

استمارة المشاركة في الملتقى الوطني الحضوري الأول

الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات ومتطلبات التنمية المستدامة

جامعة سكيكدة 2 - كلية الحقوق والعلوم السياسية.

17 نوفمبر 2025

الاسم واللقب: بومعاراف العربي.

الرتبة العلمية: دكتور في القانون الخاص.

التخصص الدقيق: القانون العقاري.

مؤسسة الانتساب: جامعة باتنة 1 الحاج لخضر.

البريد الإلكتروني: boumaraf.larbi@gmail.com

رقم الهاتف: 0550757447.

المداخلة لا تتطلب جهاز العرض الضوئي.

محور المداخلة: الأول: العقود المتعلقة بالترقية العقارية.

عنوان المداخلة: البيع على التصاميم كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في الجزائر - دراسة نقدية

الملخص: عقد البيع على التصاميم هو واحد من أهم عقود الترقية العقارية، خاصة من حيث مساهمته في تمويل مرحلة إنجاز المشاريع العقارية وذلك بإشراك المقتنين إما مباشرة عن طريق الأقساط المقننة التي يدفعونها أو عن طريق القروض العقارية التي يلجأ إليها المقتنين حصرا دون المرقى العقاري.

غير أن هذا العقد عرف الكثير من الثغرات التي ظهرت أثناء تطبيقه على أرض الواقع، مما دفعنا إلى إجراء هذه الدراسة النقدية لمجمل النصوص القانونية التي تنظم عقد البيع على التصاميم.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، عقد البيع على التصاميم، التمويل العقاري، المرقى العقاري.

البيع على التصاميم كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في الجزائر - دراسة نقدية.

مقدمة:

خص المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بعقود تنظم هذا النشاط، على غرار عقد البيع على التصاميم الذي يعد من أهم آليات التمويل التشاركي لمشاريع الترقية العقارية، أين ينم إقحام المشتري في عملية التمويل عن طريق الأقساط التي يدفعها على خمس (05) مراحل مثلما ورد في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي حدد من خلاله المشرع نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

كما أن المشرع لم يكتفي بوضع ضوابط وآلية العمل بعقد البيع على التصاميم وغنما قام أيضا بوضع تعريف تشريعي لهذا العقد وفقا لما ورد في أحكام المادة 28 من القانون رقم 11-04⁽¹⁾ المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري.

ومن بين أهم ما يميز عقد البيع على التصاميم عن باقي العقود أنه وبصفة حصرية يكون فيه الطرف الباع هو المرقى العقاري دون غيره، مما يجعله يتميز بصفة الخصوصية ضمن عقود الترقية العقارية، وهذا وفقا لما جاء في أحكام المادة 29 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر، بالإضافة إلى الحماية التي فرضها المشرع لبيع ما هو غير موجود أثناء التعاقد بشرط أن يكون محقق الوجود وفقا لأحكام المادة 92 من القانون المدني وذلك بالإلزامية اكتتاب المرقى العقاري لتأمين خاص بالمشروع الموجه للبيع على التصاميم لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تحت طائلة البطلان في حالة الاتفاق على الإعفاء من هذا الضمان، ويعد هذا الضمان من أقوى الضمانات التي جاء بها قانون الترقية العقارية للسماح للمرقين العقاريين للبيع على التصاميم.

بالإضافة إلى العديد من الخصائص التي يمتاز بها عقد البيع على التصاميم والتي جعلته من أهم آليات التمويل قصد الدفع بنشاط الترقية العقارية للنجاح وامتصاص ما يمكن امتصاصه من أزمة السكن في الجزائر.

غير أن التطبيق العملي لعقد البيع على التصاميم بصيغته الجديدة الواردة في القانون رقم 11-04 و أيضا المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أثبت وجود العديد من الثغرات التي دفعت بالكثير من المتضررين إلى اللجوء إلى القضاء، فكانت الأحكام متضاربة ومتفاوتة من محكمة إلى أخرى ومن قاض إلى آخر بسبب عدم كفاية النصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من العقود للفصل في مختلف المنازعات.

وعلى هذا الأساس يمكننا أن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في تنظيم عقد البيع على التصاميم باعتباره آلية مهمة لتمويل مشاريع الترقية ؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية العديد من الأسئلة الفرعية على غرار:

- هل يمكن اعتبار عقد البيع على التصاميم وسيلة مباشرة لتمويل مشاريع الترقية العقارية ؟

- هل وفر المشرع الجزائري حماية كافية لأطراف عقد البيع على التصاميم ؟
 - ما هي أهم الثغرات الموجودة في عقد البيع على التصاميم؟ وكيف يمكن معالجتها ؟
- سنعتمد في هذه الورقة البحثية على المنهج التحليلي النقدي للنصوص القانونية والتنظيمية للقانون رقم 04-11 وأيضاً المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وما توفر أيضاً من نصوص تخص عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، والتي ستكون عبارة عن مجموعة من النقاط التي تم نقدها مبتعدين عن منهجية الخطة الثنائية المعمول بها في الغالب.

أولاً: نقد مفهوم عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري:

سنحاول من خلال هذه الجزئية التطرق إلى التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم، وتقديم نقد بناء لما ورد في القانون الجزائري. وقبل ذلك سنطلع أولاً على بعض التعاريف في القانون المقارن على غرار التشريع الفرنسي و التشريع التونسي.

نظم المشرع الفرنسي البيع على التصاميم بنوعين من العقود وهما عقد البيع الآجل وعقد البيع في حالة الإنجاز المستقبلي الذين أوردتهما في كل من القانون المدني وقانون البناء والسكن الفرنسي⁽²⁾. حيث جاء في القانون المدني الفرنسي في الفصل المتعلق ببيع عقار في طور الإنشاء، تنظيم طرق التعاقد لبيع عقار غير موجود وقت إبرام العقد لكن محقق الوجود في المستقبل، وذلك بموجب أحكام المادة 1601-1⁽³⁾ التي جاء فيها: "بيع عقار في طور الإنشاء يولد التزاماً في حق البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها هذا العقد، إذ يمكن إبرامه على أساس عقد آجل، أو عقد بيع في حالة الإنهاء المستقبلي".

