاري أن يقوم بإعداد نظام الملكية المشتركة في مشروعه العقاري، و بالتالي فإنه ملزم بإعلام المشتري بكل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة بهذا النظام، و المعلومات الخاصة بأعباء و التزامات المشتري فيما يخص الأملاك المشتركة في المشروع العقاري، و ذلك كي يكون على صورة فيما يخص حقوقه و واجباته بهذه الأملاك عند إبرامه عقد البيع على التصاميم<sup>23</sup>. و هذا ما نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 11-04، التي مضمونها: " يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به.

و يجب عليه خصوصا توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما...".

المطلب الخامس: دور الالتزام بالإعلام في حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم.

إن الهدف الأساسي من الالتزام بالإعلام هو حماية المستهلك بالدرجة الأولى، ذلك لأن هذا الالتزام سيؤدي إلى تنويره و تبصيره حول العقد المزمع إبرامه، و هذا سيمنع وقوعه في غلط، و يجعله في مركز متساوي مع المحترف.

لذلك فإن هذا الالتزام الذي وضعه المشرع على عاتق المرقى العقاري يلعب دورا كبيرا في حماية المشتري لاسيما في المرحلة السابقة على تكوين العقد، و تتجسد هذه الحماية في احاطة المشتري بكل المعلومات و الجوانب التي لها علاقة بالبنية التي يريد اقتنائها، و الوثائق و العقود التي لها علاقة بالعقد المراد إبرامه، إلى غير ذلك من المعلومات اللازمة و الضرورية التي من شأنها أن تساعد هذا الأخير على الإقدام على العقد بكل ثقة، و إرادة كاملة. لاسيما و إذا علمنا أن هناك بعض الحالات التي يعد فيه تبصير المستهلك مرحلة جوهرية و مهمة قبل إبرام العقد، مثل ما عليه الحال بالنسبة لعقد البيع على التصاميم أين يكون المحل فيه شيئا مستقبلا لم يتجسد فيه، و بالتالي فاعلامه بالمعلومات الكافية تسمح له بتصوير المشروع في مخيلته، و بالتالي الإقدام عليه بدون تردد، أو الاحجام عنه دون تردد أيضا.

#### الخاتمة.

و في ختام هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري فعلا أولى أهمية كبيرة للالتزام بالإعلام في نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، و في بيع على التصاميم بصفة خاصة، و هذا يظهر جليا من خلال إلزام المرقى العقاري بتبصير المشتري قبل إبرام العقد بكل المعلومات التي تتعلق بالعقد المراد إبرامه، بالبنية محل العقد، و القاطعة الأرضية التي سيقام عليها البناء، و بنظام الملكية المشتركة و إدارتها، و ذلك بهدف حماية المشتري، و حرصا منه على عدم وقوع هذا الأخير ضحية استغلال، أو غلط يكون منبعا مصدره للمعلومات المتعلقة بالمشروع العقاري، و التي تبقى حكرًا على المرقى العقاري الذي يعد مهنيًا مختصًا في هذا المجال.

و بهذا يكون الالتزام بإعلام من أهم آليات الحماية التي وضعها المشرع من أجل حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، و التي تسهر إلى جانب آليات الحماية المسخرة في هذا المجال على تحصين المشتري من وقوعه فريسة نصب، و استغلال من قبل محترفي مهنة المرقى العقاري.

## الهوامش:

- 1- يعود الفضل في نشأة هذا الالتزام إلى القضاء الفرنسي، الذي ألقى على عاتق منتجي و بائعي السلع و الخدمات اعلام المستهلكين بكل المعلومات المتعلقة بالسلع و الخدمات، ثم و في مرحلة لاحقة كرسست التشريعات هذا الالتزام بنصوص قانونية صريحة. أنظر تفصيل ذلك؛ منى أبو بكر الصديق، الالتزام بإعلام المستهلك عن المنتجات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، سنة 2013، ص 47.
- 2- عبد المنعم مرسى إبراهيم، حماية المستهلك (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2007، ص 266-267. أنظر أيضاً؛ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007، ص 92.
- 3- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011، ص 102.
- 4- أحمد محمد محمد الرفاعي، الحماية المدنية للمستهلك "إزاء المضمون العقدي"، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1993، ص 105.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، (المنشور في ج.ر.ج.د.ش لسنة 2012، سنة 49، العدد 11، المنشورة بتاريخ 26-02-2012، ص 10).
- 6- مصطفى أحمد أبو عمرو، موجز أحكام قانون حماية المستهلك، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2011، ص 47.
- 7- عبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، ص 367.
- 8- تعريف الدكتور محمد الصادق المهدي، أشار إليه؛ مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 49.
- 9- أن السبب الرئيسي لنشوء الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، هو احتكار الخترف بالمعلومات و الخبرة في مجال مهنته، عكس المستهلك الذي لا يحتوي على هذه المعلومات و الخبرة، و بالتالي يوجد تفاوت شاسع بينهما، مما سيؤدي إلى اختلال توازن العقد. أنظر؛ عبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، ص 371.
- 10- عبد الله ذيب عبد الله محمود، حماية المستهلك في التعاقد الالكتروني، دراسة مقارنة، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تحت اشراف د. خالد التلاحمة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ص 71.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 13-378 المؤرخ في 09-11-2013، (المنشور في ج.ر.ج.د.ش لسنة 2013، سنة 50، العدد 58، المنشورة بتاريخ 18-11-2013، ص 08).
- 12- القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25-02-2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع العش (المنشور في ج.ر.ج.د.ش لسنة 2009، سنة 46، العدد 15، المنشورة بتاريخ 09-03-2009، ص 12).
- 13- زياش لمياء، بوعشة حدة، النظام القانوني لإعلام المستهلك في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، تحت اشراف د. شوايدية منية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 05 ماي 1945، قالمة، ص 19.
- 14- زياش لمياء، بوعشة حدة، المرجع السابق، ص 20.
- 15- زياش لمياء، بوعشة حدة، المرجع السابق، ص 21.
- 16- تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون." .
- 17- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع و الآفاق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 75.
- 18- صبايحي ربيعة، المرجع نفسه، ص 75.
- 19- أنظر المادة 41 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.
- 20- أنظر 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.
- 21- يوجد اختلاف بين نص المادة 41 من القانون رقم 11-04 و نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، و ذلك فيما يخص وسائل الاعلان عم المشروع العقاري من قبل المرقي العقاري، بحيث اكتفت المادة 41 على وسيلة واحدة و هي الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة، في حين نصت المادة 25 على مختلف وسائل الإعلام مع نصها على بعض الوسائل على سبيل المثال. و يعد ما نصت عليه هذه المادة الأخيرة هو الصحيح لاسيما أمام تطور وسائل الاتصال، إذ أصبحت هذه الأخيرة هي الوسائل التي يتم الاعتماد عليها في الإشهار لاسيما مواقع التواصل الاجتماعي التي أصبح المجتمع لا يستغن عنها في حياته اليومية، و بالتالي فإنها أفضل الوسائل التي تضمن الاعلام الحقيقي للمشروع العقاري.
- 22- كنو لامية، المرجع السابق، ص 124.
- 23- صبايحي ربيعة، المرجع السابق، ص 75.