

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الملتقى الوطني الحضوري الأول حول الترقية العقارية في الجزائر

بين واقع التشريعات ومتطلبات التنمية المستدامة

17 نوفمبر 2025

مداخلة بعنوان:

منازعات التسليم في عقود البيع على التصاميم

د. ساكر عبد السلام، أستاذ محاضر

جامعة باجي مختار عنابة.

مقدمة:

الترقية العقارية آلية لإشباع الحاجة إلى السكن، وتتحقق فعاليتها إذا اندمجت ضمن مقاربة التنمية المستدامة التي تضمن جودة السكن، الحفاظ على الموارد وتحقيق العدالة الاجتماعية بين الأجيال. وإذا كان المأمول هو إشباع الطلب الاجتماعي على السكن في إطار أهداف التنمية المستدامة وبمراعاة البعد البيئي (حماية البيئة، الطابع الجمالي، المساحات الخضراء)، فإن الواقع أثبت العجز عن إشباع الحاجة إلى السكن مهما كانت نوعيته والمواد المستخدمة في بنائه، إذ لا زالت مشكلتي المطابقة وتسليم البنائيات تفرضان نفسيهما بقوة على الساحة. ولهذا سنحاول من خلال هذه المداخلة عرض المشكلات القانونية المرتبطة بتسليم البنائيات في إطار البيع على التصاميم وفقا للتقسيم أدناه.

أولاً: مفهوم البيع على التصاميم:

1- تعريف البيع على التصاميم:

عرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم بموجب المادة 28 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على أن: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".¹

ويستخلص من هذا النص أن محل البيع على التصاميم بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، بمعنى أن محلها شيء مستقبلي غير موجود وقت إبرام العقد، ولكنه قابل للوجود وقابل للتعيين.

وفضلاً عن كون عقد البيع على التصاميم عقد رسمي تطبيقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإنه يخضع لشكلية محددة، إذ أُلزم المشرع إفراغه وفقاً للنموذج المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية العقارية.² وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2018/04/19 إذ أكدت

على وجوب افرغ عقد البيع على التصاميم وفق هذا النموذج والا طبقت عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.³

ويرى بعض الشراح أنّ التعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم منتقد لتضمنه مصطلحات غامضة كتحويل حقوق الأرض، واغفاله لالتزام أساسي للمرقي العقاري هو البناء والتشييد، وتناقضه مع نموذج عقد البيع على التصاميم المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431،⁴ ومن هذا المنطلق تعددت محاولات تعريفه التي لم تسلم من النقد.⁵ ويمكن تعريف البيع على التصاميم بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري ببناء عقار مستقبلي وفق مواصفات محددة مسبقا في التصاميم ونقل ملكيته للمشتري ثم تسليمه عند الإنجاز مقابل دفع هذا الأخير للثمن بصفة تدريجية متناسبة مع مراحل الأشغال.

2- التنظيم القانوني للبيع:

يمكن حصر النصوص القانونية التي تسري على عقد البيع على التصاميم في :

- القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، وبخاصة الكتاب الثاني منه المتعلق بالالتزامات والعقود.
- القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.
- النصوص المتعلقة بالحصول على شهادة المطابقة (القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البناءات، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها).

3- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

نظرا لمكانة التزام المرقي بالبناء والتشييد في عقد البيع على التصاميم واعتباره التزاما رئيسيا يتوقف عليه وجود محل البيع على التصاميم في الموعد المتفق عليه، كما يتوقف عليه تنفيذ الالتزام بنقل الملكية والالتزام بالتسليم ذهب بعض الفقهاء إلى اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد معاولة. بينما ذهب رأي آخر إلى اعتباره عقدا مركبا بين البيع والمعاولة يخضع لأحكام المعاولة بالنسبة لالتزام المرقي بالبناء، ويخضع لأحكام البيع فيما يخص الالتزام بنقل الملكية والتسليم.

ولكن مثل هذه الاجتهادات في تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم تفقد معناها ما دام المشرع قد سعى العقد (بيع على التصاميم) وأفرد له أحكاما خاصة به. فهو عقد بيع يرد على شيء مستقبلي بما يتوافق والأحكام العامة، ورغم جمعه بين عناصر البيع (نقل الملكية والتمن) وعناصر المساولة(البناء) فيبقى مصنفا كعقد بيع خاص.

ثانيا: مفهوم التسليم في البيع على التصاميم:

1- تعريف التسليم:

طبقا للمواد 361، 364، 367 من القانون المدني يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع، ويتفرع عن هذا الالتزام التزام البائع بتسليم الشيء المبيع المتفق عليه في العقد. ويقصد بالتسليم وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه ماديا.

