

## الضمانات القانونية لتمكين المکتتب من السكن في عقد البيع على التصاميم

### Legal guarantees to allow the buyer to acquire his apartment in the sale contract on design

ط.د نوالي رفيق<sup>1\*</sup> ، د معمر خالد<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، كلية الحقوق و العلوم السياسية – جامعة ابن خلدون تيارت

University of tiaret. Algeria

rafik.nouali@univ-tiaret.dz

<sup>2</sup> مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، كلية الحقوق و العلوم السياسية – جامعة ابن خلدون تيارت

Khaled.maamar@univ-tiaret.dz

تاريخ النشر: 2023 / 04 / 21

تاريخ القبول: 2023 / 04 / 16

تاريخ الإستلام: 2023 / 01 / 30

#### ملخص:

تناولت هذه الدراسة أهم الضمانات القانونية الواردة في قانون الترقية العقارية والتي من شأنها حماية المکتتب في عقد البيع على التصاميم وضمان حصوله على سكنه، بإعتبار أن محل عقد البيع غير موجود وقت التعاقد مما يعرضه للعديد من المخاطر.

أولى هذه الضمانات تتعلق بصفة منجز البناء، حيث يشترط أن يكون مرقيا عقاريا نظرا لما يتطلبه إكتساب هذه الصفة من شروط وما يترتب عليها من مسؤولية حماية للمکتتب، وفي حال إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إسترداد التسبيقات أو إتمام الإنجاز. وثاني الضمانات، التزام المرقى العقاري نقل الملكية وتسليم البناء إلى المکتتب.

الكلمات المفتاحية: مرقى عقاري؛ عقد البيع على التصاميم؛ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

\*\*\*

#### Abstract:

This study dealt with the most important guarantees included in the real-estate promotion law wich protect the buyer in the sale contract on design and ensure that he gets his housing, this is due to the fact that the housing is not available at the time of contracting ,which exposes the buyer to many risks. The first of these guarantees pertains to the completion of the building's construction, where it is required that the real estate promoter is qualified and compliant with the the conditions associated with acquiring this status to ensure the protection of the buyer.in case of the real estate promoter's failure to fulfill its contractual obligations, the guarantee and mutual insurance fund ensures the completion of the construction or to compensate the buyers.the second guarantee is the promoter's commitment to transfer ownership and deliver the building to the buyer.

**Keywords:** buyer, guarantee and mutual insurance fund, real estate promoter, sale contract on design

\* المؤلف المرسل

## 1. مقدمة

على خلاف عقد بيع عقار مبني، يتميز عقد البيع على التصاميم بمجموعة من المزايا تحقق مصلحة المكتب و المرقي العقاري على حد سواء، فمن جهة يمكن للمكتب الذي غالباً لا يحوز على القدرات المالية الكافية من الحصول على سكن يأويه دون أن يضطر إلى تسديد ثمنه دفعة واحدة بما أن الثمن يدفع تدريجياً بالموازاة مع تقدم الأشغال، و من جهة أخرى يَمَكِّن المرقي العقاري من استخدام الأقساط المدفوعة في تمويل المشروع العقاري.

يرد عقد البيع على التصاميم على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، و بالتالي فإن المكتب يبرم العقد دون أي وجود فعلي لبناية كاملة الإنجاز. على أن توجد في المستقبل، مما يعرضه للعديد من المخاطر المتعلقة أساساً في عدم إنجاز المرقي العقاري للبناية في الأجل المتفق عليها في العقد، و كذا عدم إمكانية استرداد التسبيقات المدفوعة.

أمام هذه المخاطر، و من أجل حماية المكتب في عقد البيع على التصاميم، نص المشرع من خلال القانون 04-11 و مراسيمه التنفيذية على مجموعة من الآليات القانونية التي تضمن حصول المكتب على سكنه حتى و لو أدخل المرقي العقاري بالتزاماته، أولى الضمانات إشتراط صفة المرقي العقاري في منجز البناية نظراً لما يتطلبه إكتساب الصفة من شروط و ما ترتبه من مسؤولية حماية للمكتب، كما نص على آلية قانونية تضمن إما إسترداد التسبيقات أو إتمام أشغال الإنجاز تتمثل في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و يكون ذلك من خلال إلزام كل مرقي عقاري قبل الإنطلاق في أشغال الإنجاز إكتتاب تأمين لدى الصندوق، أما الضمانة الثانية فتتجسد في إلزام منجز البناية، بعد إتمام أشغال الإنجاز، نقل ملكية البناية للمكتب و تسليمها له.

تظهر أهمية الدراسة في كون عقد البيع على التصاميم يرد على شيء مستقبلي غير موجود وقت التعاقد، كما أن طرفيه هما المرقي العقاري صاحب الخبرة و القدرات المالية المعتبرة من جهة، و من جهة أخرى مكتب و الذي يعتبر الطرف الضعيف في العقد نظراً لمحدودية قدراته المالية و حاجته الماسة للسكن، مما يعرض هذا الأخير للعديد من المخاطر و يضعه تحت رحمة المرقي العقاري.

