

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

The specificity of invalidity in the sales contract on designs According to the rules of real estate promotion activity

دمانة محمد

مخبر بحث كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة عمارثليجي، الأغواط
demana03@yahoo.com

عطلاوي النذير*

مخبر بحث كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة عمارثليجي، الأغواط
n.attalaoui@lagh-univ.dz

تاريخ إرسال المقال: 2023 /01 /31 تاريخ قبول المقال: 2023 /02 /19 تاريخ نشر المقال: 2023 /03 /19

الملخص:

شدّد المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم على ضرورة التطبيق الصارم لأحكام وقواعد الترقية العقارية، كون أن محل العقد غير موجود أثناء التعاقد، والذي سيعمل المرقى العقاري (البائع) على بناؤه، فربط تسيير هذا العقد بأحكام كل من القانونون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، حيث رتّب له بطلان مطلقا خاصا كجزء للإخلال بقواعد البناء والمتمثلة في أحكام رخصة البناء وشهادة المطابقة، مع بطلان خاص أيضا متمثل في الإخلال بالنموذج الرسمي للعقد ومضامينه كعدم توضيح تشكيلة سعر البيع، وأجال الدفع، وطريقة تسديد الدفعات، وصيغة مراجعة السعر.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع على التصاميم، بطلان مطلق، الترقية العقارية، عقود التعمير، النموذج الرسمي.

* المؤلف المرسل

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

Abstract:

The Algerian legislator stressed in the sales contract on the designs the necessity of strict application of the provisions and rules of real estate promotion, since the place of the contract does not exist during the contract, which the real estate developer (the seller) will work on building, so he linked the conduct of this contract to the provisions of each of Law 29-90 related to preparation and reconstruction, And Law No. 15-08 related to the conformity of buildings and the completion of their completion, and Executive Decree 15-19 that determines the methods of preparing and handing over construction contracts, as it arranged for it an absolute and special invalidity as a penalty for breaching the building rules represented in the provisions of the building permit and the certificate of conformity, with a special invalidity also represented in the violation of the official form of the contract And its contents, such as not clarifying the variety of the sale price, payment terms, method of making payments, and the formula for reviewing the price.

Keywords: Sales contract on designs, Absolute contraindication, real estate promotion, Construction contracts, The official form.

مقدمة:

إعتمد المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم كعقدٍ مُستحدث في البيوع العقارية، حيث أملته أزمة السكن التي تتطلب تدخل الدولة بمواردها المالية والفنية، والتي عجزت عن ذلك، مما تطلّب منها البحث عن صيغ سكنية جديدة من شأنها المساهمة في إيجاد حلولاً لمعوقات توفير السكن، وهذا ما تمّ ضمن آلية ونظام نشاط الترقية العقارية وفق القوانين المتعاقبة، منها المرسوم التشريعي 93-03 المتضمن النشاط العقاري (المُلغى) بالقانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي نظم أحكام عقد البيع على التصاميم وجعله أهم عقد في الترقية العقارية كونه يمتاز بخصائص من شأنها توفير الكثير من متطلبات انجاز السكن حيث تمّ فيه استحداث وإدراج مركز قانوني جديد وهو "المركبي العقاري" والذي يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي يتكفل بعمليات بناء السكنات و بصفة مُزدوجة هي المُنجزُ والبائع في الوقت ذاته.

ومن بين أهم مُبررات إستحداث عقد البيع على التصاميم هو الصيغة المبتدعة التي جاء بها بخصوص طريقة تسديد ثمن البناء، حيث أكد المشرع على أن المبالغ المالية الواجب تسديدها من طرف المكنتب (المشتري) تكون وجوبا على دُفعاتٍ وموازية مع مراحل تقدم الأشغال، والذي من شأنه خلق أريحية مبتغاة في توفير السيولة المالية لطرفي العقد معاً، وهذا ما يتناسب أيضاً مع الظروف المالية والاجتماعية للمواطنين في الجزائر، كما يُعفي الدولة من ضرورة التمويل المالي الكامل للمشاريع العقارية إلا في حدود مساعدات مالية محدودة ومُقننة يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

