

آليات حماية المُستهك من التّعسف في عقد البيع بناء على التّصاميم

Mechanisms to protect the consumer from abuse in the sales contract based on designs

سهيلة إصولاح*، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي

- تيبازة -

issolah.souhila@cu-tipaza.dz

ليلى اللحياني، المركز الجامعي عبد الله مرسللي - تيبازة-

Leila.tipazadroit@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2023/03/29 تاريخ قبول المقال: 2023/04/28 تاريخ نشر المقال: 2023/05/15

الملخص:

إهتدى المُشرع الجزائري إلى التّشريعات الخاصة بالموازاة مع الشّريعة العامة للعقد، منها تلك المتعلقة بضبط وتنظيم معاملات التّرقية العقارية، والتي يُعدُّ عقدُ البيع بناء على التّصاميم أبرزَ أصنافها، وأحد صور عقد بيع البناية في طور الإنجاز، إذ رصد المشرع جملة من الآليات القانونية من أجل منع المرقّي العقاري من فرض شروطه المجحفة للنّيل من المصالح الخاصّة للمُكاتب، وحتّى تبقى إرادة هذا الأخير سليمة وغير خاضعة لعوامل النفوذ الاقتصادي، والإستغلال من قبل المرقّي العقاري، وكذلك تحقيق التوازن العقدي بين أداءات أطراف العقد، وتكريس العدالة العقدية، ولأجل ذلك أصبح من الأهمية بمكان على المشرع العمل على دمج عقود التّرقية العقارية لا سيما عقد البيع بناء على التّصاميم ضمن عقود الإستهلاك، وذلك بالتوافق مع المبادئ العامة للعقد، بالإضافة إلى أهمية فرض إجراءات ردعية مشدّدة على كل مرقّي عقاري يستغل مركزه الاقتصادي القويّ لإستغلال الضعف الإقتصادي والمعرفي لمقتني السّكن.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع بناء على التّصاميم؛ شروط تعسفية؛ طرف ضعيف؛ توازن عقدي؛ عدالة عقدية.

Abstract:

The Algerian legislator was guided by special legislation in parallel with the general law of the contract, including those related to controlling and regulating real estate promotion transactions, of which the sale contract based on designs is the most prominent of its types, and one of the forms of the building sale contract is in the process of completion, as the legislator monitored a number of legal mechanisms in order to prevent The real estate promoter is able to impose his unfair conditions to undermine the private interests of the subscriber, and in order to keep the will of the latter intact and not subject to the factors of economic influence and exploitation by the real estate promoter, as well as achieving a contractual balance between the performances of the parties to the contract, and the consecration of contractual justice, and for this reason it has become very important to The legislator is working to integrate real estate

promotion contracts, especially the sale contract based on designs, within the consumption contracts, in accordance with the general principles of the contract, in addition to the importance of imposing strict deterrent measures on every real estate upgrade that exploits its strong economic position to exploit the economic and cognitive weakness of housing owners.

Key words :Sales contract based on designs, arbitrary terms, weak side, nodal balance, contract justice.

المقدمة:

العقد إنتاج فكريّ، قانونيّ، يقوم كأصل عام على مبدأ سلطان الإرادة، إذ للمتعاقدين الحرية المطلقة في تضمين العقد كل ما يترتّبونه من شروط، إلّا ما كان مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، أمّا التنظيم فلا يمكنه إلّا أن يكون مكملاً لإرادتهما العقدية.

يفترض مبدأ حرية التعاقد أن تكون الإرادات متكافئة، إلّا أنّ الواقع أثبت اللاتوازن بين أداء الأطراف المتعاقدة، ومعه التّعسف في المجال التعاقدية، ما يعني عدم إمكانية تحديد العدالة العقدية التي يتطلبها أعمال مبدأ سلطان الإرادة داخل إطار العقد، لاسيما أمام ما أصبح يفرضه واقع التحويلات الرهانية التي يشهدها العالم، والتي صاحبها تغييرات جذرية في الأسس والمبادئ القانونية، حيث أخذت معظم الدول تنتهج أنظمة تشريعية مغايرة للأنظمة القانونية التقليدية التي عمّرت طويلاً.

لقد تأثر المشرع بهذه التحويلات أيضاً، حيث إنتهجت الجزائر فترة أواخر الثمانينات، نظام إقتصاد السوق القائم على حرية التجارة والصناعة، الذي نتج عنه تقييد حرية التعاقد، نظراً لما خلّفته من تفاوت إقتصادي ومعرفي بين أطراف العقد، والذي تسبّب في إستفحال الشّروط التّعسفية فيه، لذلك تدخل المشرع الجزائري في العقد بجملة من الآليات القانونية لحماية للمستهلك من مخاطر هذه الشروط، من خلال تبني نهج التشريعات الخاصة، أهمها القانون رقم 09-03¹ المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، والذي ألغى بموجب المادة 94 منه القانون رقم 89-02 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك²، حتّى أنّ المشرع جعل من حماية حقوق المستهلكين حقاً دستورياً³.

لقد أصبح إختلال التوازن العقدي بسبب الشّروط التّعسفية ظاهراً بوضوح، إذ أقلّ معه مبدأ التّكافؤ العقدي فاسحاً المجال لعقود الإذعان، كما ثبت عدم كفاية أحكام الشريعة العامّة للعقد في مكافحة مثل هذه الشّروط، وتحقيق أو إعادة التوازن العقدي في العقد عامةً و العقود النموذجية خاصةً، أبرزها أحد أهم أصناف عقد بيع العقار في طور الإنجاز، وهو عقد البيع بناءً على التّصاميم⁴، إذ نظم المشرع الجزائري هذا النوع من البيوع العقارية بأحكام خاصة أمرت بموجب القانون رقم 11-04⁵، وقبّله القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية⁶، الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁷.

بما أنّ بيع البناية على التّصاميم يُعدّ عقداً، فإنّه يُفترض أنّ يمتاز بجميع ضمانات مكافحة الشّروط التّعسفية المفروضة من قبل المرقّي العقاري، والتي أقرّها المشرع الجزائري ضمن المبادئ التقليدية للعقد،

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

تحقيقاً للتّوازن العقدي، بالإضافة إلى الآليات الحمائية التي خصّها المشرّع لهذا العقد بموجب قانون التّرقية العقارية رقم 11-04 السّالف الذكر، بُغيةً تجنب كل ما من شأنه أن يُخلّ بهذا التّوازن.

وعلى اعتبار أنّ عقود الإستهلاك في المجال العقاري هي تلك العقود التي يبرمها الشخص لإشباع حاجته للسكن، فقد خلّص الفقه الحديث إلى وصف مقتني السّكن مُستهكاً⁸، يُستلزم إحاطته بالحماية الواردة في التّشريعات الخاصة بحماية المستهلك⁹، لا سيما القانون رقم 09-03 المذكور أعلاه، والقانون رقم 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية¹⁰، على غرار الحماية التي أقرّها له المشرع ضمن نصوص القانون المدني للعقد¹¹.

ومن هنا تظهر أهمية هذه الدراسة التي أردنا من خلالها محاولة الوقوف عند كافة الأحكام والقواعد التي رصدها المشرع للتكفل بمكافحة الشروط التعسفية، سواء تلك الواردة في الشريعة العامة للعقد، أو التّشريع الخاص بعقود التّرقية العقارية لاسيما عقد البيع بناءً على التّصاميم، مع إبراز إمكانية تكييفه كعقد إستهلاك، محاولين التركيز على مواطن الخروج عن القواعد العامة، مع إبراز هدف المشرع من ذلك، كما سنحاول الإلمام بمختلف مواطن النقص الظاهرة بخصوص الأحكام القانونية الناظمة لهذا العقد فيما يتعلق بمواجهة الشروط التعسفية المفروضة من قبل المرفقي العقاري.

مما تقدم فإنّ إشكالية هذه الدراسة تتمحور حول: "ما مدى نجاعة الآليات القانونية المكرّسة من طرف المشرع الجزائري لمعالجة الشروط التعسفية لإعادة التّوازن العقدي بين أطراف التّرقية العقارية في عقد البيع بناءً على التّصاميم؟".