وجاء في الفقرة الثانية من نفس المادة أي المادة 1601-2 أن: "البيع الآجل هو العقد الذي يتعهد البائع بموجبه بتسليم المبنى عند اكتماله، ويتعهد المقتني من خلاله بالاستلام ودفع السعر عند حلول تاريخ التسليم. ويتم نقل الملكية بشكل قانوني بواسطة عقد موثق عند استكمال المبنى؛ وينتج آثاره بأثر رجعي من يوم البيع".

أما البيع في حالة الإنهاء المستقبلي فعرفه المشرع الفرنسي في أحكام المادة 1601-3 على النحو التالي "البيع في حالة الإنهاء المستقبلي هو العقد الذي ينقل بموجبه البائع على الفور إلى المقتني حقوقه على الأرض وكذلك ملكية ما تم إنجازه من المبنى. وتنتقل ملكية الأشغال التي يتم إنجازها مستقبلاً للمشتري تدريجياً بمجرد تنفيذها؛ ويلتزم المقتني بدفع السعر مع تقدم أشغال الإنجاز؛ ويحتفظ البائع بصلاحيات رب العمل إلى غاية استلام العمل".

بالتمعن في أحكام المادتين السابقتين نجد أن الحالة الثانية "البيع في حالة الإنهاء المستقبلي" هي التي تعبر عن عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، بينما البيع الآجل فنظمه المشرع الجزائري من خلال عقد حفظ الحق.

أما المشرع التونسي فعرف البيع على التصاميم بموجب أحكام الفصل التاسع وما يليه من القانون عدد 17 لسنة 1990⁽⁴⁾، المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبيع العقاري⁽⁵⁾، حيث جاء في الفصل 9: "لا يمكن بيع عقار في نطاق مشروع عقاري قبل إنجازه إلا من طرف بائع عقاري، كما عرفه الفصل الأول من هذا القانون، ويبرم لهذا الغرض، وعد ببيع يحدد حقوق وواجبات الطرفين". وجاء في أحكام الفصل 11 من نفس القانون أنه يجب أن يوضح الوعد بالبيع وجوبا المعلومات المتعلقة بوصف العقار الموعد بالبيع والسعر وطرق الخلاص، بالإضافة إلى أجل التسليم وقاعدة مراجعة الأسعار وكذا عقوبات التأخير وضمان حسن التنفيذ.

وحسب أحكام الفصل 12 من نفس القانون التونسي، "لا يمكن للبائع العقاري أن يفرض أو يقبل أي دفع مبلغ مالي أو أي إيداع أو أي اكتتاب أو أية كمبيالة قبل إمضاء الوعد بالبيع حسب الشروط المنصوص عليها بالفصل العاشر من هذا القانون، غير أنه يمكن للمشتري وبعد التوقيع على الوعد بالبيع فقط، أن يقدم تسبيقات للبائع العقاري، وفي هذه الحالة يجب على هذا الأخير تسليم ضمان بنكي لفائدة المقتني حسب الشروط المنصوص عليها بكراس الشروط"، وتعتبر هذه صورة من صور الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين البائع والمشتري⁽⁶⁾.

يتبين لنا من هذا التعريف أن هناك نقاط مشتركة بين هذا التعريف والتعريف الذي تبناه المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم مع اختلاف وحيد لكنه يعد اختلافا جوهريا، لأن عقد البيع في التشريع الجزائري ناقل للملكية بينما في التشريع التونسي يتأجل نقل الملكية إلى غاية دفع المقتني لكل الأقساط التي تمثل السعر النهائي للعقار موضوع الوعد بالبيع⁽⁷⁾، ويكون ذلك بموجب عقد نهائي، مما يجعله مشابها لعقد حفظ الحق في التشريع الجزائري أكثر منه لعقد البيع على التصاميم.

وبالعودة إلى المشرع الجزائري نجد أنه اهتم بآلية البيع على التصاميم، ونظمها لأول مرة بموجب القانون رقم 86-07⁽⁸⁾ المتعلق بالترقية العقارية متبنيا آلية حفظ الحق⁽⁹⁾ التي لم تتمكن من الدفع بالمركبين العقاريين إلى المبادرة بالمشاريع السكنية، مما أدى إلى إلغاء هذا القانون وتعويضه بالمرسوم التشريعي رقم 93-03⁽¹⁰⁾ المتعلق بالنشاط العقاري، الذي جاء لأول مرة بفكرة التعاقد عن طريق عقد البيع على التصاميم، وتبعه إصدار النموذج الأول لهذا العقد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-58⁽¹¹⁾، ويتضح لنا جليا أن هذه الآلية تتوافق مع البيع في حالة الإنشاء المستقبلي الواردة في أحكام المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي.

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد البيع على التصاميم في أحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالترقية العقارية رقم 93-03، واكتفى بالإشارة إلى بعض الضمانات الواجب توفيرها من طرف المرقى العقاري لكي يرخص له ببيع العقارات غير الموجودة وقت التعاقد، على غرار توفير ضمانات مالية وتقنية كافية لحماية المقتني⁽¹²⁾، بينما في القانون رقم 11-04 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-03، جاء في أحكامه المادة رقم 28 التي قدمت تعريفا لعقد البيع على التصاميم

على النحو التالي: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز، ويحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم"⁽¹³⁾.

وكنقد لهذا التعريف، من الناحية الشكلية نلاحظه من خلال هذا التعريف أن المشرع في النص الوارد باللغة اللاتينية للمادة 28 من القانون رقم 04-11 استعمل مصطلح "Immeuble" بينما في النص العربي استعمل مصطلح "بنائية"، رغم أن الترجمة القانونية الصحيحة للمصطلح اللاتيني هي "عقار" بدلا من "بنائية"، وهي الأصلح في هذا التعريف لأن كلمة عقار واسعة أكثر من كلمة بنائية، وفي نفس السياق نجد أن المشرع استعمل مصطلح تحويل حقوق الأرض، والأصح هو نقل حقوق الأرض لأنها الترجمة القانونية الصحيحة لمصطلح "Transfert"، بالإضافة إلى الحشو باستعماله للمصطلحين "يتضمن" و"يكرس" معا، إذ كان بالإمكان استعمال أحدهما فقط.