و تهدف الدراسة إلى البحث عن مختلف الضمانات القانونية المقررة بموجب قوانين الترقية العقارية الرامية إلى تحقيق التوازن العقدي بين المرقي العقاري و المكتب، و ضمان حصول هذا الأخير على سكنه، و ذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقد.

مما تقدم طرح الإشكالية التالية: هل الضمانات القانونية المقررة في عقد البيع على التصاميم كافية لحماية المكتب، و هل تضمن له الحصول على سكنه؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة إعتدنا على المنهج التحليلي بإعتباره المنهج الأمثل لدراسة هذا النوع من المواضيع و التي تتطلب التحليل القانوني لمضمون النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم. كما قسمنا دراستنا هذه إلى محورين هما:

. أولاً: الضمانات المتعلقة بصفة منجز البناية.

. ثانياً: ضمان نقل الملكية و التسليم.

### أولاً: الضمانات القانونية المتعلقة بصفة منجز البناية

من أهم مميزات عقد البيع على التصاميم و التي تجعله يختلف عن عقود البيع الأخرى، اشتراط صفة المرقي العقاري في البائع، هذه الصفة ترتب مجموعة من الآثار القانونية على عاتق هذا الأخير، و التي نجد من بينها التزامه بإنجاز البناية في الأجل و وفقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد، غير أنه في بعض الحالات قد يتعذر على المرقي العقاري إتمام انجاز المشروع العقاري لسبب ما، مما يضع مصلحة المكتب في خطر، هذا الأمر

جعل المشرع الجزائري ينص على آلية من شأنها ضمان إتمام أشغال الإنجاز و بالتالي حصول المكتب على سكنه و المتمثلة في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

استنادا إلى ما سبق، سنتطرق أولا إلى ضمان انجاز المرقى العقاري للبناء كأصل، أما في حالة الاخلال بالتزامه يضمن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة إتمام أشغال الإنجاز (ثانيا).

### 1. ضمان المرقى العقاري إنجاز البناء كأصل

بالرجوع إلى أحكام نص المادة 29 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 و الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (القانون، 2011) نجدها تنص على أنه لا يمكن ابرام عقد بيع على التصاميم و عقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري دون سواه من الأشخاص الذين يمكن بحكم مهنتهم القيام بالأعمال المحددة في المادة 3 فقرة 14 و كذا المادة 18 من نفس القانون كالمقاولين و المهندسين المعماريين، و عليه سوف نتناول أولا تعريف و كذا شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، ثم نحدد الجزاءات الموقعة ضده في حال اخلاله بالتزامه بإنجاز البناء.

#### 1.1 تعريف المرقى العقاري

اختلفت تسمية المرقى العقاري خلال مختلف القوانين التي نظمت نشاط الترقية العقارية بالجزائر، ففي القانون 07-86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية (القانون ا، 1986) أطلق عليه المشرع مصطلح المكتب، بينما في ظل المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (التشريعي، 1993) سماه "المعامل في الترقية العقارية"، ليغير هذه التسمية في القانون 04-11 بمصطلح "المرقى العقاري"، والذي يعتبر الترجمة الصحيحة للمصطلح المعتمد من قبل المشرع الفرنسي "promoteur immobilier".

عرف المشرع المرقى العقاري من خلال نص المادة 14/3 من القانون 04-11 كما يلي: "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع لم يميز بين المرقى الخاص و المرقى العمومي (شغوة، 2015، صفحة 15)، كما أنه أشار صراحة الى معيار المبادرة بالنشاط العقاري للتمييز بينه و بين المتدخلين الآخرين في عمليات الإنجاز كالمقاول و المهندس المعماري (بناسي، 2019، صفحة 52).

#### 2.1 شروط اكتساب صفة المرقى العقاري

من أجل ضبط و تنظيم مهنة المرقى العقاري و وضع حد لمختلف التجاوزات، عمل المشرع على إقرار مجموعة من الشروط نص عليها في القانون 04-11 و كذا المرسوم التنفيذي 84-12 المعدل و المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين (التنفيذي، 2012)، و التي تتمثل في الحصول على اعتماد، القيد في السجل التجاري، و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

##### 1.2.1 الحصول على الاعتماد

ألزم المشرع كل شخص أراد ممارسة مهنة المرقى العقاري ضرورة الحصول على الاعتماد المسبق.

1.1.2.1 شروط منح الاعتماد: حددت نصي المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 84-12 سبعة 7 شروط أساسية بالنسبة للشخص الطبيعي للحصول على الاعتماد هي:

. شرط السن: حيث أنه بالرجوع الى نص المادة 1/1/6 من المرسوم التنفيذي 84-12 نجد أنها اشترطت في الشخص المقدم لطلب الحصول على الاعتماد أن لا يقل سنه عن خمسة و عشرين 25 سنة.  
. أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية.  
. تقديم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.  
. إثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية.  
. التمتع بالحقوق المدنية.  
. إثبات الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط، و يقصد بذلك حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد او المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري.  
. إكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته.  
. ضرورة توفره على محل ذات استعمال تجاري ملائم يسمح بممارسة لائقة و معقولة للمهنة، و يكون مجهز بوسائل الاتصال.