وإنطلاقاً من طبيعة الموضوع التي تفرض علينا اعتماد المنهجية التالية من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة وذلك بـ:

-الإستناد على المنهج الوصفي من أجل معرفة الإشكالية، وذلك من خلال التحليل والشرح والمقارنة، للإحاطة الشاملة بالشروط التعسفية، وإزالة كل ما يشوبها من غموض، عن طريق تعريفها، وتحديد أهم الصور والحالات الممكن أن تتخذها.

-المنهج التحليلي، والذي يُعدُّ أهم منهج ممكن أن يُوصالنا للحقيقة العلمية، عن طريق تحليل مختلف النصوص القانونية، الإجتهاادات القضائية، والآراء الفقهية أيضاً، وذلك إنطلاقاً من القواعد المستقرّة في الشريعة العامة للعقد، إلى الأحكام القانونية الخاصة بعقد البيع بناءً على التّصاميم، فيما يتعلّق بآليات حماية مقتني العقار من الشروط التعسفية، والواردة في بعض التّشريعات الخاصة إلى جانب التّشريع الخاص بالقواعد التي تُنظم نشاط التّرقية العقارية.

تبعاً لذلك، ولدراسة الإشكالية المطروحة فُمنّا بحصر موضوع هذه الورقة البحثية في ظل تقسيم ثنائي للمبشرين على النحو التالي:

المبحث الأول: التّعسف وإختلال التّوازن العقدي في عقد البيع بناء على التّصاميم.

المبحث الثاني: آليات مكافحة الشروط التّعسفية وإعادة التوازن العقدي في عقد البيع بناء على التّصاميم.

المبحث الأول: التّعسف وإختلال التّوازن العقدي في عقد البيع بناء على التّصاميم

إنّ مرد إختلال التّوازن العقدي في عقد البيع بناء على التّصاميم هو التّفاوت في مراكز أطراف التّرقية العقارية به، إذ يظهر فيها المرقى العقاري كطرف قويّ مستغلاً الضعف الإقتصادي والمعرفي للمكاتب، لإملاء شروطه المجحفة عليه، ولهذا فإنّ إستظهار التّعسف في هذا النوع من العقود يستدعي الوقوف أولاً أمام مفهوم الشروط التّعسفية به (المطلب الأول)، لننتقل إلى تصنيفاتها في هذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الشروط التّعسفية في عقد البيع بناء على التّصاميم

للإحاطة بمفهوم الشروط التّعسفية في عقد البيع بناء على التّصاميم (الفرع الثالث)، نتناول أولاً التّعريف الفقهي للشّرط التّعسفي (الفرع الأول)، ثمّ التّعريف التشريعي له وذلك في عقود الإستهلاك عامة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: التّعريف الفقهي للشّرط التّعسفي

لقد وردت عدّة تعاريف فقهيّة مختلفة للشّرط التّعسفي في عقود الإستهلاك عامة¹² جسّدت عدم الإتفاق على تعريف موحد، إذ عرّف بآته: "كل شرط يترتب عليه إخلال بالتّوازن العقدي لصالح من يفرضه على شخص عديم الخبرة أو موجود في مركز عدم المساواة الفنيّة أو القانونيّة أو الإقتصاديّة بالمقارنة مع الطرف الآخر في العقد"¹³.

كما عرّف الشّرط التّعسفي لدى جانب آخر من الفقه أنّه: "الشرط الذي يفرض على المستهلك من قبل المهنيّ نتيجة تعسف هذا الأخير بغرض الحصول على ميزة فاحشة"¹⁴.

ويرى الدكتور محمد بودالي أنّ الشّرط التّعسفي في مجال الإستهلاك هو: "ذلك الشرط الذي يورده المحترف في تعاقد مع المستهلك، والذي يؤدي إلى عدم التوازن الفاحش بين حقوق والتزامات الطرفين، وهو يُقدّر وقت إبرام العقد، بالرجوع إلى ظروف التّعاقّد وموضوعه، وحالة طرفيه، وفقاً لما تقضي به العدالة"¹⁵.

الفرع الثاني: تعريف المشرع للشّرط التّعسفي مقارنةً بالتّشريع المقارن

على غرار باقي التّشريعات¹⁶، لم يتناول المشرع الجزائري تعريف الشّرط التّعسفي ضمن نصوص القانون المدني، وإنّما إقتصر فيه على تبيان الآليات التي يُمكن من خلالها التّصدي لهذه الشّرط في نص المادة 110 و 622 منه. إلاّ أنّه لم يفتنه تعريف هذه الشروط بموجب نص المادة 03 في فقرتها 05 من القانون رقم 04-02، الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، والتي تنص: "الشّرط التّعسفي هو كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركاً مع بند واحد أو عدّة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات أطراف العقد"¹⁷.

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

الملاحظ أنّ المشرع الجزائري بتعريفه للشرط التّعسفي بهذه الكيفيّة لم يُحدد صفة أطراف العقد بدقة، كما لم يُقصر مفهومه على عقود الإستهلاك، وإنّما مدّ مفهومه إلى عقود المهنيين أيضاً، مجارياً بذلك التّصوّر الألماني، فلقد كان المشرع الألماني سابقاً في إقرار آليات الحماية من الشروط التّعسفية، إذ أصدر بتاريخ 1976/12/09 القانون المتعلق بالشروط العامة للعقود، والذي بدأ العمل به في 01/04/1977، إذ تبنّى النظام التشريعي الألماني وضع قائمة بالشروط الباطلة، وعرّفت المادة 01 منه الشروط العامة المخلّة بالتوازن العقدي، موسّعاً مجال الحماية من الشروط التّعسفية إذ مدّها إلى المهنيين أنفسهم إلى جانب فئة المستهلكين.¹⁸

في تعريفه للشرط التّعسفي نصّت المادة 242 من القانون المدني الألماني على أنّ: "الشرط يكون تعسفياً وباطلاً، إذا كان مجحفاً أو في غير مصلحة المستهلك، بشكل مفرط ومبالغ فيه بما يتنافى وحسن النية الواجب في المعاملات."

أمّا المشرع الفرنسي، وخلافاً لذلك فقد حصر الشرط التّعسفي في عقود الإستهلاك أيّ العقود المبرمة بين المهنيين والمستهلكين، أو غير المهنيين، حيث عرّفه بموجب المادة 01/132 من القانون رقم 95-69 المؤرخ في 01 فيفري 1995 المتضمن قانون الإستهلاك الفرنسي، والتي جاء فيها: "في العقود المبرمة بين المحترفين وغير المحترفين أو المستهلكين، تكون تعسفية الشروط التي يُحدّث موضوعها وآثارها إضراراً بغير المحترفين أو المستهلكين وعدم توازن ظاهر بين حقوق والتزامات أطراف العقد."¹⁹

الفرع الثالث: تعريف الشروط التّعسفية في عقد البيع بناءً على التّصاميم

إنّ عقود الإستهلاك في مجال البيوع العقاريّة هي تلك العقود التي يُبرمها الشّخص من أجل تلبية حاجته للسكن²⁰، أهمها عقد البيع بناءً على التّصاميم، الذي يُعدّ المجال الخصب لإدراج الشروط التّعسفية، إذ يكون فيه المكتتب أو المستهلك²¹ ضعيفاً إقتصادياً ومعرفياً، حيث تنقصه الخبرة في مجال البناء، هذا ما يجعل المرقي العقاري المتفوق إقتصادياً ومعرفياً يستغل هذا الضعف لصالحه من أجل إحراز أرباح، ومنافع مادية معتبرة من خلال إقبال كاهل المكتتب بشروط مُجحفة يقبلها المكتتب مُدعناً أمام حاجته الماسّة للسكن. لم ينص المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 11-04 على تعريف للشرط التّعسفي، إلّا أنّه وبإسقاط نص الفقرة الـ 05 من المادة الـ 03 من القانون 04-02 السالف الذّكر، يُمكن تقديم تعريف الشرط التّعسفي في عقد البيع بناءً على التّصاميم أنّه: "الشرط الذي يُشكل وجوده ظاهرة عدم التّوازن العقدي بين الأداءات المتقابلة لأطراف العقد، المرقي العقاري الذي يستخدم نفوذه الإقتصادي مُلحقاً بذلك أضراراً بالمكتتب الطرف الضعيف في العلاقة العقدية."