ومن الناحية الموضوعية نجد أن تعريف عقد البيع على التصاميم الوارد في أحكام المادة 28 من القانون رقم 04-11 يرتكز على أربع عناصر أساسية، أما الركيزة الأولى فهي محل التعاقد وهو بنائية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء أي أن البنائية غير موجودة وقت التعاقد، لكن يشترط أن تكون محققة الوجود عكس عقد البيع العادي الذي يشترط أن يكون محل البيع موجودا وقت التعاقد، أما الركيزة الثانية فتتمثل في الالتزامات المتبادلة التي يولدها هذا العقد إذ يلزم المرقى العقاري بإتمام إنجاز البنائية ويلزم المقتني في نفس الوقت بدفع السعر مع تقدم أشغال الإنجاز، أما الركيزة الثالثة فمفادها أن عقد البيع على التصاميم هو عقد ناقل للملكية، بحيث ينقل ملكية الأرض وما يوجد عليها من بناء وقت التعاقد، أما الركيزة الرابعة والأخيرة فقد خص المشرع عقد البيع على التصاميم بنموذج أورده في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتضمن نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

وما يعاب على المشرع الجزائري في تعريفه لعقد البيع على التصاميم إقراره أنه ينقل حقوق الأرض وملكية البناءات من المرقى العقاري لصالح المقتني موازاة مع تقدم الأشغال، دون أن يبين كيفية ذلك⁽¹⁴⁾، ويفهم من أحكام هذه المادة أن انتقال الملكية يكون بمجرد الاتفاق بين البائع والمقتني، مثلما هو معمول به في التشريع الفرنسي وفقا لأحكام المادة 1583 من القانون المدني الفرنسي، الذي تبنى فكرة نقل الملكية بمجرد الاتفاق بين طرفي العقد في حين نجد أن المشرع الجزائري تبنى فكرة نقل الملكية بالشهر لدى المصالح المختصة بذلك، مما يبين أن المشرع الجزائري وقع ضحية النقل الحرفي لمواد من التشريع الفرنسي أثناء سنه لقانون الترقية العقارية الجزائري دون أن ينتبه للفرق في طريقة نقل الملكية بين التشريعين، هذا من جهة، ومن جهة ثانية المشرع الجزائري لم يبين كيفية نقل ملكية الأجزاء التي يتم تشييدها في المستقبل بالموازاة مع تقدم الأشغال هل يكون ذلك بصفة آلية أم

يجب التقدم من مصالح الشهر العقاري من أجل تحيين عملية شهر الأجزاء الجديدة التي تم إنجازها؟
وقصد تغطية هذه النقائص الواردة في التعريف نقترح على المشرع الجزائري تبني هذا التعريف: **عقد البيع على التصاميم هو عقد يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بصفة حصرية ببيع بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء وفقا لنموذج خاص، يستوفي إجراءات التسجيل والشهر، وهو عقد ينقل ملكية ما هو موجود وقت التعاقد بالإضافة إلى حقوق الأرض وينقل ما سيتم إنجازه وفقا لدفتر الشروط الخاص بالمشروع بصفة آلية وتدرجية، يلتزم من خلاله المرقى العقاري بإتمام الإنجاز في الوقت المتفق، وبالمقابل يلتزم المقتني بدفع الأقساط المقررة قانونا وفقا لجدول تقدم أشغال البناء".**

ثانيا: نقد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم: لم يحدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم في القانون رقم 04-11 رغم أهمية ذلك، حيث تكفل الفقهاء بذلك، رغم عدم التوافق بين كثير منهم في تحديد طبيعة قانونية موحدة لعقد البيع على التصاميم.

هناك من الفقهاء من يرى أنه يوجد تشابه كبير بين عقد البيع على التصاميم الذي محله عقار غير موجود وقت التعاقد، وبيع الأشياء المستقبلية⁽¹⁵⁾، لأن كليهما يتميزان بتأجيل أهم التزام في عقد البيع وهو تسليم المبيع نظرا لعدم وجوده وقت التعاقد، إلا أن هناك اختلاف جوهري في محل التعاقد بين العقدين، لأن محل الالتزام في عقد بيع الأشياء المستقبلية غير مضمون وقائم على الاحتمال لذلك فعنصر المجازفة كبير جدا، بخلاف عقد البيع على التصاميم الذي يرتكز على أحكام المادة 92 من القانون المدني الجزائري، والتي تؤكد في فقرتها الأولى على ضرورة أن يكون محل الالتزام محقق الوجود في المستقبل⁽¹⁶⁾، ومن مظاهر الاختلاف بين العقدين نجد أن عقد البيع على التصاميم ناقل للملكية على عكس عقد بيع الأشياء المستقبلية الذي لا ينقل الملكية.

هناك من الفقهاء من يرى أن عقد البيع على التصاميم مجرد عقد مقاوله، حيث يلتزم من خلاله المرقى العقاري بإتمام إنجاز المحلات السكنية المتعاقد عليها مع المقتنين في وقت محدد، لقاء الأقساط التي يدفعها رب العمل وهو المشتري بالموازاة مع تقدم الأشغال مثلما هو متفق عليه في العقد، غير أن بعض الالتزامات التي انفرد بها عقد البيع على التصاميم من بينها التسيير المؤقت للملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري في السنتين التي تلي بيعه لآخر وحدة سكنية⁽¹⁷⁾ وفقا لأحكام نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مع إمكانية وجود محلات سكنية غير مباعة في المشروع، ومع إمكانية تراجع المقتني عن الشراء وفسخ العقد سواء بطريقة ودية أو قضائية، ووجود بعض الضمانات كالضمان السنوي والضمان العشري الذي يلتزم به المرقى العقاري لمواجهة المشتري⁽¹⁸⁾، تبين أن عقد البيع على التصاميم يختلف عن عقد المقاوله، لأن هذا الأخير يعتبر تكليفا للمقاول بالإنجاز فقط، ورب العمل هو المسؤول عن اختيار نوعية مواد البناء المستعملة في الإنجاز عكس البيع على التصاميم الذي يكون

المركبي العقاري هو المسؤول عن اختيار مواد البناء.