أما بالنسبة للشخص المعنوي، فيشترط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، مع ضرورة إثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية، كما يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.

#### 2.1.2.1 إجراءات منح الاعتماد

يودع طلب اعتماد المرقي العقاري لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف يتكون من مجموعة من الوثائق حددتها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 84-12، و يتم تسليم وصل استلام بذلك، يخضع طلب الاعتماد إلى تحقيق إداري تقوم به مصالح الأمن المختصة، و التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهر من تاريخ مراسلتها، كما يجب على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 84-12 في أجل أقصاه ثلاثة 3 اشهر من تاريخ استلام الطلب.

#### 2.2.1 القيد في السجل التجاري

بالإضافة إلى طلب الاعتماد، ألزم المشرع المترشحين لمهنة الملاقى العقاري القيد في السجل التجاري من خلال نص المادة 4 من القانون 04-11 و التي نصت على أنه: «يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية..» ، و كذا نص المادة 19 من نفس القانون و التي سمحت لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة الأعمال المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، كما نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 84-12 على أنه تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري.

#### 3.2.1 القيد في السجل الوطني للمرقين العقاريين

يجب على المرقي العقاري القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في أجل ستة 6 اشهر من تاريخ توقيع الاعتماد، و يكون ذلك عن طريق إيداع ملف طلب التسجيل لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مع تسليمه وصل استلام مطابق للنموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 25 ابريل 2021 و المحدد لكيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (قرار، 2021).

يتعين على المديرية الولائية المكلفة بالسكن تحويل ملف الطلب إلى المصالح المختصة لدى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى ثمانية 8 أيام، و بعد إنتهاء هذه الأخيرة من التحقق و الفحص، تقوم بإعداد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في أجل لا يتعدى الثمانية 8 أيام من تاريخ استلام الملف.  
ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى ثمانية 8 أيام من تاريخ توقيعها.

تسلم المديرية الولائية المكلفة بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

### 3.1 الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

ضمانا لإحترام المرقى العقاري لمختلف التزاماته التعاقدية المتمثلة في حصول المكتتب على سكن مطابق لما تم الاتفاق عليه في العقد، أقر المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات الإدارية و الجزائية في حال مخالفته لالتزاماته، وهذا خلافا للمرسوم التشريعي 93-03 الذي فرض على المرقى العقاري التزامات دون أن يرتب عقوبات إدارية أو جزائية في حالة مخالفتها (مسكر، 2016، صفحة 407).

#### 1.3.1 العقوبات الادارية

بالرجوع الى أحكام نص المادة 64 من القانون 04-11 نجد أنها نصت على الحالات التي يتعرض بموجبها المرقى العقاري لعقوبة إدارية متمثلة في سحب الاعتماد، هذا السحب يكون إما مؤقت لمدة لا تتجاوز ستة 6 أشهر، أو نهائي، و إما أن يكون تلقائي.

#### 1.1.3.1 السحب المؤقت للاعتماد: يسحب اعتماد المرقى العقاري لمدة لا تتجاوز الستة أشهر في الحالات الآتية:

. حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين.  
. حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.  
. في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام القانون 04-11 و النصوص التطبيقية له.

#### 2.1.3.1 السحب النهائي للاعتماد: و يكون ذلك في الحالات التالية:

. حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.  
. حالة تجاهل المرقى العقاري، و عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، لالتزامات الملقاة على عاتقه.  
. حالة إنهاء المرقى العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.  
. حالة تقصيره في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه.  
3.1.3.1 السحب التلقائي للاعتماد: يتعرض المرقى العقاري لسحب تلقائي لاعتماده في الحالات التالية:

. حالة وفاته.  
. إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.  
. إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.  
. إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

#### 2.3.1 العقوبات الجزائية

خصص المشرع الجزائري الفرع الثالث من الفصل السادس من القانون 04-11 للعقوبات الجزائية التي يتعرض لها المرقى العقاري في حال مخالفة التزاماته القانونية و المتمثلة في غرامات مالية، أو الحبس مع غرامة مالية:  
. يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو ايداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين 2 إلى سنتين 2 و غرامة من مائتي الف دينار إلى مليوني دينار.

. يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار الى مليوني دينار.  
. يتعرض كل مرق عقاري، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 من القانون 04-11 المتعلقة بأجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار الى مليوني دينار.

. يعاقب كل مرقي عقاري غير مكاتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 04-11، بالحبس من شهرين الى سنتين و غرامة من مائتي الف دينار الى مليوني دينار.  
. يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية الترقية العقارية، لعقوبة الحبس من شهر الى خمس سنوات و غرامة من مائتي الف دينار الى مليوني دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين.  
. في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرقي عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11 لغرامة من مائتي الف دينار الى مليوني دينار.