المطلب الثاني: تصنيفات الشروط التّعسفية في عقد البيع بناءً على التّصاميم

إنّ عدم حصر المشرع الجزائري لقائمة الشروط التّعسفية من خلال القانون رقم 04-02، ونصوصه التّطبيقية (الفرع الأول)، والتي يُمكن إسقاطها بما يتلاءم والأحكام الخاصّة بعقد البيع بناءً على التّصاميم،

فَتَح المجال أمام إمكانية تضمين المُرقيّ العقاري في هذا الصنف من العقود لشروط تعسفية أخرى تحقيقاً لمآربه الشخصية، والتي من شأنها الإخلال الظاهر بتوازن العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التصنيف القانوني للشروط التعسفية في عقد البيع بناءً على التّصاميم.

يتطلب توضيح الشروط التعسفية في عقد البيع بناءً على التّصاميم إسقاط عليه جملة الشروط التعسفية الواردة في عقود الإستهلاك عامةً، والتي نصّ عليها المشرع الجزائري دون حصر من خلال كل من القانون رقم 02-04 (أولاً)، ونصوصه التطبيقية لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 06-306 (ثانياً)، وذلك بما يتلاءم وأحكامه الواردة في القانون رقم 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، بإعتبره عقدً استهلاكياً.

أولاً: الشروط التعسفية الواردة بنص القانون رقم 02-04

من خلال نص المادة 29 من القانون رقم 02-04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية²²، ذكر المشرع الجزائري وعلى سبيل المثال جملة من الشروط التعسفية، إذ نصت على أنه: "تعتبر شروطاً، وبنوداً تعسفية في العقود بين المستهلك والبائع لا سيما البنود والشروط التي تمنح هذا الأخير:

- 1- أخذ حقوق و/أو إمتيازات لا تقابلها حقوق و/أو إمتيازات مماثلة بها للمستهلك،
- 2- فرض إلتزامات فورية ونهائية على المستهلك في العقود، في حين أنه يتعاقد هو بشروط يُحققها متى أراد،
- 3- إمتلاك حق تعديل عناصر العقد الأساسية أو مميزات المنتج المسلم أو الخدمة المقدمة دون موافقة المستهلك،
- 4- التّفرد بحق تفسير شرط أو عدّة شروط من العقد أو التّفرد في إتخاذ قرار البت في مطابقة العملية التجارية للشروط التعاقدية،
- 5- إلزام المستهلك بتنفيذ إلتزاماته دون أن يُلزم نفسه بها،
- 6- رفض حق المستهلك في فسخ العقد إذا أخلّ هو بالإلتزام أو عدّة إلتزامات في ذمّته،
- 7- التّفرد بتغيير آجال تسليم منتج أو تنفيذ خدمة ،
- 8- تهديد المستهلك بقطع العلاقات التعاقدية لمجرد رفض المستهلك لشروط تجارية جديدة غير متكافئة"

ثانياً: الشروط التعسفية الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-306

صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-306²³ تطبيقاً لنص المادة 30 من القانون رقم 02-04 السابق ذكره، إذ نصّت المادة 05 منه ودون حصر، على قائمة من الشروط التعسفية على النحو التالي: "تعتبر تعسفية البنود التي يقوم من خلالها العون الاقتصادي بما يأتي:

- 1- تقليص العناصر الأساسية للعقود المذكورة في المادتين 2 و3 أعلاه ،
- 2- الإحتفاظ بحق تعديل العقد أو فسخه بصفة منفردة، بدون تعويض المستهلك،
- 3- عدم السّماح للمستهلك في حالة القوّة القاهرة بفسخ العقد إلاّ بمقابل تعويض،

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

- 4- التّخلي عن مسؤوليته بصفة منفردة، بدون تعويض المستهلك في حالة عدم التّنفيد الكلي أو الجزئي أو التّنفيد غير الصّحيح لواجباته،
- 5- النّص في حالة الخلاف مع المستهلك على تخلي هذا الأخير عن اللجوء إلى أية وسيلة طعن ضده،
- 6- فرض بنود لم يكن المستهلك على علم بها قبل إبرام العقد،
- 7- الإحتفاظ بالمبالغ المدفوعة من طرف المستهلك في حالة ما إذا إمتنع هذا الأخير عن تنفيذ العقد أو قام بفسخه دون إعطائه الحق في التّعويض في حالة ما إذا تخلى العون الاقتصادي هو بنفسه عن تنفيذ العقد قام بفسخه،
- 8- تحديد مبلغ التّعويض الواجب دفعه من طرف المستهلك الذي لا يقوم بتنفيذ واجباته، دون أن يُحدد مقابل ذلك تعويضاً يدفعه العون الاقتصادي الذي لا يقوم بواجباته ،
- 9- فرض واجبات إضافية غير مبرّرة على المستهلك ،
- 10- الإحتفاظ بحق إجبار المستهلك على تعويض المصاريف والأتعاب المستحقة بغرض التّنفيد الإجباري للعقد دون أن يمنحه نفس الحق،
- 11- يُعفي نفسه من الواجبات المترتبة عن ممارسة نشاطاته،
- 12- يُحمّل المستهلك عبء الواجبات التي تُعتبر من مسؤوليته."

الفرع الثاني: شروط المُرقي العقّاري التّعسفيّة الواردة في عقد البيع بناءً على التّصاميم

إنّ عدمَ حصرِ المشرع الجزائري لقائمة البنود التّعسفيّة من خلال كل من القانون رقم 04-02، والمرسوم التّنفذي رقم 06-306 السالف ذكرهما، فتح المجال أمام إمكانية تضمين المُرقي العقّاري في عقد البيع بناءً على التّصاميم لشروط تعسفيّة أخرى، وأبرز ما يُمكن تكييفه بالشّرط التّعسفي في هذا النوع من العقود نجد:

أولاً: تماثل المُرقي العقّاري في تسوية الوضعيّة القانونيّة للعقار يُعدّ تعسفاً

المُرقي العقّاري²⁴ ملزم بنقل ملكية الأرض التي ستقام عليها البناية إلى المكتب، وفقاً للإجراءات القانونيّة المعمول بها، الأمر الذي يستلزم أن يكون مالكاً لهذه الأرض، لهذا يجب أن يُقدم ما يُثبت ملكيته للأرض بالطرق القانونيّة، إلّا أنّنا نجد في الواقع العملي غالباً ما يلجأ المُرقي العقّاري إلى الإتيان بتراخيص إدارية لمباشرة عملية البناء، عوضاً من التسوية الأوليّة لوضعيته القانونيّة في إمتلاك الأوعية العقّارية التي تُشيد عليها العقارات، والتي يقوم في النهاية بتسليمها للمكتبتين دون تسوية، مخالفاً بذلك مضمون المادة 40 من القانون رقم 11-04²⁵ .

ثانياً: حصول المُرقي العقّاري على إمتيازات غير مبرّرة قانوناً

أثبت الواقع وفي مرات عديدة تعسف المُرقيين العقّارين بمطالبة المكتبتين ومن أول لقاء بتسبيقات مالية غير قانونيّة، مُتحمّجين في ذلك بالقيام بجملة من الأشغال، أين يجد المكتبتون أنفسهم مظطربين

"آليات حماية المُستهك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

للإدعان لطلبات المرقيين العقاريين بدفعهم هذه التّسبيقات الماليّة، حتّى يُحجز لهم سكن، إلاّ أنّه ورُغم ذلك يُفاجؤون برفض ملفاتهم.

وفي غضون ذلك، فإنّ المادة 42 من القانون رقم 04-11 تحضّر على المرقي العقاري أخذ أيّ تسبيق ماليّ قبل تحرير العقد، وَ تَعْتَبِرُ المادة 05 في فقرتها الـ09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306 من قبيل البنود التّعسفيّة فرضُ المرقي العقاري واجبات إضافية غير مبرّرة على المكتتب.