ولقد أشار القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية إلى التسليم في المادة 39 منه حيث حظر حيازة البناية أو جزء منها من طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة، كما نصت المادة 43 الواردة تحت عنوان التزامات المرقى على تحمل هذا الأخير لعقوبات التأخير عن كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم.

ويتم التسليم في إطار عقود البيع على التصاميم بمحضر يحرره الموثق بعد الحصول على شهادة المطابقة لإثبات الحيازة الفعلية من طرف المشتري وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية،⁶ ثم يشهر بالمحافظة العقارية.

2- شروط التسليم:

تسليم البناية أو جزء منها في إطار البيع على التصاميم ليس عملا ماديا يتمثل في تسليم المفاتيح فقط وانما هو عملية قانونية وفنية لا تتحقق الا بتوافر شروط هي:

- اكتمال الأشغال الأساسية والتشطيبات الأساسية المتفق عليها في عقد البيع.
- مطابقة البناء للمخططات والوصف التقني الملحق بالعقد خاصة من حيث المساحة، نوعية المواد، ونوعية التشطيبات.

- الحصول على شهادة المطابقة طبقاً للتشريعات سارية المفعول.
- تحرير محضر تسليم يوقعه الطرفان أمام موثق.

ثالثاً: صور منازعات التسليم:

يمكن أن يكون التسليم محل منازعات قانونية، إذ قد يتأخر المرقى العقاري في إتمام أشغال البناء بسبب العراقيل الإدارية أو تقلب أسعار مواد البناء، أو في الحصول على شهادة المطابقة بسبب عدم مطابقة البناء لرخصة البناء أو لعدم سعيه للحصول عليها، كما قد يقوم بالتسليم ولكن وفاءه يكون ناقصاً أو جزئياً كأن يسلم العقار دون المرافق المشتركة أو دون التشطيبات المتفق عليها. أو يسلم البناء ويكتشف المقتني وجود عيوب خفيه فيه أو عيوب تمس بمتانته وثباته. ففي مثل هذه الحالات قد ترفع دعاوى أمام القضاء قد تتعلق بالفسخ، أو بضمنان العيوب الخفية، أو بالإلزام بالتسليم، أو بدفع غرامات التأخير. وارتأينا في بحثنا هذا أن نركز على منازعة الإلزام بالتسليم ودفع غرامة التأخير وعرض المشكلات المتعلقة بها.

1- مشكل عدم الحصول على شهادة المطابقة وأثره على التسليم:

1-1 مفهوم شهادة المطابقة:

نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحت عنوان المراقبة في المادة 75 منه على أن: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي."

ويمكن تعريف شهادة المطابقة في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها،⁷ وبخاصة المواد من 63 إلى 69 الواردة في القسم الثاني (دراسة شهادة المطابقة) بأنها شهادة إدارية تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص تعني مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث إقامة البناية، مقاسها، استعمالها، واجهاتها، وذلك بعد تحرير لجنة المطابقة لمحضر جرد تبدي فيه رأيها حول مطابقة البناية التي تمت معاينتها.

وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن بالنسبة للبناءات المخصصة للسكن مما يعني أن البناءات غير المطابقة هي بناءات غير صالحة للسكن ويمكن للسلطات أن تطالب من المعني (المرقي) العمل على مطابقة البناية وتذكره بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وفي حالة عدم مطابقتها خلال 03 أشهر يجوز متابعته قضائياً. ويتعرض المخالف

في حالة متابعته جزائيا لعقوبة الغرامة، وفي حالة العود يحكم عليه بالحبس. ويجوز كذلك للقضاء أن يأمر بمطابقة البناية أو الهدم.

2-1 التزام المرقي بالحصول على شهادة المطابقة

يلتزم المرقي العقاري ككل مستفيد من رخصة البناء بالحصول على شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال، ويتعين عليه أن يتخذ اجراءات إيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي، وإيداع محضر تسليم الأشغال الصادر عن الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بمقر المجلس الشعبي خلال الأجل المحددة قانونا. وفي حالة عدم الإيداع تجرى المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ولقد ذهبت المحكمة العليا في قرارها رقم 0989136 المؤرخ في 16/06/2016 إلى اعتبار الالتزام بالحصول على شهادة المطابقة التزام يقع على عاتق المرقي العقاري دون المشتري.⁸

3-1 إمكانية التسليم في حالة عدم الحصول على شهادة المطابقة:

تنص المادة 39 من القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكورين أعلاه."