ويرى بعض الفقهاء أن عقد البيع على التصاميم هو مجرد عقد بيع عادي، حيث يلتزم من خلاله المركبي العقاري بنقل الملكية مقابل دفع السعر من طرف المقتني⁽¹⁹⁾، لكن يبدو أن أصحاب هذا الرأي أهملوا أن المركبي العقاري باع بموجب عقد البيع على التصاميم عقار سينجز في المستقبل وفقا للشروط المتفق عليها، ولم تنتهي العلاقة التعاقدية بين الطرفين مثل ما هو عليه الحال في عقود البيع العادية بمجرد إتمام العقد، بل تبقى العلاقة بين المركبي العقاري والمقتني مستمرة إلى غاية إتمام الإنجاز وتسليم العقار للمشتري مقابل دفع السعر على شكل أقساط.

إن الاختلاف القائم في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم ناجم عن تنوع المفاهيم الخاصة بهذا العقد واختلاطها⁽²⁰⁾ وسكوت المشرع وغياب اجتهاد قضائي بإمكانه توحيد رأي الفقهاء، لذلك فيمكن القول في الأخير أن عقد البيع على التصاميم يعد عقد بيع ذو طبيعة خاصة⁽²¹⁾، لأنه ينفرد بنظام خاص عن باقي عقود البيع التي تشابهه، نظرا لهذه الأسباب:

- كونه مخصص لنشاط الترقية العقارية فقط⁽²²⁾.

- كما أن المشرع أفرد لعقد البيع على التصاميم نموذجا شكليا خاصا به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431⁽²³⁾ الذي عوض المرسوم التنفيذي رقم 94-58.

- لا يخضع في تنفيذه لأحكام القانون المدني والأحكام العامة فحسب، بل يخضع أيضا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم 11-04 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

- يمنح ضمانات إضافية للمشتري⁽²⁴⁾، ويلزم المركبي العقاري باكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁽²⁵⁾ الذي يضمن إتمام الإنجاز، أو استرداد الأقساط المدفوعة من طرف المقتني، حسب الحالة.

- يتم عقد البيع على التصاميم بحضور يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية وتسليم البناية المنجزة من طرف المركبي العقاري للمشتري⁽²⁶⁾.

- عقد البيع على التصاميم يمنع المركبي العقاري من استعمال القروض العقارية المخصصة لتمويل إنجاز البناء⁽²⁷⁾، في حين يمكن للمشتري أن يستعين بقرض عقاري لاستكمال دفع الأقساط المستحقة.

- عقد البيع على التصاميم هو عمل مختلط⁽²⁸⁾، فيعد عملا تجاريا⁽²⁹⁾ بالنسبة للبائع-المركبي العقاري- فيطبق عليه قواعد القانون التجاري، أما بالنسبة للمشتري فهو عمل مدني ويطبق عليه أحكام القانون المدني⁽³⁰⁾.

وهنا نتقدم بدعوة للمشرع الجزائري لتبني تكييف قانون خاص بهذا العقد لتجنب الخلط القائم حاليا خاصة في المحاكم.

ثالثا: نقد خصائص عقد البيع على التصاميم: يتميز عقد البيع على التصاميم بعدة خصائص تعد من

القواعد العامة للعقود، وخصائص أخرى ينفرد بها وفقا لقانون الترقية العقارية كونه من العقود التي يختص بها هذا النشاط.

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقد المسماة بما أنه من العقود التي خصها المشرع باسم معين وتولى تنظيمها لشيوعها بين الناس⁽³¹⁾. حيث تولى المشرع الجزائري تسمية هذا العقد في رقم 04-11.

كما يعد من العقود البسيطة بما أنه يشمل أحكام عقد واحد، موضوعه واحد، وهو بيع عقار على التصاميم، في حين هناك من الفقهاء من يعتبره عقد هجين يجمع بين عقد البيع العادي وعقد المقاول، أي أنه من العقود المركبة أو المختلطة⁽³²⁾، وفي نظرنا وبما أن موضوعه هو بيع على التصاميم فهو عقد بسيط موضوعه واحد، منظم بأحكام قانون الترقية العقارية، رغم ما يشوبه من تشابه مع عقود أخرى.

كما يعتبر أيضا من العقود المحددة رغم تأجيل تسليم العقار إلى وقت لاحق إلى غاية إتمام الإنجاز، إلا أنه لا يدرج ضمن العقود الزمنية⁽³³⁾، لأن هذا العقد تكفل بتحديد التزام الطرفين تحديدا دقيقا بتحديد أجل التسليم وتحديد سعر السكن وطريقة دفع الأقسام وكذا طريقة تطبيق غرامة التأخير في التسليم وكيفية مراجعة سعر البيع.

ويعتبر أيضا عقد البيع على التصاميم من عقود المعاوضة بما أن كل طرف يلتزم بتقديم مقابل لما حصل عليه من الطرف الآخر، فالمرقي العقاري يسلم للمشتري بناية جاهزة عوضا عن السعر الذي سيقبضه، وفي المقابل المقتني يسلم مبالغ مالية للمرقي العقاري تمثل سعر البناية التي سيستلمها عند إتمام الإنجاز.