ثالثاً: تغيير آجال التّسليم بالإرادة المنفردة للمرقي العقاري

على الرّغم من تشديد المشرع الجزائري على ضرورة احترام آجال تسليم الوحدات السّكنيّة تحت طائلة التّعرض لعقوبات التّأخير²⁶، إلاّ أنّ هذا الإلتزام يُعدّ من أكثر الإلتزامات القانونيّة خرقاً من طرف المرقي العقاري، إذ ينفرد بتغيير آجال التّسليم بما يخدم مصلحته الشّخصيّة، والتي يفرضها على المكتتب مُتَعَسِفاً في ذلك حتّى يتهرب من عقوبات التّأخير في التّسليم. في حين أنّ نصّ المادة 43 من القانون رقم 04-11 على يقضي أنّه: "يؤدي كل تأخير في التّسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع بناءً على التّصاميم إلى عقوبات التّأخير التي يتحمّلها المرقي العقاري، ويُحدد مبلغ عقوبة التّأخير وأجالها و كيفية دفعها عن طريق التّنظيم".

كما تمّ النصّ على إلزاميّة تحديد نسب عقوبات التّأخير وذكرها في العقد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يُحدد نموذجيّ عقد حفظ الحق وعقد البيع على التّصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التّصاميم ومبلغ عقوبة التّأخير وأجالها وكيفية دفعها.²⁷

رابعاً: إحتفاظ المرقي العقاري بحق فسخ عقد البيع بناءً على التّصاميم بالإرادة المنفردة:

عَدَّ المشرع الجزائري هذا البند تعسُفياً وذلك بناءً على الفقرة الثانية من نصّ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306²⁸، ناهيك عمّا تنصّ عليه المبادئ العامة للعقد والمُلزمة لأطرافه²⁹، غير أنّنا نجد المرقي العقاري في عقد البيع بناءً على التّصاميم لا يتردد في تهديد المكتتب من غير إخلاله بإلتزاماته، وفي كل مرّة بفسخه العقد بالإرادة المنفردة له.

خامساً: تفسير بنود العقد بما يتلاءم و المصلحة الشّخصيّة للمرقي العقاري:

كُيِّفَ عقد البيع بناءً على التّصاميم أنّه عقد إدعان، و عليه فإنّه يخضع لأحكام المادة 112 من القانون المدني في فقرتها الثانية والتي أقرّها المشرع إستثناءً³⁰ تنفرد به عقود الإدعان، حيثُ أنّ تفسير الشّك فيها يكون لمصلحة الطرف المُدعَن داتنا كان أم مديناً، والذي يُمثل المُكْتَتِب غالباً في عقد البيع بناءً على التّصاميم.

أما المبدأ العام الذي يحكم العقد والوارد بنص المادة 112 في فقرتها الأولى فيقضي بتفسير الشك في مصلحة المدين.

وفيما يخص الشرط التّعسفي الرابع الوارد بنص المادة 29 من القانون 04-02، فيؤكد أنه يُعد من قبيل الشروط التعسفية التّرد بتفسير بنود العقد. إلا أن المرقي العقاري وبالرغم من وضوح عبارات العقد، فإنّه لا يتردد في تفسير بنود العقد منفرداً، وبما يتوافق وتحقيق مصلحة الشخصية، من دون أخذه بعين الاعتبار الضرر الممكن أن يلحق بالمكاتب.

سادساً: الرّفْع من قيمة العقار بالإرادة المنفردة للمرقي العقاري في عقد البيع بناء على التّصاميم

حدّد المشرع الجزائري ثمن العقارات المبنية في إطار عقد البيع بناء على التّصاميم تحديداً دقيقاً، بموجب أحكام القانون رقم 04-11، والمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف ذكرهما، إلا أن الواقع العملي أثبت تعسف المرقيين العقاريين تجاه المكاتب من خلال إفرادهم في الرّفْع من أسعار العقارات مُحْتَجِينَ في ذلك بارتفاع أسعار مواد البناء،..اللخ، وكذلك إلزام المكاتب لديهم بدفع القسط الأول من ثمن المسكن بنسبة أكثر من النسبة المحددة قانوناً، والمقدرة بـ 20% من قيمة العقار عند التوقيع على العقد، زيادةً على مطالبتهم المكاتب بدفع أقساط إضافية بالرغم من عدم تقدمهم في أشغال البناء.

سابعاً: مُراجَعَةُ ثمن السّكن بالإرادة المنفردة للمرقي العقاري في عقد البيع بناء على التّصاميم

خصّ المشرع الجزائري بموجب نص المادة 38 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مسألة مراجعة الثمن بالإستثناء، وفي حالات محدّد، كما حدّد سقف مراجعة السّعر بنسبة 20 % كحد أقصى من السّعر المتفق عليه منذ البداية³¹، إلا أن الواقع العملي أثبت أن هذه المسألة من أكثر حالات تعسف المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التّصاميم حيث جعلها هي الأصل³²، ودون توفر الشروط القانونية، بالإضافة إلى تعسّفه بمطالبتة المكاتب مراجعة ثمن السّكن وهو متأخر في الإنجاز دون تعويضه عن هذا التأخير، رُغم أن ذلك من شأنه أن يُعرضه لعقوبات التأخير و التي قد تصل إلى 10% بالمئة من ثمن السّكن.³³

غالباً ما يفتقر المكاتب للبيانات والمعلومات المتعلقة بتصاميم وأوصاف البناية، بسبب عدم قيام المرقي العقاري بإعلامه بها، حيث يجد المكاتب نفسه مُجبِراً على التّعاقد على الرغم من عدم معرفته الكافية بتفاصيل المشروع، أمام حاجته للسكن، والتي يستغلها المرقي العقاري متعسفاً لمغالطة المكاتب ودفعه للتّعاقد.

المبحث الثاني: آليات مكافحة الشروط التعسفية إعادة التوازن العقدي في عقد البيع بناءً على التّصاميم يُعتبر عقد البيع بناءً على التّصاميم عقد إستهلاكي، يتفوق فيه المرقي العقاري على المكتتب إقتصادياً ومعرفياً مما يسمح له بفرض شروطه المجحفة عليه، هذا ما يجعل المكتتب بحاجة إلى الحماية. فناهيك عن الحماية المقررة له بموجب المبادئ العامة للعقد عامة دون إستثناء (المطلب الأول)، نصّ المشرع على مجموعة من الوسائل الحمائية من خلال التشريعات الخاصة بحماية المستهلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآليات الحمائية من الشروط التعسفية وفق المبادئ التقليدية للعقد

نقصد بها الآليات الحمائية الواردة ضمن نصوص القانون المدني، و التي يتّسع نطاق تطبيقها على عقد البيع بناءً على التّصاميم بوصفه عقد إذعان (الفرع الأول)، إلا أنّ التمتع بهذه الحماية لن يأتي إلا من خلال المطالبة القضائية للمكتتب أو من يُمثله قانوناً (الفرع الثاني)، كما أنّ المشرع منع المتعاقدين الاتفاق على إستبعاد السلطة الإستثنائية للقاضي في تقديره الشرط التعسفي في العقد (الفرع الثالث)، وأن تفسير العبارات الغامضة يكون لمصلحة الطرف المدعّن (الفرع الرابع).

الفرع الأول: عقد البيع بناءً على التّصاميم عقد إذعان

عرّف المشرع الجزائري عقد الإذعان من خلال المادة 3 الحالة 4 فقرة 01 من القانون رقم 04-02 السالف الذكر بأنه: "كل إتفاق أو إتفاقية تهدف إلى بيع سلعة أو تأدية خدمة، حرّر مسبقاً من طرف أحد أطراف الإتفاق مع إذعان الطرف الآخر بحيث لا يُمكن هذا الأخير إحداث تغيير حقيقي فيه". في نفس السّياق نجد نص المادة 2/1 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306 السالف الذكر، تُعرّف عقد الإذعان أنّه: "يُقصد بالعقد في مفهوم هذا المرسوم و طبقاً للمادة 3 الحالة 04 من القانون رقم 04-02 والمذكور أعلاه، كل إتفاق أو إتفاقية تهدف إلى بيع سلعة أو تأدية خدمة، حرّر مسبقاً من أحد الطرفين مع إذعان الطرف الآخر بحيث لا يُمكن هذا الأخير إحداث تغيير حقيقي فيه"، حيثُ جاء هذا التعريف مكرراً لنص المادة 4/3 أعلاه.

لقد حدّد المشرع مجال الشروط التعسفية في عقد الإذعان، وهذا ما توضحه عبارة "...منع العمل في مختلف العقود". الواردة في المادة 30 من القانون رقم 04-02³⁴ بشرط أن تكون عقود إذعان وفقاً للمادة 03 الحالة 04 الفقرة 01 من القانون ذاته.