## 2. ضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة إنجاز البنائة كاستثناء

نظرا لطبيعة و خصوصية عقد البيع على التصاميم و الذي يرد على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، أي أنه غير موجود وقت التعاقد، و الذي يلتزم بموجبه المكاتب بدفع ثمن السكن على دفعات حسب تقدم مراحل الإنجاز، الأمر الذي جعل المشرع يتدخل من خلال القانون 04-11 عن طريق الزام المرقي العقاري اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة من أجل ضمان التسديدات المدفوعة من طرف المكاتب، و كذا ضمان إنجاز المشروع العقاري.

و تجدر الإشارة أنه قبل صدور القانون 04-11 كان دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يقتصر في استرداد التسبيقات التي دفعها المكاتب فقط، غير أنه بصدور القانون 04-11 وسع المشرع مهامه ليشمل إتمام الإنجاز (دوة، 2012، صفحة 16)، و هو أمر إيجابي بحيث يضمن المكاتب إنجاز سكنه حتى و لو لم يقم المرقي العقاري بذلك.

## 1.2 مفهوم اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

يعتبر صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة من الضمانات القانونية الخاصة و الذي يقتصر مجاله على نشاط الترقية العقارية، تم إنشاؤه أساسا لضمان مختلف التسبيقات التي يدفعها المكاتب في اطار عقد البيع على التصاميم (بوسته، 2017، صفحة 438).

نصت المادة 54 من القانون 04-11 على أنه: "زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به و في إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لإلتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:  
. تسديد الدفعات التي قام بها المكاتبون في شكل تسبيقات.  
. إتمام الأشغال.

. تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية".

يفهم من نص هذه المادة أنه لا يمكن للمرقي العقاري إبرام عقد البيع على التصاميم و لا قبول التسبيقات إلا بعد اكتتاب ضمان الترقية العقارية، و سبب ذلك سعي المشرع لتحقيق مصلحة المكاتب بالدرجة الأولى، و هذا بتكبيرهم من سكناتهم سواء أتم المرقي العقاري الإنجاز أم لم يتممه (بومعراف، 2021، صفحة 855).

و بناء على ما سبق، يمكن تعريف اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بأنه ضمان قانونية خاصة للمكاتب في عقد البيع على التصاميم تضاف لمجموع الضمانات التي يتمتع بها وفقا للقواعد العامة المتعلقة بعقد البيع، تتمثل في عقد تأمين إجباري يبرم بين المرقي العقاري "المؤمن له" و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة "المؤمن" يلتزم بموجبه هذا الأخير في حالة تحقق أحد الحالات المتفق عليها في عقد التأمين، إتمام أشغال الإنجاز أو تسديد التسبيقات المدفوعة من طرف المكاتب للمرقي العقاري (نوالي، 2019، صفحة 22).

في حالة قيام المرقى العقاري بطلب او قبول تسبيقات و إبرام عقد البيع على التصاميم قبل اكتوبر التأمين، أو في حالة عدم اكتوبره لضمان الترقية العقارية، تطبق عليه الأحكام الجزائية المنصوص عليها في نصي المادتين 71 و 74 من القانون 04-11 و المتمثلة في عقوبة الحبس من شهرين 2 الى سنتين 2 و غرامة من مائتي الف دينار الى مليوني دينار.

## 2.2 الحالات التي يضمنها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

إعتمادا على ما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفيات ذلك (تنفيذي م.، 2014)، نجد أن هناك حالتان تستوجبان حلول الصندوق هما:  
. حالة إفلاس المرقى العقاري أو تصفيته قضائيا.  
. و/ أو حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري.

لم يحدد المشرع إذا كان السحب المقصود هنا هو السحب المؤقت، التلقائي أو النهائي، غير أنه بالرجوع الى نص المادة 57 من القانون 04-11 نجد أنها نصت على أنه: "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه أو لأي سبب اخر، الى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين..."، و بالتالي يفهم من نص المادة أن ضمان الصندوق للتسديدات و إتمام الإنجاز يشمل كل أنواع السحب (مؤقت، تلقائي، نهائي) (بوسته، 2017، صفحة 444).

## 3.2 دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة عند اخلال المرقى العقاري بالتزاماته

في حالة تحقق حالة من حالات الضمان، يكون صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ملتزما إتجاه المكتتبين إما بضمان تسديد التسبيقات المدفوعة للمرقى العقاري أو ضمان إتمام الإنجاز.

