

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة باجي مختار / عنابة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
الملتقى الوطني حول: عقد البيع على التصاميم

اللقب والاسم: فغور رابح

الشهادة العلمية: دكتوراه - شريعو وقانون -

الوظيفة والرتبة العلمية: أستاذ محاضر - أ -

مجال البحث: الدراسات الشرعية، الدراسات القانونية، الدراسات المقارنة.

المؤسسة المستخدمة: جامعة الأمير عبد القادر - قسنطينة -

البريد الإلكتروني: rabeh.faghrou@gmail.com

رقم الهاتف : 0669172344

عنوان المداخلة : الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

رقم المحور وعنوانه: المحور الأول الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم

نص المداخلة كاملا

الملخص:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من بين أحدث صور التطور في مجال عقود البيع التي تدور في فلك الميدان العقاري، حيث يعدّ هذا العقد الحل لكثير من العوائق التي تحول دون إمكانية حصول الفرد على مسكن أو محل أو مكتب أو أي عقار ليمارس نشاطه، والسكن على وجه الخصوص وذلك لأنّ الأزمات المرتبطة بالمحلات العقارية السكنية، من بين أكبر الحاجات التي تعيق حياة المجتمع وتدفع به إلى المسارعة لإيجاد الحلول. والجزائر على غرار كل البلدان عانت ولازالت تعاني من هذه الأزمات لذا فقد تبنت فكرة هذا العقد شيئاً فشيئاً كحل لتلك الأزمات، ولإشارة فإنّ هذا العقد حديث النشأة في التشريع الجزائري، لأنه لم يكن له عهد به إلا بعد أن قطع أشواطاً في التشريع الفرنسي الذي كان أول من أقر تقنية بيع العقار على التصاميم، فجعل منه عقداً من العقود المسماة بموجب القانون رقم 67-03 المعدل ثلاث مرات قبل تبني الجزائر لفكرته، التي لم تعرفه سوقها العقارية لا من حيث التنظيم ولا من حيث الممارسة، إلا بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 والمتعلق بالنشاط العقاري، وإن كانت بواده ظهرت من القانون 86-07 الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 لكن هذا المرسوم رغم أنه نظم أحكام هذا العقد وشروطه إلا أنه تخلله النقص، مما جعله لا يتلاءم مع الظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي كانت سائدة آنذاك، الأمر الذي أدّى بالمشروع إلى إلغائه بموجب القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ويعدّ التشريع الساري مفعوله على عقد بيع العقار على التصاميم، فأحاطه بتنظيم شامل يسد الثغرات التي تخللت سابقه، وبما أنّ هذا البيع مستحدث وذو طبيعة خاصة فلا بد من بيان طبيعته القانونية لكن قبلها التعرف على العقد والتطرق لخصائصه لكي يتكون لنا عنه تصور عام، يتسنى لنا عبره الوصول لطبيعته القانونية . وبناءً على ذلك جاءت هذه الدراسة بعنوان: " الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم"، لتبيّن نظرة المشرع الجزائري لهذا العقد، فالانتشار السريع لعقد البيع على التصاميم في المجتمع، وخصوصيته التي يشوبها الغموض، يقودان إلى الضرورة الملحة لدراسته على ضوء التشريع الجزائري، ومفتاح هذه الدراسة هو الإشكالية المتمثلة في الآتي: ما مفهوم عقد بيع العقار على التصاميم؟ كيف يمكن تحديد طبيعته القانونية؟ وما موقف المشرع الجزائري منه؟ وللإجابة على هذه التساؤلات قسمت المداخلة إلى مبحثين، أتناول في المبحث الأول مفهوم عقد البيع على التصاميم، وفي المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لهذا العقد.