إذا كان يبدو من الصّعب وصفُ عقد البيع بناءً على التّصاميم بأنه عقد إذعان، بالنظر إلى عدم توافر عنصر الإحتكار القانوني أو الفعلي للسلعة المتعاقد عليها والمتمثلة في العقار المبيع من طرف المرقيين العقاريين، غير أنّ حاجة الناس إلى السكن بإعتباره سلعة أساسية في حياتهم، تجعلهم يرضخون للشروط التي يضعها المرقي العقاري من دون مناقشتها، إذ ليس لهم إلا الخيار ما بين الإنضمام إلى مشروع الإسكان الذي أعدّ دون تدخل منهم، أو رفض ذلك، وهو أمر صعبٌ، خشية منه تفويت فرصة الحصول على سكن يتملكه، هذا ما يؤكد وجود خصائص عقد الإذعان بمفهومه الحديث³⁵ في هذا الصنف الجديد من العقود.³⁶

الفرع الثاني: المطالبة القضائية للمُكْتَب بالتعديل أو الإغفاء من الشُّروط التّعسفيّة

خروجاً عن القاعدة العامة التي تقضي بمنع القاضي من التّدخل في العقد، إذ أنّ مهمته الأساسية تقتصر على مجرد تفسير بنود العقد الغامضة بغية إعمال حكم القانون عليها³⁷ و إذا تمّ العقد بطريق الإذعان، واحتوى شروطاً تعسفيّة، جاز للقاضي تعديل الشروط التي تبين له أنها تعسفيّة في العقد أو إغفاء الطرف المدعّن منها.

إلاّ أنّه لا يجوز للقاضي أن يتصدى لهذه الشروط من تلقاء نفسه، و إنّما بناءً على طلب الطرف المتضرر وهو المُكْتَب في عقد البيع بناءً على التّصاميم، من خلال رفع دعوى قضائية ضد المرقّي العقارين، فاللجوء إلى القضاء يُعدّ الوسيلة القانونيّة الوحيدة لضمان إقتضاء الحقوق في حالة النزاع عليها³⁸. إنّ سلطة القاضي في التّعديل أو الإغفاء، أو الإبقاء على الشروط التّعسفيّة مرتبطة بالقائمة الواردة في نص كل من 29 من القانون رقم 04-02، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306 السالف ذكرهما.

الفرع الثالث: منْعُ الإِتِّفَاقِ على إستبعاد سلطة القاضي في تقدير الشُّرْطِ التّعسفي

منعَ المشرع الجزائري صراحةً أطراف العقد من تضمين عقدهم شروطاً يستبعدون بموجبها السلطة الإستثنائية المخوّلة للقاضي في التّعديل، أو الإغفاء من الشروط التي يراها تعسفيّة، إذ تنص المادة 110 من القانون المدني: "...و يقع باطلاً كل إتِّفَاق على خلاف ذلك"³⁹ إدراكاً منه بضرورة حماية المستهلك أيّ المُكْتَب في عقد بيع البناية على التّصاميم من أيّ تعسفٍ للمرقّي العقاري بالتالي تحقيق العدالة العقدية.

الفرع الرابع: تفسير العبارات الغامضة لمصلحة الطرف المدعّن في عقد البيع بناءً على التّصاميم

أكدت المادة 2/112 من القانون المدني أنّه وفي عقد الإذعان الذي تغيّب فيه الإرادة المشتركة للمتعاقدين بسبب إنفراد المتعاقد القويّ أو المحترف بوضع شروط العقد وإملاء إرادته على الطرف الضعيف إذا كانت عباراته غامضة فيجب أن تُفسّر لمصلحة الطرف المُدعّن "دائناً كان أم مديناً" إذ تنص: "لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المُدعّن، ولو كان دائناً، فمتى وقع المُكْتَب ضحيةً إذعان المرقّي العقاري، حقّ له اللُّجُوءُ إلى القضاء بإعتباره آلية قانونيّة حمائيّة لطلب التّعديل أو الإغفاء من هذه الشُّروط"⁴⁰، إذ جعل المشرع هذا الحق من النُّظام العام ضماناً لحماية جديّة للمستهلك بالكيفيّة التي تضمن إعادة التّوازن للعقد و تحقيق العدالة العقدية على حدّ سواء⁴¹.

المطلب الثاني: الآليات الحمائيّة من الشُّروط التّعسفيّة وفق التّشريعات الخاصّة

أمام عدم كفاية آليات الحماية القانونيّة من الشُّروط التّعسفية الواردة ضمن أحكام الشريعة العامة للعقد، تَدخُلُ المشرع لحدّ من هذه الشُّروط الماسّة بالتّوازن العقدي مهتدياً إلى التّشريعات الخاصة التي ضمّتها جملة من الآليات الحمائيّة من خلال فرض الرقابة القانونيّة (الفرع الأول)، والرقابة الإدارية للجنة البنود التّعسفيّة (الفرع الثاني)، إضافة للرقابة القضائية عن طريق الدعاوى المرفوعة من طرف جمعيات حماية المستهلك (الفرع الثالث)، مع فرضه لجملة من الجزاءات الجزائية (الفرع الرابع).

الفرع الأول : الرّقابة القانونيّة على الشّروط التّعسفيّة

تُعد الرّقابة القانونيّة من أهم الآليات المنبثقة خارج أسوار الشريعة العامة للعقد، لقمع الشروط التّعسفيّة ، ويُعتبر القانون رقم 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدّل والمتمم بالقانون رقم 10-06 أهم القوانين التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا الإطار، إذ ضمّن المادة 29 منه قائمة مفتوحة من الشروط التّعسفية قد سبقت الإشارة إليها.

كما أقرّ المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-306 الذي يُحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الإقتصاديّين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفيّة السالف الذكر، الرّقابة القانونيّة على الشّروط التّعسفيّة من خلال تحديده لقائمة الشّروط التّعسفيّة على سبيل المثال لا الحصر بنص المادة 05 منه السابق ذكرها⁴².

مما تقدم نخلص أنّه، وبما أنّ قائمة البنود التّعسفيّة المذكورة بالمادة 29 من القانون رقم 04-02، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306 غير مضبوطة بصفة مطلقة ونهائية، فقد خوّل المشرع الجزائري للقاضي سلطة واسعة عدّها من النّظام العام لتقدير ما إذا كان الشّروط التّعسفيّة، وفي حالة ثبوت ذلك يُقرر إمّا إمكانية تعديله أو إعفاء المستهلك منه بما يُحقّق إعادة تكافؤ الأداءات المتقابلة بين أطراف التّرقية العقارية في عقد البيع بناءً على التّصاميم، ويقع باطلاً كل إتفاق يُفقد للقاضي هذه السلطة التّقديرية الجوازية⁴³.

ثانياً: تحرير العقد وفق النّمودج النّظامي المفروض

باعتبار عقد البيع بناءً على التّصاميم يُمثّل أحد الصور الحديثة لعقد الإذعان، فقد برزت ضرورة حماية المكتتب من الشروط المجحفة التي يستقل المرقّي العقاري بوضعها، ومن مظاهر الحماية القانونية الخاصّة التي يسعى من خلالها المشرع إلى إرساء العدالة العقدية وتحقيق التوازن بين أداءات أطراف هذا العقد، وجوب تحرير العقد وفق النّمودج النّظاميّ المقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994، المتعلق بنّمودج بيع العقار على التّصاميم⁴⁴، والملغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013 المحدد لنّمودج عقد حفظ الحق و عقد البيع بناءً على التّصاميم للأحكام العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التّصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيّات دفعها⁴⁵.

ثالثاً: التّحديد القانوني لسقف مراجعة السّعر في عقد البيع بناءً على التّصاميم

حدّد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 38 من القانون رقم 11-04 سقف مراجعة السّعر بنسبة 20% كحد أقصى من السّعر المنفق عليه في البداية، وهذا حمايةً للمكتتب الطرف الضّعيف من إمكانية تعسف المرقّي العقاري في عقد البيع بناءً على التّصاميم في مراجعة الثّمّن حسب أهوائه⁴⁶.