### 1.3.2 ضمان التسديدات

من بين المهام المخولة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ضمان تسديد الدفعات المالية التي دفعها المكتتب في عقد البيع على التصاميم في شكل أقساط للمرقى العقاري في حالة عجز هذا الأخير القيام بذلك، و عرفت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 14-181 هذا الضمان بأنه: "...التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقى المخل بالتزاماته، و التي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب، بعنوان عقد بيع على التصاميم". حسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-181 فإنه تقتصر إلزامية الصندوق بدفع التسديدات تجاه المقتنين، بالنسبة للبنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها، و بالتالي فإن ضمان الصندوق يشمل فقط مبلغ التسبيق الذي يدفع عند توقيع عقد البيع على التصاميم و المقدر ب 20% من ثمن السكن، مع اشتراط أن يكون التسبيق دفع فعلا، و يتم إثبات ذلك عن طريق وصل يسلم عند الدفع (نوالي، 2019، صفحة 27). كما يترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المكتتب، تخلي هذا الأخير لحقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم لفائدة الصندوق.

### 2.3.2 ضمان إتمام الإنجاز

تم النص على إلتزام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بإتمام أشغال الإنجاز بموجب نص المادة 57 من القانون 04-11 و المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97-406 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 14-180، حيث تنص المادة الأولى على أنه: "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة ادناه، أو لأي سبب اخر، الى حلول صندوق الضمان محل المقتنين، و يخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنائيات بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة"، بينما نصت المادة الثانية على أنه: "يهدف الصندوق إلى:.....الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري و استئناف

أشغال الإنجاز بالتزام مرق عقاري آخر على حساب المرق المخل بالتزاماته وبدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة..”

و عرف المشرع هذا الضمان في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 14-181 بأنه التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرق المخل بالتزاماته وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون.

تجدر الإشارة أن قيام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز يكون فقط في حالة إنجاز الأساسات على الأقل، و هو أمر منطقي، لأن هذا الضمان يتعلق بإتمام الإنجاز و ليس الانطلاق فيه (بوسته، 2017، صفحة 446).

كما أنه بموجب الفقرة الثانية من نص المادة 57 (قانون 11-04) يمنع على كل مقتني من مواصلة إتمام انجاز البناء، بدلا من المرق العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد، و يمكن لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة إجراء تعديلات على عقود البيع على التصاميم فيما يتعلق بأجال التسليم و مراجعة سعر البيع في حدود 20% من الثمن المتفق عليه في العقد (المادة 11 من المرسوم التنفيذي 14-181).

## ثانيا: ضمان نقل الملكية و التسليم

لا يخرج عقد البيع على التصاميم -رغم خصوصياته- عن كونه بيعا عقاريا، و من ثم فإنه يرتب في ذمة البائع - المرق العقاري- التزامين أساسيين يمكنان المشتري من حيازة الشيء المبيع هما الالتزام بنقل الملكية و الالتزام بالتسليم (بناسي، 2019، صفحة 200)، ذلك أن نقل ملكية البناء يبقى بدون فائدة ما لم يتم تسليمها للمشتري حتى ينتفع بها، و بالتالي يمكن القول أن الالتزام بنقل الملكية يتفرع عن الالتزام بالتسليم (نوالي، 2019، صفحة 29).

### 1. ضمان نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

يرتب عقد البيع على التصاميم حقا شخصا للمشتري على عاتق المرق العقاري، فبمجرد انعقاد عقد البيع صحيحا ينشأ التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، و مضمونه يتجسد في التزام البائع بأخذ كل ما هو لازم لنقل الحق المبيع الى المشتري و الامتناع عن كل عمل من شأنه جعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا (بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية-، 2011، صفحة 87)، و ورد هذا الالتزام في نص المادة 361 من القانون المدني.

### 1.1 إجراءات نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم

على اعتبار أن عقد البيع على التصاميم يعد بيعا عقاريا، فإنه بذلك يخضع لأحكام انتقال الملكية العقارية الواردة في القانون المدني، حيث نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه: “لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار”، كما نصت المادة 34 فقرة 1 من القانون 11-04 على أنه: “يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الاشهار، و يخص في نفس الوقت، البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء”.

يفهم من نص المادتين أنه يشترط في عقد البيع على التصاميم أن يكون في شكل رسمي و أن يخضع لإجراءات التسجيل، كما يجب شهره في المحافظة العقارية على اعتبار أن الرسمية ركن للانعقاد أما انتقال الملكية فلا يكون إلا بالشهر (سي يوسف، الواضح في عقد البيع، 2012، صفحة 148).

### 1.1.1 تحرير عقد البيع على التصاميم أمام الموثق:



ألزم المشرع كل من المرقي العقاري و المكتتب إفراغ عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي أمام الموثق، و لا يكفي لصحة العقد ذلك، بل يشترط و تحت طائلة البطلان، تحريره وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها (تنفيذي م.، 2013)، و يجب أن يتضمن العقد بيانات جوهرية حددتها نصي المادتين 30 و 37 من القانون 04-11.