وهو أيضا عقد ملزم للجانبين ينشئ في ذمة طرفيه التزامات متقابلة، إذ يلتزم المرقي العقاري بإتمام إجراءات العقد من كتابة وتسجيل وشهر، كما يلتزم أيضا باستكمال أشغال البناء وفقا للمخططات والشروط التقنية المتفق عليها، وتقديم الضمانات الكافية من أجل تسليم البناية في الأجل المحدد في العقد، في حين يلتزم المقتني بدفع الأقساط المستحقة وفقا للقانون الذي ينظم ذلك، ويمكن اللجوء إلى فسخ العقد بالتراضي أو بطلب من أحد الطرفين في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية والقانونية⁽³⁴⁾.

ومما لا شك فيه أن عقد البيع على التصاميم يعتبر عقدا شكليا: على غرار العقود التي يكون محلها حق عقاري أو حق عيني عقاري، التي يشترط في حجيتها توفير عنصر الشكلية⁽³⁵⁾، إذ أوجب المشرع الجزائري إفراغه في شكل محدد قانونا وفقا لما جاء في نص المادة 28 من القانون رقم 11-04، والمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتضمن نموذج عقد البيع التصاميم، حتى يتسنى لهذا العقد أن يدخل حيز النفاذ وترتيب آثاره تجاه المتعاقدين والغير⁽³⁶⁾.

أما فيما يخص خاصية الإذعان فيمكن الإشارة إلى أن هناك من الفقهاء من يعتبر أن عقد البيع

على التصاميم من عقود الإذعان، على أساس أن المقتني ليس له الحق في مناقشة بنوده العقد، إذ يعتبر المرقى العقاري الطرف الأقوى في العقد، ويمارس الإذعان على المقتني، غير أن التطور التشريعي لقانون الترقية العقارية الرامي إلى إحداث نوع من التوازن العقدي بين طرفي عقد البيع على التصاميم من خلال القوانين المتعاقبة المعدلة لقانون الترقية العقارية، يبين أن هذا العقد ليس من عقود الإذعان، وهناك اتجاه فقهي آخر يرى أن هذا العقد يعد من بين عقود المساومة في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى.

أما خاصية محل التعاقد، على أساس أن العقد يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد وقابل للوجود في المستقبل يعد تطبيقاً سليماً لأحكام المادة 92 من القانون المدني الجزائري⁽³⁷⁾.

ولعقد البيع على التصاميم خاصية أخرى تتمثل في توفير حماية قانونية خاصة للمقتني وذلك بتوفير الضمانات الكافية لحمايته، خاصة تلك الضمانات التي تجعل العقار موضوع العقد محقق الوجود في المستقبل، ومن أهم هذه الضمانات هو اكتتاب شهادة ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁽³⁸⁾، الذي يتدخل في حالة حدوث طارئ إما بإتمام أشغال الإنجاز أو تعويض المقتنين عن الأقساط المدفوعة للمرقى العقاري حسب الحالات المنصوص عليها في القانون.

حيث أوجب المشرع على المرقى العقاري أن يصرح في عقد البيع على التصاميم بأن شهادة الضمان المنصوص عليها في العقد والمرفقة به تغطي الملكية موضوع البيع على التصاميم⁽³⁹⁾، غير أنه وفي رأينا كان من الأفضل على شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أن تتضمن التعيين الدقيق لكل الشقق موضوع الضمان، وتكون مطابقة للمعلومات الواردة في الجدول الوصفي للمشروع بدلاً من الاكتفاء بتصريح المرقى العقاري الذي قد يقع في الخطأ سواء بقصد أو بغير قصد.

خاصية دفع الثمن تعتبر التزاماً يقع على المقتني بشكل أقساط موازاة مع تقدم أشغال الإنجاز تساعد المرقى العقاري في توفير السيولة المالية لإتمام الإنجاز بأريحية، بما أن محل التعاقد غير موجود وقت التعاقد، ويجزأ السعر إلى خمس (5) أقساط مثلاً هو موضح في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، غير أنه ما يعاب على المشرع أنه لم يبين طريقة دفع القسط الأول الذي يشترط وجود عقد البيع على التصاميم، خاصة وأن المشرع يمنع المرقى العقاري من تلقى أقساط قبل إتمام التعاقد؟ إذ كان يتوجب على المشرع إقحام الموثق لتأمين دفع القسط الأول.

عقد البيع على التصاميم يجعل المقتني له حق امتياز من الدرجة الأولى بما أن العقار غير موجود وقت التعاقد مما يجعل المرقى العقاري مدين للمشتري بذلك، وفي حاله تقاعسه أو إفلاسه يجعل من جماعة المقتنين الذين أصبحوا مالكيين بموجب عقود البيع على التصاميم لهذه العقارات أصحاب حق امتياز من الصف الأول في حدود الأقساط التي دفعوها للمرقى العقاري، ويستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالحلول محل هؤلاء المقتنين من أجل استكمال أشغال إتمام الإنجاز على عاتق المرقى العقاري المفلس في حدود الديون التي تلقاها على شكل تسبيقات⁽⁴⁰⁾.

نقد آثار عقد البيع على التصاميم: آثار عقد البيع على التصاميم هي أيضا ذات طبيعة خاصة، نظرا للضمانات التي يتميز بها مقارنة ببقية العقود التي محلها بيع عقار.

بالعودة إلى القواعد العامة وبالأخص إلى أحكام نص المادة 367 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المقتني، بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون وجود أي عائق يحول دون ذلك، وبالعودة أيضا إلى أحكام نص المادة 34 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أن المرقى العقاري ملزم بإعداد محضر حيازة⁽⁴¹⁾ عند نفس مكتب التوثيق الذي قام بتحرير عقد البيع على التصاميم يسلم من خلاله البناية المنجزة للمشتري⁽⁴²⁾.