الفرع الثاني: الرّقابة القضائيّة على الشّروط التّعسفيّة:

بما أنّ العلاقة التي تربط المرقي العقاري والمكاتب في عقد البيع بناء على التّصاميم هي علاقة تعاقدية إستهلاكية⁴⁷، وأنّ العقار محل العقد يندرج ضمن مفهوم المنتج المحاط بالحماية التشريعية وفقاً للنصوص القانونية الخاصة بحماية المستهلك، والقوانين المتعلقة به⁴⁸، فقد خصّ المشرع المكاتب بنفس الحماية القانونية المقرّرة للمستهلك من الشروط التّعسفيّة⁴⁹، فإلى جانب حق المكاتب في اللجوء للقضاء المختص بمفرده لرفع دعوى ضد المرقي العقاري طبقاً للشريعة العامة للعقد، منح المشرع حق المطالبة القضائيّة للمكاتب ممثلاً في جمعيات حماية المستهلك بتعديل هذه الشروط أو إعفائه منها.

أولاً: المطالبة القضائيّة من طرف المكاتب ممثلاً في شخص جمعية حماية المستهلك

خوّل القانون جمعيات حماية المستهلك، وكذا كل شخص طبيعي أو معنوي -فضلاً عن النيابة العامة والجمعيات المهنيّة-⁵⁰، الحق في الدفاع عن حقوق ومصالح العون الإقتصادي والمستهلك، وذلك بموجب نص المادة 65 من القانون رقم 04-02، والتي تنص: "يمكن لجمعيات حماية المستهلك والجمعيات المهنيّة التي أنشئت طبقاً للقانون وكذا كل شخص طبيعي أو معنوي ذي مصلحة القيام برفع دعوى أمام العدالة ضد كل عون إقتصادي قام بمخالفة هذا القانون"⁵¹.

بناء عليه، منح المشرع الحق لجمعيات حماية المستهلك بتأسيسها كطرف مدني في دعوى يتم رفعها أمام القضاء ضد المرقي العقاري⁵² في عقد البيع بناء على التّصاميم، الذي يُضمّن العقد شروطاً تعسفيّة، مخالفاً بذلك أحكام القانون رقم 04-02 والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 06-306 السالف الذكر، المعدل و المتمم.

الفرع الثالث: الرّقابة الإدارية للجنة البنود التّعسفيّة في عقد البيع بناء على التّصاميم

أفرد المرسوم التنفيذي رقم 06-306 المعدل والمتمم لجنة البنود التّعسفيّة بنوعين من المهام تراوحت ما بين المهام الوقائيّة والمهام الإستشارية، إذ تظطلع اللّجنة من خلال هذه المهام بدور هام في حماية المستهلك.

أولاً: المهام الوقائيّة للجنة البنود التّعسفيّة

أمّا بالنسبة لأولى مهام اللجنة فهي ذات طابع وقائي، تتمثل في إصدار التّوصيات المنصوص عليها بموجب المادة 01/07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306 المعدل و المتمم، والتي تنص:

"تكلف اللجنة لا سيما بالمهام الآتية:- تبحث في كل العقود المطبقة من طرف الأعوان الإقتصاديين على المستهلكين والبنود ذات الطابع التّعسفي، كما تُصيغ توصيات تُبلّغ إلى الوزير المكلف بالتجارة والمؤسّسات المعنيّة...."

"آليات حماية المُستهك من التّعسف في عقد البيع بناء على التّصاميم"

تقوم لجنة البنود التّعسفية، بإصدار تقارير سنوية، والتي تقوم من خلالها برصد حصيلة أعمالها السنوية، إذ تحرص اللجنة من خلالها على تضمينها توصياتها، آراءها الإستشارية المتمخضة عن إجتماعاتها المنعقدة، بالإضافة إلى ما تراه مناسباً من إقتراحات.

وعملاً بأحكام المادة من 12 المرسوم التنفيذي رقم 06-306 السالف ذكره، تسعى لجنة البنود التّعسفية بإستنفاد جميع الوسائل والطرق الملائمة، من أجل تبليغ تقاريرها هذه إلى السيد وزير التجارة⁵³.

ثانياً: المهام الإستشارية للجنة البنود التّعسفية

تضطلع اللجنة كذلك بمهام إستشارية تُقدّم من خلال إقتراحاتها وآراءها لعدّة هيئات، أبرزها جمعيات حماية المستهلك والجهات القضائية، هذه الأخيرة التي تلعب دوراً إستشارياً في تقدير الشرط التّعسفي. وتهدف اللجنة من خلال هذه المهام الإستشارية إلى حماية المستهلك من البنود المجحفة وتحقيق التوازن العقدي بين أداءات أطراف العقد.

الفرع الرابع: الجزاء الجنائي على إدراج الشروط التّعسفية في عقد البيع بناء على التّصاميم

إنّ الإلغاء القانوني للشروط المُقدّرة قضائياً تعسفيةً، لا يُعد ردعاً مادياً، إذ أنّ الواقع العملي أثبت أنّ هذه الشروط لا تزال تُدرج في نوع هام من العقود لا سيما عقد البيع بناء على التّصاميم الذي يُعد المجال الخصب لها⁵⁴.

وانطلاقاً من أنّ الجزاء هو صمّام الأمان لأي نظام قانوني، فقد تبنى المشرع الجزائري النص صراحةً من خلال المادة 38 من القانون رقم 04-02 على عقوبات جزائية تُقرض على المهنيين نتيجة إخلالهم بالأحكام القانونية المتعلقة بالممارسات التجارية، بإدراجهم بنود تعسفية في عقود الإستهلاك عامةً، وعقد البيع بناء على التّصاميم على وجه الخصوص⁵⁵، إذ عدّها المشرع من قبيل الممارسات التّعاقدية التّعسفية المحظورة قانوناً والموصوفة على أنها جنحة، وتتمثّل هذه العقوبات في غرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دج (50.000 دج)، وخمسة ملايين دج (5000.000 دج).⁵⁶

الخاتمة:

إنّ ما يُمكن إستخلاصه من خلال ما تمّ تنظيره، هو أنّ المشرع الجزائري لم يورد تعريفاً للشروط التّعسفية في عقد البيع بناء على التّصاميم و ذلك ضمن إطار القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد المطبقة على نشاط الترقية العقارية، في حين قام بتعريفها بموجب الفقرة 05 من المادة 03 من القانون رقم 04-02 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، كما لم يحصر المشرع البنود التّعسفية الواردة في المادة 29 من القانون رقم 04-02، وكذلك المادتين رقم 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 0-306، هذا ما يُبقي المجال أمام إمكانية أن يتضمن عقد البيع بناء على التّصاميم شروط أخرى تأخذ وصف الشروط التّعسفية، والتي تجعل المكتتب يظهر كطرف ضعيف في العقد.

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناء على التّصاميم"

كما أنّ الآليات القانونيّة المنصوص عليها في الشريعة العامة للعقد لمواجهة الشّروط التّعسفيّة قد أثبتت قصورها و/أو عدم كفايتها في توفير الحماية اللاّزمة للمستهلك عامّةً والمكاتب أو مقتني العقار على وجه الخصوص في إطار عقد البيع بناء على التّصاميم، وهو الأمر الذي دفع بالمشّرع الجزائري للتّدخل بسن قوانين جديدة وتشريعات خاصة من أجل توفير وسائل حماية خاصة له، لا سيما أمام الإحتكار العلني لسوق الإستهلاك، والمقصود هنا سوق العقار في هذا النوع من العقود، من طرف أصحاب القوى والنفوذ الإقتصادي أي المرقيّن العقاريين، من خلال فرضهم شروط مجحفة على مُقتني السّكنات الذين يأخذون وصف الطّرف الضّعيف في العلاقة العقدية.

بناء عليه، فقد أصبح للإحتكار مفهوماً جديداً، إذ بعدما كان عقد الإذعان يتطلب إحتكار السلعة و/أو الخدمة، أصبح الإحتكار يعنى في العقود الإستهلاكية عامّةً وعقد البيع بناء على التّصاميم خاصّةً، فرض المرقيّ العقاريّ ذو النفوذ الإقتصادي والمعرفي شروطه دون مناقشة فعلية من المكاتب، هذا الأخير الذي يَضطر إما لرفضها وهو أمرٌ مُستبعدٌ، أو قبُولها مضطراً، أمام حاجته الماسّة للسّكن.