وبالنظر لخصوصية عقد البيع على التصاميم كونه عقدًا يردُّ مَحله على بناية غير موجودة أثناء إبرام العقد، و يجري التعاقد عليها فقط بمجرد ذكر مواصفاتها وتصاميمها بدقة في طيّاته، فقد أخضع المشرع الجزائري هذا العقد لركن الشكلية كما جاءت به القواعد العامة. وحمايةً للمكاتب كونه الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية فقد أقرَّ له المشرع الجزائري ضمانات متعددة الجوانب، من بينها جزاء بطلان عقد البيع على التصاميم إذا لم يُحترم فيه الأخذ بركن الشكلية والمتمثل في الرسمية (تحريره من طرف موثق) ثمَّ التسجيل لدى مصلحة الضرائب مرورًا بالشهر العقاري في المحافظة العقارية، وهذا ما جاءت به أحكام القواعد العامة الواردة في العقود، لكن الإشكالية المطروحة هنا : ماهي خُصوصية جزاء البطلان في عقد البيع على التصاميم وفق أحكام و قواعد نشاط الترقية العقارية ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي في هاته الدراسة مع تقسيم الخطة الى مبحثين أساسيين، خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بقواعد التهيئة والتعمير(المبحث الأول)، خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بالنموذج الرسمي للعقد ومضامينه (المبحث الثاني). والغاية من تقديم الجانب الإجرائي في هذه الدراسة عن الجانب القانوني هو أن إجراءات تحضير عقود التعمير والمتمثلة في رخصة البناء وغيرها تسبق مرحلة تحرير عقد البيع على التصاميم الذي يجب أن يتضمن مراجع تلك الرخص التعميرية.

المبحث الأول: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بقواعد التهيئة والتعمير.

تولى المشرع الجزائري تعريف عقد البيع على التصاميم في المادة رقم: 28 من القانون رقم: 11-04 الذي يُحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ على أن : "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 المكاتب موازاة مع تقدم

¹ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

حُصُوصِيَّةُ البُطْلانِ فِي عَقْدِ البَيْعِ عَلى التَّصامِيمِ وَفِى قِوَاعِدِ نِشاطِ التَّرقيَّةِ العِقاريَّةِ

الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز . يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.¹

وتم تحديد كفاءات بيع الأملاك العقارية المنجزة في نشاط الترقية العقارية في الفرع الأول من الفصل الثالث من هذا القانون، حيث رتبت الفقرة الثانية من المادة رقم 26 منه، جزاء لا يمس بصحة عقد البيع فقط، بل يجعله بمثابة العدم وهو جزاء البطلان المطلق حين نصت على أنه: " وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي."

تتمثل عدم قابلية السكن للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة أعلاه حسب قواعد نشاط الترقية العقارية في الإخلال بأحكام كل من رخصة البناء وشهادة المطابقة، نتناول خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال برخصة البناء (المطلب الأول)، خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بشهادة المطابقة. (المطلب الثاني).

المطلب الأول: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال برخصة البناء

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعقد البيع على التصاميم في آلية ونظام الترقية العقارية كونه يندرج ضمن سياسة الدولة الهادفة للقضاء على أزمة السكن من جهة، ولكون هذا العقد عقد زمني تتراخى فيه تنفيذ الالتزامات والذي أملت طبيعة ومتطلبات عملية البناء التي عادة ما تأخذ الكثير من الوقت من جهة ثانية، ونظرا للكثير من الجوانب التي تتحكم في عقد البيع على التصاميم فمنها الجانب القانوني ومنها الجانب التقني العملي الذي يرتبط بقواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة، فقد

¹ جاء بهذا النموذج الرسمي المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

ربط المشرع عقد البيع على التصاميم و أخضعه لأحكام القانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير¹، كما أكدته فقرة "النصوص التي تُسيرُ العقد"² الواردة في الصفحة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يُحدد النموذج الرسمي لعقد البيع على التصاميم.

نتناول تفصيل هذا المطلب ضمن جزئيتين، تعريف كل من جزاء البطلان و رخصة البناء في (أولا)، خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال برخصة البناء في (ثانيا).

أولا: تعريف المصطلحين جزاء البطلان و رخصة البناء.

لم يُعرّف المشرع الجزائي البطلان وإنما ذكره في نصوصه التشريعية وجعله كجزء تمليه أوضاع بعض العقود والتصرفات القانونية التي تتخلف فيها بعض الشروط و الأركان والتي يراها هو أساسية لانعقادها وصحتها.

أما الفقه فقد تناول تعريفه بعدة صيغ مختلفة. فالبطلان هو الجزاء المترتب على العقد الذي لم يستكمل أركانه أو لم يستوف شروطه، وإذا ما أخلّ بها المتعاقدان كان عقدهما باطلا، أي منعدم الوجود قانونا، فتزول كل آثاره بالنسبة للمتعاقدين، وكذلك الغير³.

ويعرّفه محمد صبري السعدي كما يلي: "البطلان هو الجزاء الذي يترتب على تخلف ركن من أركان العقد وعلى اختلاله"⁴.