ونظرا لأهمية هذا الضمان فقد أقر المشرع عقوبات تسلط على المرقى العقاري في حالة تأخر تسليم العقار للمشتري في الموعد المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم⁽⁴³⁾، وتتمثل هذه العقوبات في غرامات مالية قد تصل إلى ما نسبته عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، السابق الذكر. غير أن تطبيق هذا الالتزام على أرض الواقع متذبذب نظرا لغياب الرقابة الفعلية، وحتى الأحكام القضائية الرامية إلى إلزام المرقى العقاري بإبرام محضر الحيازة لا تطبق ولا توجد آلية لإجبار المرقين على إتمام تعاقدهم رغم الانتهاء من مرحلة الإنجاز، خاصة وأن محضر الحيازة أو ما يعرف بمحضر تسليم المفاتيح له أهميته في المشاريع المدعمة لأن ملكية المستفيد مقيدة بحرمانه من التصرف في ملكته مدة عامين من تاريخ التسليم (تاريخ إبرام محضر الحيازة) مثلما ورد في أحكام المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019.

كما يتعين على المقتني في عقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 11-04 دفع الأقساط المستحقة التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ البائع وهو المرقى العقاري بحقه في توقيع عقوبات على المبالغ المستحقة، ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوم يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما.

لكن ما يعاب على أحكام هذه المادة أن المشرع أقر الفسخ بعد عدم تسديد دفعتين متتاليتين يعني أن المقتني يمكن أن يلجأ إلى حيلة تسديد دفعة وعدم تسديد الدفعة التي تليها ولا يتعرض بذلك لحالة فسخ العقد، كما أن إمهال المقتني كل هذه المدة للتسديد لا يسمح للمرقى العقاري بالحصول على التمويل اللازم من أجل استكمال أشغال الإنجاز في الوقت المتفق عليه، وكان يجدر بالمشرع أن يقر بفسخ العقد بمجرد عدم الاستجابة من طرف المقتني بعد إذارين اثنين لدفع القسط المستحق وعدم انتظار عدم دفع قسط آخر لأن ذلك يؤثر بشكل مباشر على آجال التسليم.

كما أن المشرع الجزائري أهمل الإشارة إلى العيوب في البناء في القانون رقم 11-04، لكن عاد ليشير إلى هذا الضمان في المراسيم المنظمة لهذا القانون على غرار المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أين أشار إلى ضمان العيوب في فقرة ضمان حسن التنفيذ في نموذج عقد البيع على التصاميم⁽⁴⁴⁾

عكس القانونين السابقين للترقية العقارية ففي القانون رقم 86-07 نصت المواد 39 و 40 و 41، على ضمان العيوب، وفي المرسوم التشريعي رقم 93-03 أشارت أحكام المادة 15 إلى ضمان هذه العيوب.

إذ يتبين لنا من أحكام المادة 39 من القانون رقم 86-07 الملغى أن المشرع أقر للمشتري طلب فسخ العقد أو طلب تخفيض السعر إذا لم يتكفل المرقى العقاري بأشغال إصلاح العيوب الظاهرة في البناء التي يكتشفها خلال أجل قدره ثلاثة (3) أشهر، غير أن هذه المادة لا توجد في القانون ساري المفعول رقم 11-04، وتركها لإرادة المتعاقدين بالاتفاق على تحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح في أحد بنود عقد البيع على التصاميم، ورغم أن نص البند الوارد في نموذج عقد البيع على التصاميم حدد وحدة حساب هذه الفترة الممنوحة للمرقى العقاري من أجل القيام بأشغال الإصلاح تقدر بالأيام أي يجب أن لا تتعدى شهر، إلا أن الكثير من العقود التي وقعت بين أيدينا لاحظنا أن المرقى العقاري كان متعسفا في استعمال سلطته وفرض مدة تفوق الستة أشهر من أجل تصليح العيوب الظاهرة.

هناك نوع آخر من العيوب يعرف باسم العيوب الخفية لا يمكن كشفها بالفحص العادي وقت تسلم المبيع، ولا يمكن تبيانها حتى ولو تم فحص المبنى بعناية، حيث لا يمكن للمرقى العقاري أن يتبرأ من وقوع هذا العيب ويكون ملزم بالتدخل لتعويض الأضرار الناجمة عن ذلك تطبيقا لما ورد في نص المادة 26 من القانون رقم 11-04 بالأخص الفقرة الثالثة التي جاء فيها أن الحصول على شهادة المطابقة أو تسليم العقار للمشتري وحيازته لا يعفي المرقى العقاري من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز خلال السنة التي تلي التسليم، وما يلاحظ في أحكام هذه المادة أن المشرع لم يكن حازما في تحميل المرقى العقاري المسؤولية العشرية كاملة بل جعلها احتمالية بقوله "قد يتعرض للمسؤولية"، وهي نفس الملاحظة النقدية⁽⁴⁵⁾ التي تعرض لها المشرع بحكم عدم ذكر المرقى العقاري مع جماعة الأشخاص الذين تقع على عاتقهم المسؤولية العشرية في نص المادة 46 من القانون رقم 11-04⁽⁴⁶⁾، غير أن مسؤولية المرقى العقاري في مواجهة المقتنين هي مسؤولية تضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين وغيرهم من المتدخلين أما الضمان فهو ليس تضامني⁽⁴⁷⁾.

في المقابل نجد أن المشرع في القانون رقم 86-07 الملغى أقر صراحة أن المرقى العقاري هو الذي يتحمل العيوب التي تظهر على البناء خلال 10 سنوات (الضمان العشري) من تاريخ تسليم شهادة المطابقة⁽⁴⁸⁾.

كما أن عقد البيع على التصاميم يتضمن بند ينظم آلية مراجعة السعر في عقد البيع على التصاميم حيث لا يجب أن تتعدى نسبة المراجعة عشرون بالمائة (20%) من السعر المتفق عليه في البداية⁽⁴⁹⁾، وبالنظر إلى أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وأحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04، يتبين لنا أن المشرع قيد اللجوء إلى

مراجعة السعر بتغير سعر التكلفة التي تعتمد في طريقة حسابها على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، وأضاف أنه في كل الأحوال لابد من تبرير تغيرات السعر، ويلاحظ أن المشرع باعتماده على مؤشرات الأسعار في عملية حساب قيمة المراجعة التي يمكن تطبيقها في بيع عقار على التصاميم يكون قد لجأ إلى الطريقة المتبعة في مجال الصفقات العمومية الخاصة بمشاريع البناء، رغم أن دفتر الأعباء وطريقة تحديد السعر تختلف اختلافا جذريا بينها، لذلك فمن الناحية العملية يصعب تطبيق هذه المؤشرات في حالة البيع على التصاميم، كما أن المشرع لم يبين الجهة التي خول لها القانون تقديم التقارير الخاصة بتغير هذه المؤشرات لاستعمالها من طرف المرقين العقاريين في مراجعة سعر البيع، وما يعاب أيضا على المشرع الجزائري أنه لم يبين لنا الجهة التي بإمكانها أن تمنح التبرير للمركي العقاري قصد مراجعة سعر البيع.