والمؤكد من صياغة هذا النص أن مضمونه واضح ومعناه جلي، ولكنه لا يساعد في حل المشكلات الواقعية التي تثور بين المرقيين والمقتنين، إذ أثبت الواقع أن المرقيين العقاريين يتأخرون كثيرا في إنجاز واطمام البنايات موضوع العقود بل ويتماطلون في انهاء الأشغال ولا يسعون للحصول على شهادات المطابقة لحمل المقتنين على دفع زيادات في الثمن رغم عدم تحقق شروط مرجعته، أو لحملهم على فسخ العقود لاعادة بيع البنايات بأضعاف أثمانها المحددة في عقود البيع على التصاميم، الأمر الذي يحول دون حيازة المقتني للسكن وتأخر استلامه لممدد طويلة.

وفي مثل هذه الحالات عايننا مذهبين مختلفين للقضاء عن الفصل في دعوى إلزام المرقي بالتسليم، فبعض المحاكم تقضي برفض الدعاوى لعدم التأسيس تطبيقا لنص المادة 39 من القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أو المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية، ويعطي الحق للمقتني فقط في عقوبات التأخير المتفق عليها في العقد. وورد في عرض أسباب نماذج من هذه الأحكام (...أن الأصل في تسليم العقار في اطار الترقية العقارية لا يكون الا بعد تمام المشروع وحصوله على شهادة المطابقة بعد اعداد الجدول الوصفي للعمارة وتخصيص كل سكن لمالكة بعقد البيع النهائي....)

أما البعض الآخر فيحكم بإلزام المرقى بالتسليم باعتبار عدم الحصول على شهادة المطابقة التزام يقع على عاتق المرقى ولا يخص المقتني. وقد ورد في عرض أسباب أحكامها (... وعليه وأمام عدم اثبات المستأنفة أن تأخرها في تسليم الشقة راجع لقوة القاهرة فان ما قضى به قاضي أول درجة يعد تطبيق صحيح للقانون وتحججها بعدم حصولها على شهادة المطابقة يعد بدون تأسيس كون ذلك التزام يفرضه المرسوم التشريعي رقم 93/03 على عاتقها...)⁹ (...وعليه فإن قاضي أول درجة برفضه الدعوى لعدم تقديم المستأنف شهادة المطابقة يعتبر خطأ في تطبيق القانون ذلك أن الحصول على تلك الوثيقة من التزامات المستأنف عليها المقررة بالمرسوم التشريعي 93-03 ولا تخص المستأنف في شيء ولا تعد عقبة في تسليمه الشقة مما يتعين على المجلس القضاء بإلغاء الحكم المستأنف ومنه الزام المستأنف عليها بتسليم الشقة)¹⁰ وهذه القرارات تتوافق مع قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2016/06/16 سالف الذكر. ولكنها تخالف نصا صريحا هو نص المادة 14 من المرسوم التشريعي 93-03 سابقا وتخالف نص المادة 39 من القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 17 من المرسوم التشريعي 93-03 تجيز تسليم العقار قبل انتهائه في حالة تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية، وتخول جماعة المالكين سلطة مواصلة انجاز البناءات على نفقة المرقى وبدلا منه. ولا يوجد مثل لهذا النص في القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

2- مشكل قيمة غرامة التأخير وتأثيره على إلزام المرقى بالوفاء:

1-2 مفهوم غرامة التأخير:

تُعدّ غرامة التأخير من الآليات القانونية الرامية إلى ضمان احترام الالتزامات التعاقدية في آجالها المحددة، ولا سيما في العقود الزمنية أو تلك التي يكون عنصر الزمن فيها جوهرياً. وهي تمثل جزاءً مالياً يُفرض على المدين عند إخلاله بتنفيذ التزامه في الأجل المتفق عليه، دون حاجة إلى إثبات وقوع ضرر فعلي، متى تم الاتفاق عليها صراحة أو نص عليها القانون.

أ- الطبيعة القانونية لغرامة التأخير

من حيث التكييف القانوني، تُعد غرامة التأخير صورة من صور الشرط الجزائي، إذ يُقدّر فيها المتعاقدان مسبقاً التعويض المستحق عن التأخير في التنفيذ. وهي تختلف عن التعويض القضائي في كونها تقوم على إرادة الأطراف وتُستحق بقوة العقد، كما تتميز عن الفوائد القانونية بارتباطها المباشر بالتأخير في تنفيذ التزام محدد، وليس بمجرد التأخر في الوفاء بمبلغ من النقود.

ب- شروط استحقاق غرامة التأخير

لا تُستحق غرامة التأخير إلا بتوافر شروط أساسية، أهمها:

وجود التزام صحيح ومحدد الأجل.

حصول تأخير فعلي في التنفيذ يُنسب إلى المدين.

عدم ثبوت سبب أجنبي أو قوة قاهرة حالت دون التنفيذ في الأجل.