وبناء على ما تمّ إستخلاصه من نتائج، نقترح جملة من التّوصيات، يُمكن حصرها فيما يلي:

- من الأفضل إدراج عقود بيع العقارات المتعلقة بنشاط الترقية العقاريّة ضمن عقود الإستهلاك، فعلى الرغم من أنّ العقار يندرج ضمن مفهوم المنتج المحمي طبقاً لقوانين حماية المستهلك، لا سيما القانون رقم 09-03 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية، إلّا أنّ المشّرع الجزائري لم يخضعه لأحكامه.

- من الأحسن توسيع نطاق العلم بالتّقافة القانونيّة الإستهلاكية، خاصةً إجراءات التّعاقّد الخاصة بالبيع العقاريّة لدى المستهلك "المكاتب"، لا سيما عقد البيع بناء على التّصاميم.

- ضرورة التأكيد أنّ الإختلاف في القدرة والخبرة لا الإحتكار بين أطراف العلاقة العقدية هو الذي يفرض الحماية من الشروط التّعسفيّة.

- زيادةً على ما يُمكن للجنة البنود التّعسفية وتسهيلاً لمهام القاضي في تقديره للبند التّعسفي، بات من الأفضل أن تضع اللجنة توصياتها فيما تعتبره من قبيل البنود التّعسفية، وذلك على سبيل الإستثناس لا الإلزام.

- وبخصوص جمعيات حماية المستهلك، فمن من الأفضل توسيع الدور الوقائي لها من البنود المجحفة في العقد من خلال تخويلها السلطة المباشرة في إبطال الشّروط التّعسفي، لا سيما في عقد البيع بناء على التّصاميم، بدلاً من جعل عملها يقتصر في رفع دعوى المطالبة بالتّعويض، وذلك من أجل تفعيل دورها الحمائي بإمكانية إلغاء الشّروط التّعسفي ولو لم يلحق المستهلك ضرراً، إعمالاً لفكرة الضرر المحتمل، وهذا ما يُعدّ تفعيلاً للآليات و السياسات الإستباقية الوقائية.

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناء على التّصاميم"

- كما أنّه من المُستحسن فرض إجراءات ردعية مشدّدة على كل مرقي عقاري يستغل مركزه الاقتصادي القويّ لإستغلال الضعف الإقتصادي و/أوالمعرفي للمكنتب، بفرض شروطه المجحفة عليه تحقيّقاً لمصالحه المادية الشخصية.

-وأخيراً نرى أنّه من الأفضل التّدقيق في بنود عقد البيع بناء على التّصاميم، حماية للمستهلك "المكنتب"، إذ غالباً ما يكون البند التّعسفي ممّا تمّ الإتفاق عليه وإختلّ التوازن بسببه بين أداء أطراف التّرقية العقارية في هذا العقد.

الهوامش:

1-القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25/02/2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، جريدة رسمية عدد12،الصادرة بتاريخ 08/03/2009، المعدل والمتمم.

2-القانون رقم 89-02 المؤرخ في 07/02/1989،المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك،جريدة رسمية عدد06 الصادر بتاريخ 08/02/1989.

3-أنظر المادة 43 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري،جريدة رسمية عدد14 الصادر بتاريخ 07/03/2016.

4-يأخذ عقد بيع البناية في طور الإنجاز شكل صورتين ،فإما أن يُبرم في صورة بيع عقار على التصاميم أو في صورة عقد حفظ الحق.

5-القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،جريدة رسمية عدد14 الصادر بتاريخ 06/03/2011.

6-القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية(جريدة رسمية عدد 10 الصارة بتاريخ 05/03/1986.

7-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01 مارس1993،جريدة رسمية عدد 14،الصادر في 03 مارس 1993.

8-يُطلق على المستهلك في مجال الترقية العقارية وصف المكنتب، المقتني، والمستفيد.

9-تولى المشرع إعطاء تعريف للمستهلك من خلال النصوص التالية :المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-39 المؤرخ في 30/01/1990 المتعلق برقابة الجودة و قمع الغش، المادة 03 من القانون رقم 04-02، المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، والمادة 03 من القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، إذ ورد في هذه المادة أنّ المستهلك هو: " كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعا قدمت للبيع أو يستفيد من خدمات عرضت و مجردة من كل طابع مهني."

10-القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23/06/2004 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، جريدة رسمية عدد 41 لسنة 2004، المعدل والمتمم المعدل بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15/08/2010، جريدة رسمية عدد 46 ،لسنة 2010.

11-أمر رقم 75-58 مؤرخ في المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج.ر عدد 44، لسنة 2005.

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التصاميم"

- 12- عقود الإستهلاك عموماً هي العقود التي يُبرمها الشّخص لإشباع حاجات شخصية. سليمان محمدي، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع عقار على التصاميم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 01(الجزائر)، عدد 02، 2010، ص 61.
- 13- أحمد محمد الرفاعي، الحماية المدنية للمستهلك إزاء المضمون العقدي، القاهرة، دار النهضة العربية، 1994، ص 212.
- 14- حسينة شرون، نجاه حملوي، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في ظل أحكام القانون 04-02 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، في الملتقى الدولي حول الحماية القانونية للمستهلك في ظل التحولات الاقتصادية الراهنة، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق (الجزائر)، 10 و 11 أبريل 2017، ص 51.
- 15- محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألماني ومصر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2018، ص 60.
- 16- من بين هذه التشريعات التوجيه الأوروبي رقم 13/93 الصادر في 05 أبريل 1993 بشأن الشروط التعسفية في العقود المبرمة بين المستهلكين، والتي لا تقبل المساومة والتفاوض، قد نصت المادة 01/03 منه على أن الشرط التعسفي هو: "الشرط الذي يرد في العقد، وينطوي على تفاوت جلي خلافاً لما يقضي به حسن النية، وهو ضد مصلحة المستهلك حيث يبين حقوق طرفيه و التزاماتها على حساب المستهلك".
- 17- القانون رقم 02-04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سبق ذكره.
- 18- نور الهدى كرميش، الشروط التعسفية في العقود في التشريع الجزائري، مجلة الآداب والعلوم الإجتماعية، مجلد 17، 2020، ص 155.
- 19- عبير مزغيش، محمد عدنان بن ضيف، الضوابط الحمائية المصوبة لإختلال التوازن العقدي في عقود الإستهلاك التعسفية، في الملتقى الدولي السابع عشر حول الحماية القانونية للمستهلك في ظل لتحولات الاقتصادية الراهنة، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 10-11 أبريل 2017، ص 104.
- 20- يرى البعض أن الإستهلاك هو إشباع لحاجات الشخص من مأكّل، ومشرب، وملبس، إلّا أنّ الإستهلاك يشمل زيادةً على ذلك أشياء أخرى ضرورية للإنسان منها على وجه الخصوص الحاجة لمسكن، إذ تندرج عقود البيع العقارية، التي نعى بها كل من عقد الإيجار، وعقد القرض العقاري ضمن عقود الإستهلاك .
- 21- تختلف تسمية المستهلك من قانون إلى آخر، إذ نجد القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش يسمى المستهلك، أمّا القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط لترقية العقارية يطلق عليه تسمية المكتتب، وفي بعض الأحيان المقتني، وهو ما نجده ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يُحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها، الذي يستعمل التسميتين معاً، بالإضافة إلى تسمية المستفيد من الترقية العقارية.
- 22- قانون رقم 02-04 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سبق ذكره.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 06-306 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المتعلق بتحديد العناصر الأساسية للعقود المبرمة ما بين الأعوان الإقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية، جريدة رسمية عدد 56، المؤرخة في 11 سبتمبر 2006، المعدل و المتمم.
- 24- لقد حدد المشرع الجزائري شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذلك كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