بالعودة لنموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 نجد أن المشرع اشترط في العقد تحديد كل من صفة البائع ( شخص طبيعي أو معنوي ) و المشتري بصفة دقيقة ( الإسم و اللقب، العنوان، رقم بطاقة التعريف الوطنية، رقم الاعتماد، رقم السجل التجاري....)، بالإضافة إلى تصريح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون 04-11، و أن هذه البناية أو جزء من البناية مملوكة له ملكية كاملة و ليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية و ليست مثقلة بأي رهن، كما يصرح بأن شهادة الضمان تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم. كما يشترط على المرقي العقاري إيداع في شكل نسخ أصلية لدى الموثق كل من: عقد ملكية الوعاء العقاري بإسم المرقي العقاري، (عند الاقتضاء) رخصة التجزئة، رخصة البناء، الوصف الدقيق للبناية أو لجزء من البناية التي تم بيعها، نظام الملكية المشتركة و الكشف الوصفي للتقسيم و المخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به، وضمان من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة .

كما يجب في العقد التحديد الدقيق للموقع ( الولاية، البلدية، الحي، العمارة، الطابق، رقم البناية أو جزء من البناية)، و تحديد العناصر المكونة للأجزاء الخاصة، و كذا قوام الملك ( عدد الغرف، الطابق، الحمام، المراوض، الأسطح و الشرفات، الأروقة و الهو)، و إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة و الوصف و المساحات، و يجب أن يتضمن كذلك مكونات سعر البيع و مدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال، سعر البيع و كيفيات مراجعته، أجل التسليم، مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم.

### 2.1.1 التسجيل :

بعد تحرير الموثق لعقد البيع على التصاميم، عليه القيام بتسجيله لدى مفتشية التسجيل و الطابع المختصة إقليميا خلال شهر من تاريخ تحرير العقد، و هذا طبقا لنص المادة 58 فقرة 1 من الأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل (أمر أ.، 1976) و التي جاء فيها: " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه"، و كذا المادة 61 من نفس الأمر و التي تنص على أنه: " يجب أن تسجل العقود التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال المنقولة في أجل شهر ابتداء من تاريخها."

إن الهدف من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين إدارة الضرائب من متابعة و مراقبة جميع المعاملات الواردة على العقارات و تحصيل الضرائب و الرسوم المترتبة عنها، و كذا إعادة تقييماها، و يقدر الرسم ب 5% من البيع الصافي يحسب بالطريقة التالية: [(الثمن التقديري + ثمن المراجعة) - مستحقات الموثق(مصاريف كتابة العقد)]×5% (سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 04-11، 2017، صفحة 43). تعفى من هذا الرسم حسب نص المادة 258 فقرة 5 من الأمر 76-105 عقود بيع العقار المخصص للإستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية وفقا للتنظيم المتعلق به، و يستفاد من هذا الإعفاء مرة واحدة لكل شخص.

إن عمومية هذا النص يجعل هذا الإعفاء يشمل عقد البيع على التصاميم في إطاره الترقوي المدعم و غير المدعم، غير أن المادة 20 من القانون 04-21 المؤرخ ففي 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 نصت على أنه: "تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناء ذات الإستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي"، يفهم من نص المادة أن الإعفاء من رسم نقل الملكية يشمل السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) التي تم تعويضها بالسكنات الترقوية المدعمة و لا يشمل السكنات الترقوية غير المدعمة (مسكر، 2016، صفحة 289).

### 3.1.1 الشهر

يعتبر إجراء الشهر السبب الوحيد و الوسيلة الوحيدة لنقل حق الملكية أو أي حق عيني آخر، و بالتالي فإن جميع التصرفات الواردة على العقار و من بينه البيع على التصاميم لا يكون لها أي أثر سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري (بوشنافة، 2006، صفحة 225)، هذا ما أكدته نص المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (أمر أ، 1975) و التي نصت على ما يلي: "كل حق للملكية و كل حق عيني عقاري آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم شهرهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

نستنتج من خلال ما سبق، أنه بعد قيام الموثق بتحرير عقد البيع على التصاميم و تسجيله لدى مفتشية التسجيل و الطابع، عليه القيام بإجراءات شهر العقد خلال شهران يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد، و هذا طبقاً لنص المادة 99 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري (المرسوم، 1976).

### 2. ضمان التسليم في عقد البيع على التصاميم

لا يكتفي المرقى العقاري بإنجاز البناء و نقل ملكيتها للمكاتب، بل يلتزم أيضاً بتسليمها له من أجل حيازتها و الانتفاع بها و بالتالي تحقيق الغاية من إبرام العقد. إن التزام المرقى العقاري بالتسليم في عقد البيع على التصاميم يترتب في ذمته فور إبرام العقد، غير أن تنفيذه يتأجل إلى حين تنفيذ الالتزام بإتمام الإنجاز، و بالتالي عليه القيام بذلك وفقاً للأجال المتفق عليها في العقد (تواتي، 2021، صفحة 113).