لا يسري العقد الباطل-مثله مثل العقد غير النافذ- في حق الغير، فلا يمكن الاحتجاج به على الغير، ولهؤلاء أن يتجاهلوه. والسبب في عدم نفاذ العقد هو الإخلال-مثلا-بإجراءات الشهر العقاري، ويساوي العقد الباطل بالنسبة للغير العقد غير النافذ، فهو غير موجود قانونا بالنسبة لهم، ويتميز

¹ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 10/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد52، الصادرة في 02/12/1990

² تنص هذه الفقرة على أنه : "يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير"

³ علي فيلالي، الإلتزامات- النظرية العامة للعقد، دار موفم للنشر، الطبعة 2013، الجزائر، ص327.

⁴ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، الجزء الأول، العقد والارادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، طبعة 1992-1993، ص342.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاطات الترقية العقارية

البطلان عن عدم النفاذ لكون العقد الباطل منعدم الوجود قانونا بالنسبة للمتعاقدين نفسيهما وبالنسبة للغير كذلك، أما في حالة عدم نفاذ العقد، فهو موجود قانونا وصحيح بين المتعاقدين، ومنعدم بالنسبة للغير.¹

أما رخصة البناء فباستقراء التشريعات الخاصة بالأنشطة العمرانية خاصة منها القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 نجد أن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف دقيق لها غير تبيان اشتراطها لإقامة أي بناء و كونها أحد الأمثلة الكثيرة عن نظام الترخيص وتطبيق من تطبيقاته، والترخيص هو الإذن الصادر عن الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، وما هو إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري، وهو عبارة عن قرار صادر عن السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع، ولهذا الأسلوب تطبيق واسع في مجال حماية البيئة لاسيما في التشريعات الأوروبية، وفي هذه الحالة وجب الرجوع إلى رأي الفقه الذي تعرض إلى تعريف دقيق لرخصة البناء من خلال جملة التعريفات التالية²:

- هي "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".

- وهي أيضا: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم".

رخصة البناء قرار إداري مُسبق، تُمنح قبل الشروع في أعمال البناء و لىس لتسوية بنايات قائمة، فكل بناء بدون رخصة قابل للهدم وهذا طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم، 05/04³ التي جاء فيها ما يلي: "عندما يُنجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحريّر محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة. فرخصة البناء وسيلة في يد الإدارة لمراقبة مدى احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، إذ أن الإدارة لا تمنح رخصة البناء إلا بعد استيفاء شروط واجراءات تمكنها من

¹ علي فيلاي، المرجع نفسه، ص 330-331.

² انظر، سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 161

³ القانون 05-04 المؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 15 غشت 2004.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

القيام بدراسة فنية وتقنية للبناء المراد تشييده. إذن تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية من أجل التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء الفوضوي، فهي تُعد رقابة سابقة تسمح بتجنب المباني التي قد تُسبب ضرراً على المجتمع والبيئة، لذا يتعين على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترماً للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، فإذا خالفت الإدارة مقتضيات المصلحة العامة العمرانية في منحها، يمكن أن يكون قرارها محل للطعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة والعمران، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار، بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.¹

ثانياً: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال برخصة البناء.

جاءت المادة رقم 52 من هذا القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها على أنه: " تُشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المُفضية على الساحة العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح. تُحضر رخصة البناء وتُسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم." ، وجاء بهذا التنظيم المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يُحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها²، حيث نصت المادة 41 منه على أنه يُشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مُشمات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29.

ومحاولة من المشرع إيجاد إطار قانوني جديد لهذه الرخص والشهادات لتمكين الإدارة من بسط رقابتها على المجال العمراني، وفرض قواعد قانون العمران التي تهدف لتحقيق الاستعمال الأمثل للعقار، تضمن المرسوم مجموعة من الرخص منها ما يُشترط قبل تشييد البناء كرخصة البناء

¹ نسيمه شيخ، سناء شيخ، رخصة البناء كآلية وقائية لحماية البيئة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 02، السنة 2022، ص 467.

² المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، حيث تم إلغائه بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ومنها ما يفرض بعد عملية التشييد كشهادة المطابقة ورخصة الهدم، من أجل وضع عملية البناء والتشييد في إطارها القانوني.¹

وقد تضمن القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم²، جملة من الضوابط الأمنية والصحية تضمن سلامة الأفراد والممتلكات وتحقق البعد الوظيفي للسكن ورفاه الشاغلين وتوفر الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية في البناء المنجز، بحيث تضمن هذه الضوابط انجاز سكن ذي نوعية متجانس ومنسجم ومندمج مع موقع البناء وإطاره غير المبني بحسب المادة 78 منه.³

المواصفات التعميرية المتعلقة بالبناء المراد تشييده هي مجموعة من الاشتراطات التعميرية المتعلقة أولاً بالاطار المبني من حيث المواصفات الداخلية والخارجية للبناء، كمنط البناءة ومادة بنائها والمظهر الخارجي للبناء، وعلوها من حيث عدد الطوابق والأدوار، وكذا مشتملاتها من حيث أنواع الغرف والملاحق، والمتعلقة ثانياً بالاطار غير المبني والمتمثلة في التهيئة الخارجية للبنىات كإنجاز المساحات الخضراء العمومية ومساحات التسلية ومواقف السيارات والفضاءات العمومية أي مجموعة شبكات الانتفاع العمومي والتهيئة والتجهيزات الخدماتية ذات الضرورة الملحة في المجال العمراني، والربط بشبكات الانتفاع العمومي كالطرق والممرات وشبكات الصرف الصحي والتطهير والتزويد بمياه الشرب وايصال شبكات الكهرباء والغاز والهاتف والانارة العمومية وغيرها من العناصر المهمة.

إن خصوصية جزاء بطلان عقد البيع على التصاميم والذي يترتب على الاخلال بإجراءات أهم عقود التعمير وهو رخصة البناء، هي من خصوصية عقد البيع على التصاميم نفسه، كون أن محل هذا العقد يكون مُنْعِماً، إلا إذا تمَّ فيه التقيد الكامل بأحكام رخصة البناء من طرف المرقي العقاري، وإذا أخلَّ هذا الأخير بالتزاماته ولم ينجز البناءة وفق إجراءات التعمير، يندم أهم أركان العقد (البناءة) مما يترتب عليه جزاء البطلان المطلق واعتباره كأن لم يكن. لذا أخذ المشرع الجزائري على عاتقه تنظيم

¹ طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، ص 206.

² القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 28 فبراير 2018، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2019، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخ في 23 يونيو 2019.

³ دريسي ميلود، قيود وضوابط التعمير في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد الخاص 02/2022، ص 288-289.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

هذه الحالة ضمن أحكام و قواعد الترقية العقارية والتي أكد فيها على ضرورة احترام ضوابط انجاز السكن من خلال اتباع خطوات واجراءات عقود التعمير التي تضمن السير الأمثل لعملية البناء والتشييد، كما أكدته الفقرة 2 من المادة رقم 26 من القانون 11-04 أعلاه.

المطلب الثاني: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بشهادة المطابقة.

للإحاطة بمفهوم شهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية تمكن الإدارة من بسط رقابتها على أشغال البناء، نتناول تفصيل هذا المطلب ضمن فرعين، تعريف شهادة المطابقة في (أولا)، خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بشهادة المطابقة في (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة المطابقة.

باستقراء مجموع النصوص القانونية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري لم يُعرّف شهادة المطابقة، تاركاً في ذلك المجال للفقهاء.

فمنهم من عرّفها بأنها: " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تُتّوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء، والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمُرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"¹

وتم تعريف شهادة المطابقة على أنها: "وثيقة تُعلِنُ أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، مُطابِقٌ لما حُدِّدَ في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء."²

¹ أنظر، عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 02 جوان 2007، ص 657.

² عائدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 107.

خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

كما عرفها البعض بأنها: "وسيلة للرقابة البعدية، تُثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر أداة لاستلام المشروع، وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء، وتأكيدا على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، وترخى صا للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزام المطابقة".¹

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة قانونية، تُمارس من خلالها الجهات الادارية المختصة الرقابة البعدية في مجال التعمير، بغية التأكد من مدى احترام المستفيد من رخصة البناء للتصاميم المصادق عليها، وللأحكام التي تضمنتها رخصة البناء، بحيث تقوم لجنة مؤهلة قانونا بما لديها من صلاحيات ادارية وتقنية، بمعاينة أشغال البناء المنتهية والقول بمطابقتها أو عدم مطابقتها. في حالة المطابقة تمنح رأيا إيجابيا، بناء عليه يُسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالبا قرارا يتضمن شهادة المطابقة، تُرخص لصاحبها استعمال السكن أو استغلال المنشأة حسب الوجهة التي خُصصت لها، أما في صورة الرأي السلبي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يُخطر المخالف بوجوب إعادة مطابقة الأشغال في مدة معينة، وإلا تتخذ ضده الملاحقات القضائية المقررة قانونا.²

ثانيا: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بشهادة المطابقة.

ألزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء بضرورة حصوله على شهادة المطابقة، وذلك بموجب نصوص قانونية تتمثل أساسا في القانون، 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.³

وفي مجال الترقية العقارية عامة وعقد البيع على التصاميم خاصة، تنص المادة 39 من القانون 11-04 الي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة..."

¹ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، الجزائر، سنة 2010، ص 70.

² رشامقدم، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 30، عدد 05، ديسمبر 2019، ص 104.

³ انظر، مصعور فطيمة الزهرة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، سنة 2022، ص 331.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاطات الترقية العقارية

تُعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن واستعمال البناية واستغلالها وهذا ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور...."

وتجدر الإشارة الى أن السلطة المختصة تُذَكِّرُ صاحب رخصة البناء بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يُحدّد للمخالف أجل زمني لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء، و بعد انقضاء الأجل المحدد اذا وجدت لجنة المعاينة أن صاحب الرخصة قام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء، يُسَلِّم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أما اذا حدث العكس ولم يلتزم الباني بالتصويبات يرفض تسليم شهادة المطابقة ويشرع في الملاحقات القضائية.¹

وهذا ما يُفهم من نص المادة 76 مكرر 05 من القانون 04-05: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية إما بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ المقررة على نفقة المخالف."

هذا بخصوص الجزاءات العامة المذكورة في قوانين التهيئة والتعمير والمتعلقة بعدم الحصول على شهادة المطابقة ومخالفتها، أما الجزاء الخاص في عقد البيع على التصاميم ضمن آلية نشاط الترقية العقارية والذي لم تُحترم فيه الشروط التقنية والوظيفية في مجال قابلية السكن، فقد اعتبر المشرع الجزائري هذا العقد باطلا بطلان مطلق، والذي يُعْتَبَرُ فُفْهًا بمثابة عدم، كما ذكرته الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 11-04 حين نصت على أنه: "...يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة

¹ لعويجي عبد الله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 01، سنة 2021، ص 59-60.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

المبحث الثاني: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالإخلال بالنموذج الرسمي للعقد ومضامينه

القاعدة العامة في التشريع الجزائري، تعتمد مبدأ الرضائية في عملية التعاقد. فالعقد الرضائي هو الذي ينعقد ويتم أثره بمجرد تبادل التراضي بين أطراف العقد دون الحاجة لإجراءات وشكليات معينة.¹ غير أنه استثناء من الأصل، يكون العقد شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاده ومثاله، عقد البيع العقاري، عقد الرهن الرسمي، وهذه التصرفات أوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي. والعقد الوارد على عقار لا يُرتب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلاّ منذ شهره بالمحافظة العقارية. وكل عقد موضوع إشهار يجب أن يُقدّم على الشكل الرسمي طبقا للمادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويُقصد بالشكلية توثيق العقد، وذلك بأن يتقدم أطرافه أمام مكتب التوثيق لإفراغ عقدهما في قالب رسمي. وهو ركن جوهري في التعاقد، يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد.²

نظرا لأهمية وخصوصية عقد البيع على التصاميم كونه عقد يتضمن نقل ملكية بناية غير موجودة أثناء التعاقد، حيث تم تنظيمه وفق أحكام وقواعد نشاط الترقية العقارية ذات الخصوصية المستمدة من الطابع القانوني بشكل عام بالإضافة الى الطابع التقني والإجرائي، والذي تُملّيه عمليات البناء المختلفة بمراحلها واجراءاتها، فكل هذا يتطلب في تنفيذه الكثير من الضبط والحزم حيث رتّب المشرع الجزائري جزاءات مختلفة عند مخالفة القواعد العامة منها والخاصة في تحرير العقود، نتناول خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالنموذج الرسمي للعقد (المطلب الأول)، ورتّب أيضا خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم المتعلقة بمضامين العقد. (المطلب الثاني).

¹ المادة 59 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالتقنين المدني "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر، سنة 2007، ص 105.

المطلب الأول: : خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم والمتعلق بالنموذج الرسمي للعقد

من بين أهم الضمانات التي جاء بها قانون الترقية العقارية هو جعل عقد البيع على التصاميم عقد رسمي يخضع لركن الشكلية مع إلزام الموثق بالتقيد بالنموذج الرسمي له، نتناول تعريف العقد الرسمي في (أولا)، و خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم المتعلق بالإخلال النموذج الرسمي في (ثانيا)

أولا: تعريف العقد الرسمي.

لقد عرّف المشرع الجزائري العقد الرسمي بأنه عقد يُثبِت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه¹.