Summary:

The sales contract on designs is one of the latest forms of development in the field of sales contracts that revolve in the real estate field, as this

contract is the solution to many of the obstacles that prevent the individual from obtaining a home, shop, office or any real estate to practice his activity, and housing in particular. Especially because crises related to residential real estate are among the biggest needs that hinder the life of society and push it to rush to find solutions. Algeria, like all countries, has suffered and is still suffering from these crises, so it adopted the idea of this contract little by little as a solution to those crises. Whoever approved the technique of selling real estate on designs, made it one of the contracts named under Law No. 67-03 amended three times before Algeria adopted his idea, which its real estate market did not know, neither in terms of organization nor in terms of practice, except with the issuance of Legislative Decree No. 93-03 And related to real estate activity, although its signs appeared from Law 86-07, which was canceled by Legislative Decree No. 93-03, but this decree, although it organized the provisions and conditions of this contract, was filled with shortages, which made it not compatible with the economic, political and social conditions that prevailed at the time, Which led the legislator to cancel it according to Law 11-04, which defines the rules that regulate the activity of real estate promotion. It is of a special nature, so it is necessary to explain its legal nature, but before that, we must know the contract and address its characteristics in order for us to form a general conception of it, through which we can reach its legal nature. Accordingly, this study came under the title: "The Legal Nature of the Sale Contract on Designs," to show the Algerian legislator's view of this contract. The study is the problem represented in the following: What is the concept of the real estate sale contract based on designs? How can its legal nature be determined? What is the position of the Algerian legislator from it? In order to answer these questions, the intervention was divided into two sections. In the first section, I deal with the concept of the sales contract on designs, and in the second section: the legal nature of this contract.

مقدمة

يُعتبر عقد البيع بناءً على التصميم من أهمّ الموضوعات حداثة في مجال الترقية العقارية¹، سواءً من حيث التنظيم القانوني أو الممارسة الميدانية، فهو من الصيغ التعاقدية الحديثة التي فرضها الواقع العملي في عدد من المجتمعات، فحاجة الفرد إلى المباني وقلة الموارد اللازمة للحصول عليها من جهة، وارتفاع تكاليف البناء وتطور مستوياته الفنية من جهة أخرى، أوجد صيغة مستحدثة للتعاقد في الحياة المعاصرة احتلت مكانة مرموقة من الناحية العملية وحققت حاجات حيوية لكثير من الناس، يتولى فيها البائع البناء بكافة مستلزماته من عمل ومواد وأرض يقام عليها المبنى، ولم يعد الشخص يتعاقد على أنه صاحب عمل؛ بل أصبح يدخل العملية التعاقدية بصفته مشترياً لجميع هذه المستلزمات، حيث ظهرت طبقة من المستهلكين يحتاجون إلى المباني سواءً للسكن أو لممارسة مهنتهم، ويفتقرون في ذات الوقت إلى الموارد المالية اللازمة للحصول على المبنى دفعة واحدة، إلى جانب نقص خبرتهم الفنية في البناء. وهي الصيغة التعاقدية التي استحدثها المشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية تحت تسمية "عقد البيع بناءً على التصميم"، الأمر الذي جعل أحكامه مجهولة لدى الكثير من الناس من جهة، كما أنّ المتعاملين في الترقية العقارية ينظرون إليه على أنه نشاط يثير عدّة مخاطر من جهة أخرى، خاصّة وأنّ المشرع أفرده بأحكام متميزة، ممّا يستدعي البحث فيه وبيان أحكامه، قصد إزالة هذا اللبس عنه.

وسعيًا من المشرع لضبط النظام التعاقدية لهذا العقد بالنظر إلى أهميته، سنّ العديد من النصوص القانونية منذ سنة 1986م، حيث شكّلت الترقية العقارية بمبادرة الخواص أحد المحاور الجوهرية لقانون 86-07 المؤرخ في 04 - 03 - 1986م المتعلّق بالترقية العقارية، فقد نصّ المشرع في هذا القانون على بيع العقار قبل إنجازه وذلك في الفصل السادس منه، خاصّة في المادتين 29 و30، إلّا أنّه لم يحدّد بدقة خصائص وشروط هذا العقد، والتزامات أطرافه والضمانات الممنوحة للمستفيدين، ثمّ المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 - 03 - 1993م المتعلّق بالنشاط العقاري، والذي أعطى بعثًا جديدًا للقطاع الخاص في البناء والسكن، ملغيا في طريقه أحكام القانون 86 - 07 بموجب المادة 30 منه.

وقد انفرد هذا المرسوم بتنظيم خاص لعقد البيع بناءً على التصميم، وبالرغم من أنّ ممارسة هذه الصيغة كانت واسعة، إلّا أنّها طرحت العديد من الإشكالات العملية لغموض ونقص التنظيم الخاص بها في ظل هذا المرسوم التشريعي، الذي اختصر نصوص القانون 86 - 07 الخمسون في اثنان وثلاثون

¹ - يعدّ حديثًا رغم مرور 24 سنة منذ صدور أول تشريع له بالجزائر بالمقارنة مع غيره من العقود، ومع تاريخ أول ظهور له.