تظهر أهمية التسليم بالنسبة للمشتري و المرقى العقاري على حد سواء، فمن جهة يُمكن المشتري من حيازة الشيء المبوع و الانتفاع به، و من جهة أخرى نقل تبعه هلاك المبوع من المرقى العقاري إلى المشتري بما أنه يظل متحملاً لها إلى حين التسليم.

الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم ليس الغرض منه حيازة المشتري لسكنه و الانتفاع به فقط، و إنما يُمكنه أيضاً من التحقق من مواصفاته بدقة، و بالتالي قبوله أو التحفظ عليه، كما أن مختلف الدعاوى التي ترمي إلى إقامة مسؤولية المرقى العقاري يبدأ حساب مواعيدها من تاريخ التسليم (بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري (اطروحة دكتوراه)، 2017، صفحة 358).

### 1.2 مفهوم التسليم:

تناول المشرع الجزائري الالتزام بالتسليم بموجب المادة 364 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يلتزم البائع بتسليم الشيء المبوع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت المبيع"، كما أشارت المادة 43 فقرة 1 من القانون 11-04 إلى هذا الالتزام بنصها على: "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري".

و يكون التسليم حسب نص المادة 367 من القانون المدني بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع، غير أنه و نظراً لخصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي نجد أن المشرع اشترط الحيازة المادية أي التسلم الفعلي، و هذا ما أكدته نص المادة 34 من القانون 04-11: " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية"، يفهم من نص هذه المادة أن المشرع اشترط لسقوط التزام المرقي العقاري بالتسليم، الحيازة الفعلية للبناية من طرف المكتتب، و يتم إثبات ذلك عن طريق محضر يعد في نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، و هو ما يعد خروج عن القواعد العامة بما أن الحيازة هي واقعة مادية يمكن إثباتها بمختلف طرق الإثبات (مسكر، 2016، صفحة 345).

يتربط على التسليم استحقاق المرقي العقاري النسبة المتبقية من ثمن البيع المتفق عليه و المقدرة ب 5%، كما تنتقل تبعة الهلاك بسبب أجنبي من المرقي العقاري إلى المشتري على اعتبار أنه المالك الجديد للبناية، و يعفى المرقي من ضمان العيوب الظاهرة، كما يبدأ سريان مدد مختلف الضمانات (ضمان حسن الإنجاز، ضمان حسن سير عناصر التجهيز، الضمان العشري) ابتداءً من تاريخ التسليم.

## 2.2 آجال التسليم

حتى لا يفتح المشرع المجال للمرقي العقاري للمماطلة و التأخير المبالغ فيه في إنجاز المشروع العقاري، قيده بأجل محدد لتسليم البناية يتم الاتفاق عليه بين المتعاقدين في عقد البيع على التصاميم، و يبدأ سريانه حسب نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 ابتداءً من تاريخ التوقيع على العقد، و هو ما لم يؤيده بعض الباحثين في المجال على اعتبار أن تواريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم تختلف من مكتب لآخر، و بالتالي حسبهم كان من الأجدر على المشرع أن يربط أجل التسليم بتاريخ إنطلاق الأشغال (بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري (اطروحة دكتوراه)، 2017، صفحة 359)، بينما يرى آخرون أن المشرع كان موفقاً في ربط أجل التسليم بتاريخ توقيع العقد، و حججهم في ذلك أن عقد البيع يرد على بناء مقرر بناؤه أو في طور البناء، و من ثم يتصور إبرام العقد و الأشغال لم تنطلق بعد، أو إبرام العقد و الأشغال إنطلقت فعلاً (بناسي، 2019، صفحة 216).

نرى أن المشرع وفق في اعتماد حساب أجل التسليم من تاريخ إبرام العقد و ليس من تاريخ إنطلاق الأشغال، لأن بدأ سريان أجل الإلتزام بالتسليم من تاريخ إنطلاق الأشغال قد يؤدي إلى تقاعس المرقي العقاري و عدم الإنطلاق في إنجاز المشروع العقاري لأن أجل التسليم لا يبدأ سريانه بعد، مما يعرض مصلحة المكتتب للخطر. يتعرض المرقي العقاري لعقوبات في حال تأخره في تسليم المشروع العقاري، و هو ما أكدته المادة 43 من القانون 04-11 بنصها على أنه: " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي. يحدد مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم"، يفهم من نص المادة أن المشرع ترك تحديد مبلغ عقوبة التأخير للتنظيم، و كان ذلك عن طريق المرسوم التنفيذي 13-431 حيث أوضحت المادة 6 فقرة 2 منه أن مبلغ عقوبة التأخير لا يمكن أن يتجاوز في جميع الأحوال 10% من سعر البيع المتفق عليه، و يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها عن طريق محضر قضائي، و يتم إقطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.