التنبية أو الإعذار عند الاقتضاء، ما لم يُعفَ المدين منه بمقتضى العقد أو القانون.

2-2 غرامة التأخير في عقود البيع على التصاميم:

نصت المادة 43 من القانون رقم 04-11 على أن يؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار

موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى.

ويحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم.

تطبيقاً للنص المتقدم جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق

وعقد البيع على التصاميم... وكذا... ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، وبالتحديد في

المادة 04 منه: " يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في

حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الأجل المحددة.

ونصت المادة 06 من المرسوم ذاته على أنه: " باستثناء حالات القوة القاهرة يؤدي عدم احترام الأجل

التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقى العقاري، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب

عدد أيام التأخير التي تمت معابنتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف 10 % من سعر البيع المتفق عليه.

3-2 مشكلة غرامة التأخير:

أثبت الواقع أن عقود البيع على التصاميم تتضمن نسبا ضئيلة عن كل يوم تأخير، بشكل يخدم مصلحة المرقى العقاري على حساب مصلحة المقتني الذي لا يناقش ولا يتفق على تحديد هذه النسبة.

كما أثبت الواقع أيضا أن مدد التأخير في الإنجاز أو في الحصول على شهادة المطابقة أو التسليم تطول كثيرا لتصل أو تتجاوز 10 سنوات، وحينها لا تشكل غرامات التأخير أي ضغط على المرقى العقاري لضالة مقدارها، كما أنها لا تغطي الأضرار الحقيقية التي تلحق بالمقتني. مما يدفع للقول بأن هذا الشرط الجزائي يحيي مصلحة المرقى على حساب المقتني.

وتكون قيمة غرامة التأخير التي يتحدد حدها الأقصى معقولة في حالات التأخير العادي للمرقى في تنفيذ التزامه، ولكنها تثير النقد في حالات التأخير المتعمد والخطأ الجسيم وحالات الغش المرتكبة من طرف المرقى. فهل يتقيد القاضي بمقدارها؟ أم أنه يستطيع تطبيق المادة 185 من القانون المدني التي تجيز له أن يحكم بأكثر من التعويض الاتفاقي إذا كان الضرر الذي يجاوز قيمة التعويض ناجما عن الخطأ الجسيم للمدين أو بسبب غشه.

وما تجدر الإشارة إليه أن غرامة التأخير في القانون الفرنسي لا تحول دون المطالبة بتعويضات أخرى (كتفويت فرصة ايجار العقار)، كما يمكن للقاضي تخفيض قيمتها إذا كان الضرر بسيطا، ورفعها إذا كانت الغرامة ضئيلة. الأمر الذي يتوافق مع الاحكام العامة للشرط الجزائي في القانون المدني الجزائري.

خاتمة:

نوصي في ختام هذا البحث بـ:

- تعديل نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم... وكذا... ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، وذلك بتحديد الحد الأدنى الذي لا يمكن النزول عنه في مقدار غرامة التأخير كي لا تدرج في عقود البيع على التصاميم غرامات ضئيلة لا تحفظ حق المقتني.
- ادراج حكم مماثل لنص المادة 185 من القانون المدني في التشريع المنظم للبيع على التصاميم أو الإحالة على هذا النص كي يتسنى للقاضي اعمال سلطته في رفع أو تخفيض قيمة غرامة التأخير.

- ادراج نص يجيز للمقتني استلام الشقة أو البناء على حاله في حالة تخلف المرقى وتأخره في الإنجاز أو عجزه ، ويخول لجماعة المالكين سلطة مواصلة الإنجاز على نفقة المرقى وبدلا منه.

الهوامش:

¹ القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، 06 مارس 2011.

² المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية عدد 66، 25 ديسمبر 2013.

³ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1181262، قرار بتاريخ 2018/04/19 منشور في موقع المحكمة العليا على الرابط:

<https://coursupreme.dz/decision/%D9%85%D9%84%D9%81-%D8%B1%D9%82%D9%85-1181262-%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%A8%D8%AA%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%AE-19-04-2018/>

⁴ فوزية عمروش، عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون رقم 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020، ص-ص 01-17.

⁵ المرجع نفسه، ص-ص 5-8.

⁶ المادة 02/34 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، 12 فبراير 2015.

⁸ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الأول، ملف رقم 0989136 مؤرخ في 2016/06/16، غير منشور.

⁹ مجلس قضاء عنابة، الغرفة العقارية، قضية رقم 12/840، قرار مؤرخ في 2012/10/11، غير منشور.

¹⁰ مجلس قضاء عنابة، الغرفة العقارية، قضية رقم 12/656، قرار مؤرخ في 2012/06/07، غير منشور.