و تنص المادة 324مكرر1 من القانون المدني على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود ايجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...".

تنص المادة 25 من القانون 04-11 على أنه: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون"

أوجب المشرع الجزائري على غرار بعض التشريعات الأخرى ضرورة استيفاء العقود التي تنصب على عقار أو حق عيني عقاري ركن الشكلية ولم يكتفي بركن الرضا لانعقادها، من هنا تتطلب الشكلية ضرورة اتباع جملة من الاجراءات القانونية عند تحرير هذا النوع من العقود، وكل عقد لا يتم فيه مراعاة هذه الاجراءات يُعد العقد باطلا بطلانا مطلقا، هذا الحكم كرسته المادة324مكرر1 من القانون المدني. وبما أن عقد البيع على التصاميم هو الآخر محله ينصب على عقار في شكل بناية أو

¹ انظر المادة رقم 324 من الأمر نفسه.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

جزء منها أوجب المشرع ضرورة تحريره بعد مراعاة الشكلية المطلوبة قانوناً، حسب ما تبينه المادتين 28 و29 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.¹

ثانياً: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم المتعلق بالإخلال النموذج الرسمي.

إن اختصاص الموثق لا يكفي لقيام الشكلية في عقد البيع على التصاميم لأنه من العقود النموذجية التي يجب أن تُفرغ في النموذج المحدد قانوناً تحت طائلة البطلان، والذي أحال المشرع الى التنظيم مهمة تحديده، وهو ما تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431، حيث يتضمن بيانات إلزامية أخرى غير تلك الواجب إدراجها في عقود البيع العادية، وفق ما جاء في نص المادة 30 من القانون 11-04، مما يسمح للموثق بالتأكد من المعلومات والبيانات التي يتطلبها القانون في الأطراف ومحل العقد، ويتم فيه أيضاً تحديد آجال تسليم البناء، وآجال تسديد الثمن، ومقداره، وكيفية مراجعته، والضمانات المقررة للمرقي العقاري والمقتني، والعقوبات المترتبة على الإخلال بالالتزامات.²

على ما يبدو أنه من مظاهر تقييد شكلية الكتابة للإرادة التعاقدية ، وجوب أن تُصاغ بعض العقود في شكل رسمي أي أن تحرر هذه الأخيرة لدى موظف عمومي مؤهل، إلا أن هناك عقود أخرى يتوجب تحريرها في إطار عقود نموذجية مُعدة سلفاً.³

لم يترك المشرع الخيار للموثق في تحديد البيانات التي يجب أن يتضمنها عقد البيع على التصاميم، بل ألزمه بضرورة التقيد بما هو وارد من بيانات ضمن النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 والمتمثلة في الآتي⁴:

- تاريخ تحرير العقد بالأحرف والأرقام.
- اسم الأستاذ الموثق المحرر للعقد.

¹ جميلة جبار، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية(عقد البيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق)، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 01، سنة 2022، ص 20-21.

² مقراني سارة، بولنوار نجيب، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، المجلد 15، العدد 01، سنة 2022، ص 1528.

³ وردة سالمى، الشكلية تقييد للإرادة النعاقدية في عقود الأعمال، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023، ص 6.

⁴ انظر، جميلة جبار، المرجع نفسه، ص 22-23.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

- البيانات المتعلقة بتحديد هوية الأطراف وهما المرقي العقاري والمقتني (المكاتب).
 - تصريح البائع أو المرقي العقاري بأنه باشر أو شرع في البناء أو في جزء منها، على أن يشمل التصريح بأن البناء موضوع العقد تُعد ملكية كاملة له وليست مثقلة بأي رهن.
 - تصريح المكاتب بأنه اطلع على ملف انجاز البناء أو جزء منها وأنه يقبل البيع.
 - ضرورة تقديم المرقي العقاري للوثائق المرجعية في شكل نسخ أصلية، من بينها عقد ملكية الوعاء العقاري و رخصة البناء و الوصف الدقيق للبناء، الكشف الوصفي للملكية المشتركة، وتقديم شهادة الضمان من الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة.
 - تعيين موقع العقار تعيينا دقيقا(الولاية، البلدية، الحي، العمارة، الطابق، رقم البناء)، وذكر مشتملات البناء من عدد الغرف، الحمام، المراض، المطبخ، البهو، الأروقة، الشرفات...).
 - تحديد سعر المبيع ومدة تسديد الأقساط وفقا لتقدم الأشغال، وكيفيات مراجعة السعر.
 - تحديد آجال التسليم وكذا عقوبة التأخير في التسليم.
- كرّس المشرع الجزائري جزاء بطلان العقود المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية و التي لم يُحترم في تحريرها ركن الشكلية المتمثل أساسا في الرسمية والتسجيل بمصلحة الضرائب ومرورا بالشهر العقاري، و الغاية من إقرار هذا الجزاء هو حماية الأطراف المتعاقدة وخصوصا المشتري أو من تلقى الحقوق العينية العقارية، حيث جاء كذلك حماية للغير والمتمثل في الخلف العام ومن له مصلحة اتجاه العملية التعاقدية.
- أملت خُصوصية عقد البيع على التصاميم باعتباره عقد بيع عقاري مُستحدث جاءت به قواعد الترقية العقارية خصوصية أخرى تتعلق به، وهي جزاء البطلان المُقرر على عدم تقيّد الموثق بالنموذج الرسمي للعقد بالإضافة الى تلك الواردة في القواعد العامة، كما جاء به المرسوم 13-431، بالإضافة الى عدم تطرق العقد للبيانات الإلزامية التي يجب توضيحها في بنوده كتصريح البائع والمشتري، والتعيين الدقيق للعقار ومراجعته، والإجراءات الخاصة بعملية التشييد، كرخصة البناء وشهادة التقسيم ونظام الملكية المشتركة، وشهادة الضمان للمشروع العقاري المسلمة من طرف الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة، والضمانات المقررة حصراً وقانونا في هذا العقد.