- العقاريين، جريدة رسمية عدد 11 الصادر بتاريخ 2012/02/26 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013، جريدة رسمية رقم 13 الصادرة في 2013/03/06.
- 25-تنص المادة 40 القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط لترقية العقارية : "يجب أن يكون بيع الأراضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء موضوع عقد يتم إعداده قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة."
- 26-راجع الحكم الصادر عن محكمة بومرداس القسم العقاري بتاريخ 2021/11/07 الذي قضى بإلزام المدعى عليه (ب.أ) مرقي عقاري بتعديل عقد البيع على التصاميم، وعلى نفقته، وذلك بتحديد أجل تسليم الشقة.
- 27-جريدة رسمية عدد 66، الصادر في 25 ديسمبر سنة 2013.
- 28-المرسوم التنفيذي 06-306، مرجع سبق ذكره.
- 29-أنظر المادة 106 من القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مرجع سبق ذكره.
- 30-أنظر المادة 112 من القانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه .
- 31-تنص المادة 38 من القانون رقم 11-04 : "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز، في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم. كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابل للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.
- يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة، بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها، والإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه منذ البداية. وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر."
- فقد منح القانون رقم 11-04 السالف ذكره من خلال المادتين 37 و 38 منه الحرية للمتعاقدين بمراجعة الثمن كأصل عام مراعاة لتغير المعطيات خاصة المؤشرات الرسمية لأسعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة ،إلا أنه وكإستثناء إشتراط أن لا يتجاوز السعر المراجع نسبة 20 % من الثمن المتفق عليه في البداية، وهو بذلك جاء مخالفاً للمرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى الذي لم يُحدد نسبة المراجعة بل تركها لتقدير وإرادة المرقي العقاري الذي أخذ يُحدد نسبة مراجعة ثمن الوحدات السكنية دون مراقبة مع التلاعب بأسعار تلك السكنات تحت غطاء ارتفاع أسعار مواد البناء.
- 32-وليد ثابتي، ميلود بن عبد العزيز، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلد 10، عدد 02، ص 224.
- 33-المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع بناءً على التّصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير، وآجالها و كيفية دفعها، مرجع سبق ذكره.
- 34- تنص المادة 30 من القانون رقم 04-02 السالف الذكر: "بهدف حماية مصالح المستهلك وحقوقه يُمكن تحديد العناصر الأساسية للعقود عن طريق التنظيم وكذا منع العمل في مختلف أنواع العقود ببعض الشروط التي تُعتبر تعسفية."
- 35-كّرّس المشرع الجزائري المفهوم الحديث لعقد الإذعان بموجب المادة 03 الحالة 04 الفقرة الأولى من القانون رقم 04-02 السالف ذكره، وذلك حمايةً للمستهلك بصفة عامة من الشروط التعسفية التي قد يضمنها المحترف أو المهني في العقد،

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

- وحمايةً لمشتري العقار بناءً على التصاميم بصفة خاصة من هذه الشروط التي قد تكون تعسفية، إذ أنّ المعيار المعتمد في عقد الإذعان بالمفهوم الحديث هو عدم قدرة المستهلك مناقشة شروط العقد، فليس بوسعهِ إلا أن يقبلها جملة واحدة أو أن يرفضها جملة واحدة دون أن يكون له حق المناقشة. انظر شيباني مختارية، علي فتاك، تطور عقد الإذعان في عقود الإستهلاك، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 01، 2022، ص 374 و 375.
- عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، في الملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، يومي 17 و 18 ماي 2013، ص 76.
- 36- عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، المرجع نفسه، ص 53 و 54.
- 37- محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا ومصر، مرجع سبق ذكره، ص 58.
- 38- لا يُمكن للقضاء أن يتعهد من تلقاء نفسه بل لا بُدَّ أن تُقام الدعوى أمامه عملاً بمبدأ حياد القاضي.
- 39- تنص المادة 110 من القانون المدني الجزائري: "إذا تمَّ العقد بطريق الإذعان و كان قد تضمنَّ شروطاً تعسفيةً، جاز للقاضي أن يُعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقاً لما تقتضي به العدالة. ويقع باطلاً كل إتفاق على خلاف ذلك".
- 40- إذ لا يمكن للقاضي أن يتعهد من تلقاء نفسه، بل لا بُدَّ أن تُقام الدعوى أمامه، عملاً بمبدأ حياد القاضي المدني.
- 41- محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا و ألماني و مصر، مرجع سبق ذكره، ص 60.
- 42- ظهر نظام القوائم في ألمانيا وفرنسا وسارت الجزائر على هذا النسق بإعتماد هذا النظام.
- 43- يتخوف بعض الفقه الفرنسي من إطلاق سلطة القاضي في مراقبة الشرط التعسفي لأنَّ ذلك قد يؤدي إلى المساس بمبدأ القوة الملزمة للعقد.
- 44- جريدة رسمية عدد 13 الصارة بتاريخ 03/09/1994 (ملغى).
- 45- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مرجع سبق ذكره.
- 46- القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد المطبقة على نشاط الترقية العقارية، مرجع سبق ذكره.
- 47- كنزة مخناش، حماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، عدد 05، 2018، ص 300.
- 48- الإستهلاك: هو إشباع لحاجيات شخصية لا تقتصر على المأكّل و المشرب و الملابس بل تشمل أيضاً المسكن، إذ يُعدُّ العقار شيئاً مادياً أي سلعة هذا ما تُؤكده عمومية المادة 11/03 من القانون رقم 09-03 السالف الذكر، والتي تعرّف المنتج على أنّه: "كل سلعة أو خدمة يمكن أن تكون موضوع تنازل بمقابل أو مجاناً. كما تُعرّف الفقرة 18 من نفس المادة السلعة على أنها: "كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً"، وهذا يشمل كل من العقار و المنقول أيضاً.
- 49- إنطلاقاً من نص المادة 17 من القانون رقم 09-03 السالف الذكر، و بما أنّ المقتني "المشتري" في عقد بيع البناية على التصاميم يُعدُّ مستهلكاً للمنتج الممثل في العقار المقرر بناؤه، والذي يضعه المرفقي العقاري أو المتدخل للإستهلاك، وبما أنّ العقار يُعدُّ شيئاً مادياً أي سلعةً، يقع على المرفقي العقاري الإلتزام بإعلام المقتني المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالعقار محل العقد. نقلاً عن كنزة مخناش، حماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، مرجع سبق ذكره، ص 296.

"آليات حماية المُستهلك من التّعسف في عقد البيع بناءً على التّصاميم"

- 50-زغودي عمر، مكافحة الشروط التعسفية لتحقيق التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الإستهلاكية، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 02، 2014، ص 176.
- 51-قانون رقم 04-02 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سبق ذكره.
- 52-وسّع نص المادة 01/03 من القانون رقم 04-02 السالف الذكر من المجال الشخصي لتعريف المُنتج إذ عرّفته بأنه: "كل مُنتج أو تاجرٍ أو حرفيٍّ أو مقدم خدمات أياً كانت صفته القانونية يُمارس نشاطه في إطاره المهنيّ العادي أو بقصد تحقيق الغاية التي تأسس من أجلها"، هذا ما يجعل المرقّي العقاري بصفته تاجرًا و بائعًا و منتجًا للوحدات السكنيّة يدخل ضمن هذا المفهوم .
- 53-نصيرة زوطاط، دور لجنة البنود التعسفية في حماية المستهلك، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، عدد 01، 2019، ص 39.
- 54-المُلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم ينص صراحةً على جزاء مدني للشرط التّعسفي في القانون رقم 04-02 السالف الذكر، بالتالي لا بُدّ من الرجوع إلى الشريعة العامة للعقد المتعلقة، لا سيما نص المادة 110 من القانون المدني. انظر نور الهدى كرميش، الشروط التعسفية في العقود في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 163.
- 55-إنّ جميع القواعد المنظمة لعقد البيع بناءً على التصاميم هي قواعد أمرّة متعلّقة بالنظام العام، لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، ولا يقتصر أثر مخالفتها في البطلان فحسب بل يمتد إلى تعرض البائع إلى عقوبات جنائية مالية و بدنية"، خلافاً للقواعد التي تحكم عقد البيع العادي للعقار فيما عدا ركن الشكلية، هي قواعد مكملّة في الأصل، أي يجوز الاتفاق على مخالفتها بما يكفل حقوق المشتري في علاقته مع البائع دون إغفال حقوق هذا الأخير أيضاً، وهو ما من شأنه أن يكفل التوازن بين مصلحة كل من المرقّي العقاري و المكتب.
- 56-أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزائر، دار هومة، بدون سنة نشر، ص 345 و 352.