## ال. خاتمة:

توصلنا من خلال دراسة هذا الموضوع أنه نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم المتمثلة في أنه يرد على بناء مقرر بناؤه أو في طور البناء أي أنه غير موجود وقت التعاقد، كان لزاما على المشرع من خلال القانون 11-04 ومراسيمه التنظيمية إحاطته بمجموعة من الضمانات القانونية والتي من شأنها حماية الطرف الضعيف في العقد وهو المكتب، وضمان حصول هذا الأخير على سكنه في الأجل المتفق عليها في العقد، كما أنه رتب مجموعة من العقوبات الإدارية والجزائية في حال إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، غير أن هذه الضمانات على أرض الواقع تبقى غير كافية لحماية المكتب من استغلال المرقى العقاري نظرا لمحدودية القدرات المالية للمكتبين وبالتالي عدم قدرتهم على متابعة المرقين العقاريين أمام القضاء في حال الإخلال بالتزامات التعاقدية.

بناء على ما سبق، يمكن تلخيص النتائج المتوصل إليها كالآتي:

- إشتراط المشرع على القائم بأعمال إنجاز المشروع العقاري إكتساب صفة المرقى العقاري نظرا لما يتطلبه إكتساب الصفة من شروط كإثبات القدرات المالية المعتبرة، و ما يترتب على اكتسابه لها من مسؤولية إدارية و جزائية و هذا بغرض حماية المكتب.
- يلتزم المرقى العقاري قبل الانطلاق في إنجاز المشروع العقاري بإكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، حيث يشترط على الموثق قبل تحرير عقد البيع على التصاميم التأكد من قيام المرقى العقاري بذلك و هذا عن طريق تقديم المرقى شهادة الضمان.
- يلتزم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بموجب هذا التأمين في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، ضمان إسترداد التسديدات التي دفعها المكتبون للمرقى العقاري في حالة عدم إنجاز الأساسات بعد، أما في حال إنجاز الأساسات فيضمن الصندوق إتمام أشغال البناء، و بالتالي نلاحظ أن المشرع وسع من صلاحيات الصندوق بعدما كان يقتصر دوره في إطار المرسوم التشريعي 93-03 على إسترداد التسديدات.
- بالعودة إلى نموذج عقد البيع على التصاميم نجد أن المشرع ألزم أطراف العقد بتحديد آجال تسليم البناية تحت طائلة عقوبة التأخير في حالة عدم إحترامها من طرف المرقى العقاري، و هو ما يشكل ضمانا للمكتب للحصول على سكنه في الأجل المتفق عليها في العقد.
- بعد إتمام إنجاز المشروع العقاري، يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية البناية إلى المكتب و تسليمها له في الأجل المتفق عليها من أجل حيازتها و الإنتفاع بها، و كذا من أجل معاينة و التحقق من أوصاف السكن.

## الإحالات والمراجع:

### النصوص القانونية:

- أمر 74-75، (12 نوفمبر، 1975). يتضمن إعداد مسح الأراضي العم و تأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

- أمر 76-105، (9 ديسمبر، 1976). يتضمن قانون التسجيل. الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

- المرسوم التشريعي 93-03، (1 مارس، 1993). المتعلق بالانشاء العقاري. الجريدة الرسمية عدد 14 المرخة في 3 مارس 1993.

- القانون 07-86، (4 مارس، 1986). المتعلق بالترقية العقارية. الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 5 مارس 1986.
- القانون رقم 04-11، (17 فبراير، 2011). يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة ب 6 مارس 2011.
- المرسوم 63-76، (25 مارس، 1976). يتعلق بتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي 84-12، (20 فبراير، 2012). يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- مرسوم تنفيذي 431-13، (18 ديسمبر، 2013). يحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها. الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
- مرسوم التنفيذي 181-14، (5 يونيو، 2014). يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفية ذلك. الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.
- قرار. (25 ابريل، 2021). يحدد كيفية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 5 غشت 2021.

#### المؤلفات:

- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، (الجزائر، 2006).
- ايمان بوسنه، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، (الجزائر، 2011).
- زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دار هومه، (الجزائر، 2012).
- زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 04-11، دار هومه، (الجزائر، 2017).
- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، دار الخلدونية، (الجزائر، 2019).

#### الرسائل الجامعية والأطروحات:

- آسيا دوة. (2012). صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (رسالة ماجستير). كلية الحقوق ، البلدية: جامعة سعد دحلب.
- مهدي شغوة. (2015). تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري (اطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، قسنطينة: جامعة قسنطينة.
- سهام مسكر. (2016). التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية (اطروحة دكتوراه). كلية الحقوق و العلوم الادارية، قسنطينة: جامعة قسنطينة.
- ايمان بوسنه. (2017). الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري (اطروحة دكتوراه). كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة: جامعة محمد خيضر.
- رفيق نوالي. (2019). ضمانات المكتتب في عقد البيع بناء على التصاميم (مذكرة ماستر). كلية الحقوق و العلوم السياسية، المدية: جامعة يحي فارس.
- سهيلة تواتي. (2021). الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق و العلوم السياسية، المدية: جامعة يحي فارس.

#### المقالات:

- العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية، المجلد 10، العدد 3، جويلية 2021.