حُصُوصِيَّةُ البُطْلانِ فِي عَقْدِ البَيْعِ عَلى التَّصامِيمِ وَفِى قِوَاعِدِ نِشاطِ التَّرقيَّةِ العِقاريَّةِ

المطلب الثاني: خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم المتعلقة بمضامين العقد.

قد يكون العقد صحيحاً ومُستوفياً لجميع الشروط ، لكن يمكن أن يكون أحد بنوده لا يستجيب لأحد الضوابط التشريعية فهنا رتبَّ المشرع الجزائري نوعين من البطلان الأول بطلان مطلق للعقد ككل إذا كان البند مُهمّاً ويُمسُّ بصحة العقد، والثاني يُبقي على صحة هذا العقد مع بطلان ذلك البند الفاسد، نتناول في هذا المطلب فرعين، البطلان جزاء لعدم توضيح تشكيلة سعر البيع في عقد البيع على التصاميم.(أولاً)، وبطلان بنود العقد التي تهدف الى إقصاء أو حصر مسؤولية المُرقي والمتدخلين معه.(ثانياً).

أولاً: البطلان جزاء لعدم توضيح تشكيلة سعر البيع في عقد البيع على التصاميم.

تنص المادة رقم 37 من القانون 04-11 على أنه: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال. كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفيات ذلك".

وأردفت المادة 38 من نفس القانون شرح و تفصيل ذلك، بحيث يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الايجاب، يجب ذكر كفيات وصيغة المراجعة والتي يجب أن تركز على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي الى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة(20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه . وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر .

وجاء تنظيم طريقة وأجال وكفيات تسديد سعر الملك العقاري المبيع في عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 وخاصة في المادة رقم 03 منه، والتي أكدت بأنه أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود التالية :

- عند التوقيع، عشرون بالمائة(20%) من سعر البيع المتفق عليه.

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

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة الى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر (5%) من سعر البيع المتفق عليه.

ثانيا: بطلان بنود العقد التي تهدف الى إقصاء أو حصر مسؤولية المرقى والمتدخلين معه.

وحفاظا على الضمانات التي قررها المشرع الجزائري للمقتني (المشتري) في عقد البيع على التصاميم وتخوفه من أن يتم إجبار المرقى العقاري للمكاتب بضرورة قبوله بعض الاشتراطات والمتمثلة في إعفاء المرقى العقاري أو بعض المتدخلين معه في عملية البناء من بعض الضمانات وكذا المسؤوليات والالتزامات أو حصرها والتي من شأنها الإضرار بالمكاتب، نصت المادة رقم 45 من القانون 04-11 على أنه: "دون الاخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يُعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف الى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري."

إن الغاية من تكريس جزاء البطلان في عقد البيع على التصاميم لعدم تضمينه لتشكيلة سعر البيع ولكيفيات تسديد الدفعات وربطها بمراحل تقدم الأشغال، وكذا آجال الدفع و كيفية مراجعة السعر، هي حماية المكاتب الذي يُعتبر الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية هاته، والذي كثيرا ما يتعرض للتلاعب والابتزاز من طرف المرقى العقاري بخصوص سعر البناية وطريقة تسديد الدفعات التي تصبح بإرادة منفردة من المرقى وعلى هواه، فكان حريّ بالمشرع التدخل لإقصاء بعض التوازن العقدي بين أطراف هذا العقد بخصوص مُعطيات وتفاصيل سعر البناية.

خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاطات الترقية العقارية

الخاتمة:

في ختام بحثنا هذا نستنتج أن المشرع الجزائري شَدَدَ في عقد البيع على التصاميم على ضرورة احترام قواعد نشاطات الترقية العقارية والتقيّد الصارم بأحكامها، حين أخضعه لأحكام كل من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 08-15 الخاص بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يُحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بالإضافة لأحكام القواعد العامة، ورَتَّبَ خصوصية جديدة في جزاء البطلان غير تلك الواردة في الأحكام العامة، أملتْها خصوصية هذا العقد، كونه مُستحدث و يَرِدُ على بناية غير موجودة أثناء التعاقد، تتطلب فيها عملية الإنجاز الكثير من الانضباط و التقيد بالإجراءات المتعلقة بالإنجاز والتشييد، كرخصة البناء وشهادة المطابقة، اللذان من شأنهما ضمان إنجاز بناية وفق المعايير والمواصفات المطلوبة قانونا.

نجد أن المشرع الجزائري قد أصاب حين رَتَّبَ جزاء البطلان في عقد البيع على التصاميم جزاءً للإخلال بأحكام وقواعد التهيئة والتعمير، لكن تبقى بعض النقائص التي يجب على المشرع أن يستدركها والتي من شأنها المساهمة في الحد أو التقليل من الأوضاع غير القانونية للبناءات المنجزة في إطار الترقية العقارية، ومنه نقدم الاقتراحات التالية :

- وجوب متابعة ومراقبة عمليات البناء والإنجاز مرحلة بمرحلة، لكون أن أغلب المرقين العقاريين يتحصلون في البداية على رخصة البناء، لكن مع تعاقب عمليات البناء تظهر بعض العيوب أو المخالفات فيصطدم المرقى العقاري في النهاية بعدم مطابقة بنيته كُلياً للمعايير.
- استحداث شهادات تعميم جديدة، تخص كل مرحلة من المراحل الأساسية في عمليات الإنجاز.
- تمكين الأشخاص المُعيَّنين من طرف مجموع المكنتبين(المستفيدين) من متابعة و مرافقة المشروع العقاري بصفة مُتابع.
- استحداث جزاء جديد على المرقى العقاري المخالف، يتمثل في دفعه لتعويضات مالية للمتضررين جراء عدم حصول مشروعه العقاري على شهادة المطابقة.
- إعطاء صلاحيات أوسع للبلديات في مجال مراقبة المشاريع العقارية، تعزيزاً لدور الاختصاص الإقليمي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير.

خصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

قائمة المصادر والمراجع :

النصوص القانونية :

- 1- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 10/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد52، الصادرة في 02/12/1990.
- 2- القانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت2004، يعدل ويتم القانون90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد51، الصادرة بتاريخ15 غشت2004.
- 3- القانون رقم11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر2013، 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، الجريدة الرسمية عدد66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر2013.
- 5- المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد07، الصادرة بتاريخ12 فبراير 2015.
- 6- القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 28 فبراير2018. المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2019، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخ في 23 يونيو2019.

الكتب :

- 1- علي فيلاي، الالتزامات- النظرية العامة للعقد، دار موفم للنشر، الطبعة2013، الجزائر.
- 2- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، العقد والارادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، طبعة1992-1993.

خصوصية البطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

3- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، الجزائر، سنة 2010.

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر، سنة 2007.

5- عايدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2011.

الرسائل والمذكرات :

1- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 02 جوان 2007.

المقالات :

1- سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016.

2- نسيمة شيخ، سناء شيخ، رخصة البناء كآلية وقائية لحماية البيئة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 02، السنة 2022.

3- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07.

4- دريسي ميلود، قيود وضوابط التعمير في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد الخاص 02/2022.

5- رشامقدم، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 30، عدد 05، ديسمبر 2019.



خُصوصية البُطلان في عقد البيع على التصاميم وفق قواعد نشاط الترقية العقارية

- 6- مصعور فطيمة الزهرة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، سنة 2022.
- 7- لعويجي عبد الله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 01، سنة 2021.
- 8- جميلة جبار، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية (عقد البيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق)، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 01، سنة 2022.
- 9- مقراني سارة، بولنوار نجيب، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، المجلد 15، العدد 01، سنة 2022.
- 10- وردة سالمى، الشكلية تقييد للإرادة التعاقدية في عقود الأعمال، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023.