كما أن المشرع لم يذكر فيما إذا كانت صيغة المراجعة المذكورة في أحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11 يمكن تطبيقها من أجل تخفيض سعر البيع أيضا، خاصة إذا حدث وأن انخفضت المؤشرات سابقة الذكر؟ بما أن المشرع ربط مراجعة السعر بتغير المؤشرات، والتي يمكن أن تتغير صعودا ونزولا وبالتالي تؤثر على السعر بالزيادة والنقصان أيضا، وهذا ما يدل على أن المشرع بالغ في حماية البائع وهو المركي العقاري على حساب المقتني.

خاتمة:

من الواضح أن المشرع الجزائري أولى اهتماما مميزا لنشاط الترقية العقارية محاولا تنظيمه، من خلال تدخله في كل مرة من أجل تعديل القانون المتعلق بالترقية العقارية في فترات متقاربة كونه يبحث عن الوصول إلى قانون يضمن حقوق كل المتدخلين في هذا النشاط، ولعل أهم عائق يقف أمام المرقين العقاريين لبعث هذا النشاط هو التمويل، فتم السماح للمرقين العقاريين ببيع العقارات وهي تحت الإنشاء بموجب عقد البيع على التصاميم الذي ينظم آلية التمويل التشاركي بإشراك المقتنين في مرحلة الإنجاز.

غير أن آلية البيع على التصاميم التي لها العديد من الخصائص المميزة والتي تسهل عملية التمويل لها أيضا العديد من المخاطر والعديد من الثغرات الواجب تغطيتها حتى يستمر العمل بهذا النوع من النقود مثلما ذكرنا ذلك في الفقرات السابقة.

وعليه وبعد إتمامنا لهذه الدراسة يمكننا القول المشرع الجزائري نجح في سن عقد البيع على التصاميم ووضعها في يد المرقين العقاريين من أجل مساعدتهم على تمويل مشاريعهم بشكل تدريجي لكن التطبيق العملي لهذا العقد اثبت وجود العديد من الثغرات التي سنوجزها في النقاط التالية:

1- غموض كبير في تعريف عقد البيع على التصاميم نظرا لعدم التصريح بطريقة انتقال ملكية الأجزاء المقرر إنجازها في عقد البيع على التصاميم.

- 2- عدم تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم، جعل تكييفها من طرق القضاة يختلف رغم تشابه المنازعات القائمة بين المرقين العقاريين والمقنتين.
- 3- التذبذب في تحديد مسؤولية المرقى العقاري العشرية.
- 4- غياب الدقة المطلوبة في تحديد موعد دفع القسط الأول من سعر السكن في عقد البيع على التصاميم.
- 5- شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لا تتسم بالدقة المطلوبة، وحتى آلية تدخل الصندوق تعد مبهمة وصعبة التطبيق على أرض الواقع.
- 6- صعوبة إلزام المرقى العقاري بإتمام عقد البيع على التصاميم بمحضر التسليم خاصة في حالة طلبه مبالغ إضافية عن السعر المتفق عليه خارج إجراءات مراجعة السعر المعمول بها.
- 7- التضيق على المرقى العقاري وإعساره بسبب إهمال المقنتي المتقاعس عن دفع أقساطه إلى غاية عدم تسديد دفعتين متتاليتين وهو ما يتسبب في تذبذب التمويل التدريجي والمستمر للمشروع أثناء مرحلة الإنجاز.

أما التوصيات التي نقترحها لهذه الدراسة فهي:

- 1- دعوة لتدخل المشرع الجزائري لتقديم تعريف دقيق لعقد البيع على التصاميم مع توضيح طبيعته القانونية وآلية انتقال ما سينجز في المستقبل باعتبار أن هذا العقد ناقل لملكية ما هو موجود وقت التعاقد فقط.
- 2- تحديد موقف نهائي تجاه مسؤولية المرقى العقاري العشرية وإنهاء حالة التذبذب في تحديد هذه المسؤولية في أحكام القانون رقم 11-04 عكس ما كان عليه في القانون رقم 86-07.
- 3- إقحام الموثق أثناء إبرام عقد البيع على التصاميم، بتسديد قيمة القسط الأول في مكتب التوثيق.
- 4- ضرورة التفصيل في شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وفقا للجدول الوصفي للمشروع المشهر، بذكر كل الوحدات والحصص المعنية بالضمان، وتوضيح حالات تدخل وكيفية تدخل الصندوق لإتمام إنجاز المشاريع المتوقفة لأسباب متعددة.
- 5- تعديل المادة 53 من القانون رقم 11-04 وذلك بفسخ عقد البيع على التصاميم بعد عدم تمكن المقنتي من تسديد القسط المستحق بعد إعدارين غير مجديين مدة كل منهما شهر على الأقل.

- ¹- القانون رقم 11-04 الممضى في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2011/03/06، ص4.
- ²-Jean-Michel Berly, Article 'Propositions pour améliorer la garantie financière d'achèvement résultant d'une convention de cautionnement solidaire', Revue Droit et Ville, 2015/2, N° 80, P-P 159 -178, Adresse électronique "https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2015-2-page-159.htm#re1no1", visité le 19/02/2022.
- ³-وهي نفس المادة التي أضافها المشرع الفرنسي إلى قانون البناء والسكن "l'habitation Code de la construction et de" تحت رقم 1-261 كما هي تماما بدون أي تغيير في مفرداتها.
- ⁴- القانون التونسي عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 1990/02/26، المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري، المتمم بمقتضى القانون رقم 79 لسنة 1991، المؤرخ في 1991/08/02.
- ⁵-مصطلح **الباعث العقاري** الذي استعمله المشرع التونسي، يقابله في التشريع الجزائري مصطلح **المركبي العقاري**.
- ⁶-جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2016، ص25.
- ⁷-أنظر أحكام الفصل (المادة) 15 من نفس القانون التونسي.
- وتمنح أحكام هذه المادة مهلة شهر للباعث العقاري (المركبي العقاري) لإبرام عقد البيع النهائي من تاريخ تسديد السعر من طرف المشتري، ويلاحظ أن إبرام العقد النهائي مرتبط بدفع السعر وليس بإتمام الإنجاز، خاصة وأن المشرع التونسي لم يقنن آجال دفع الأقساط من طرف المقتني الذي يمكن أن يدفعها كلية قبل إتمام الإنجاز.
- ⁸- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، الملغى، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 1986/03/05، ص350.
- ⁹-أنظر أحكام المادة 29 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.
- ¹⁰-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 1993/03/05، ص4.
- ¹¹-المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 1994/03/07، الملغى، الذي يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2011/03/06، ص11.
- ¹²-أنظر أحكام المادة 9 من القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.
- ¹³-أنظر أحكام المادة 28 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.
- ¹⁴-أنظر أحكام المادة 34 من القانون رقم 11-04، التي أوضحت أن عقد البيع على التصاميم يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار.

- ¹⁵- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية -عقد حفظ الحق -عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، د ر ط، ص97.
- ¹⁶- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية-دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري زراعي، جامعة البليدة، 2006/2005، ص26.
- ¹⁷- آسيا دوة، مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 2، 2017/216، ص232.
- ¹⁸- سميرة محرش، انتقال الحق في الضمان العشري إلى مشتري البناء في الترقية العقارية، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة البليدة 2، 2015/2014، ص141.
- ¹⁹- يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة باتنة 1، ص79.
- ²⁰- مليكة بغاشي، قانون التوثيق -الإجراءات التوثيقية الرسمية لعقود الوعد بالبيع وحفظ الحق وبيع بناء على التصاميم، دار النعمان للطباعة والنشر، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019، ص80.
- ²¹- يزيد عربي باي، نفس المرجع، ص80.
- ²²- أنظر أحكام المادة 29 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.
- ²³- جاء في القرار رقم 436937 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/11/19، أن عقد البيع على التصميم يحرر وجوبا في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، ولا يحرر فيشكل شهادة إدارية فهي لا ترقى إلى درجة العقد الرسمي الذي تحدد فيه حقوق وواجبات والتزامات كل طرف تجاه الطرف الآخر ولا قيمة لها في تحديد هذه الالتزامات.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص53.
- ²⁴- أنظر أحكام المادة 45 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.
- ²⁵- أنظر أحكام المادة 54 من نفس القانون.
- ²⁶- أنظر أحكام المادة 34 من نفس القانون.
- ²⁷- أنظر أحكام المادة 36 من نفس القانون.
- ²⁸- قاشي علال، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص08.
- ²⁹- أنظر أحكام المادتين 4 و19 من نفس القانون.
- ³⁰- في حالة ما إذا نشب نزاع بين المرقى العقاري والمشتري، فالمشتري يعد طرفا مدنيا له الحق في اللجوء إلى القضاء التجاري أو القضاء المدني، وله حرية الإثبات بكافة وسائل الإثبات مادام أن خصمه تاجر، في حين المرقى العقاري في مواجهته للمشتري عند إثبات التزامه أو إخلاله له فقط حق اللجوء إلى الإثبات بالطرق المدنية.
- ³¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء 1، المجلد الأول، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيها ما جد من فقه وقضاء، 2011، ص145.
- ³²- قاشي علال، المرجع السابق، ص5.
- ³³- من بين أهم خصائص العقود الزمنية هي عدم الرجوع إلى الحالة الابتدائية عند فسخ العقد بين الطرفين، غير أنه في عقد البيع على التصاميم، فالمشتري له الحق في استرجاع الأقساط التي دفعها للمرقى العقاري مع تطبيق عقوبة مالية تقدر ب 10% على الأكثر من قيمة الأقساط المدفوعة.
- ³⁴- قاشي علال، المرجع السابق، ص5.
- ³⁵- عبد الرحمن بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2017، ص67.

- ³⁶-حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2015، ص120.
- ³⁷- العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 5، العدد 2، 110-128، تاريخ النشر 2020/12/29، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP"، 04، ص115.
- ³⁸-أنظر أحكام المادة 54 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.
- ³⁹-أنظر بند تصريح البائع، في نموذج عقد البيع على التصاميم الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431.
- ⁴⁰-أنظر أحكام المادة 58 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.
- ⁴¹-مصطلح محضر الحيازة لم يرد في أحكام المادة 34 من القانون رقم 04-11، لكنه ورد في الفقرة الأخيرة من أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.
- ⁴²-العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، المرجع السابق، ص116.
- ⁴³-أنظر أحكام المادة 43 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.
- ⁴⁴-حسينة ريمان، التزامات المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 8، العدد 1، 945-961، تاريخ النشر 2021/01/26، ص947.
- ⁴⁵-زهرة بن عبد القادر، الضمان العشري للمشيدين-دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، كتاب المؤتمر، الملئقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و 28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص179.
- ⁴⁶-في قرار يحمل الرقم 509321 صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 2009/12/17، تم تحميل المتعامل في الترقية العقاري (المرقى العقاري) المسؤولية المدنية العشرية في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.
- ⁴⁷-حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04-11-المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية-، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة باتنة 1، 2013/2014، ص225.
- ⁴⁸-أنظر أحكام المادة 10 من القانون رقم 07-86، السابق الذكر.
- ⁴⁹-أنظر أحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.