مادة تميزت بالغموض كما أنها لا تتناسب وأهمية هذا النشاط، ونتيجة للعيوب والنقائص التي تضمنتها هذا المرسوم تمّ إلغاؤه بموجب القانون رقم: 11 - 04 المؤرخ في 17 - 02 - 2011م المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي استهدف ضبط المركز القانوني للمرقي العقاري وفك الأزمة الخانقة للمقتنين في المجال العقاري، من خلال تكريس حماية جنائية لهم نظرا لأن أحكام عقد بيع العقار في القانون المدني والمرسوم التشريعي 93- 03 الملغى، لم توفر الحماية الكافية للمقتنين من الضرر الناتج عن أساليب النصب والاحتيال والتواطؤ، التي يتعرضون لها من قبل المحترفين في المجال العقاري.

وبناءً على ذلك جاءت هذه الدراسة بعنوان: " الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم"، لتبين نظرة المشرع الجزائري لهذا العقد، فالانتشار السريع لعقد البيع على التصاميم في المجتمع، وخصوصيته التي يشوبها الغموض، يقودان إلى الضرورة الملحة لدراسته على ضوء التشريع الجزائري، ومفتاح هذه الدراسة هو الإشكالية المتمثلة في الآتي: ما مفهوم عقد بيع العقار على التصاميم؟ كيف يمكن تحديد طبيعته القانونية؟ وما موقف المشرع الجزائري منه؟ وللإجابة على هذه التساؤلات قسمت المداخلة إلى مبحثين، أتناول في المبحث الأول مفهوم عقد البيع على التصاميم، وفي المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لهذا العقد.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم:

سنقوم في هذا المبحث بنقضي حقيقة هذا العقد من خلال تعريفه في مطلب أول وبيان خصائصه في مطلب ثاني.

المطلب الأول - تعريف عقد البيع على التصاميم:

لإعطاء مفهوم صحيح وواضح لعقد البيع بناءً على التصميم، ارتأيت دراسة هذه النقطة من خلال التقسيم الآتي:

الفرع الأول - التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم:

يُعتبر عقد البيع بناءً على التصاميم¹ Le vent sur plan أو عقد البيع على التصاميم² أو عقد بيع العقار في طور الانجاز³ Le vent en état future d'achèvement، من البيوع

¹ - تسميته حسب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993م.

² - تسميته حسب القانون رقم: 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

1 - وهذه تسمية المشرع المغربي، ينظر في ذلك القانون رقم: 00 - 44 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز، المتّم بموجبه قانون الالتزامات والعقود، الصادر في: 03 أكتوبر 2002م، المنشور في الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد: 5054 بتاريخ: 07 نوفمبر 2002م. إلا أنّ الترجمة المقابلة لها باللغة الفرنسية توحى بغير ذلك المصطلح

العقارية التي كان للمشرع الفرنسي السبق في إقرارها¹ تحت اسم بيع العقار في طور الإنجاز *vente d'immeuble à construire*، حيث اعتبره عقداً من العقود المسماة بموجب القانون رقم: 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 المعدل بالقانون رقم: 547/67 وبالقانون 12/78 المؤرخ في 1978/01/04 م، وقد عرّفته المادة 1 - 1601 من القانون المدني الفرنسي بأنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد"².

كما عرّفه المشرع المغربي في الفصل 1 - 618 من القانون رقم: 12 - 107 المتضمن تغيير وتنظيم القانون رقم: 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز و المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 12 أوت 1913م بمثابة قانون الالتزامات والعقود³، والذي جاء فيه: "يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد ونقل ملكيته إلى المشتري مقابل ثمن يؤديه هذا الأخير تبعا لتقدم الأشغال".

وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يعرف هذه التقنية من البيوع إلا حديثا مقارنة بالتشريع الفرنسي، وذلك من خلال المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري،

vent en état future d'achèvement ، والتي تعني البيع العقاري الموقوف على شرط الإنهاء مستقبلا لأشغال البناء.

¹ - لقد أقرّ المشرع الفرنسي طريقة بيع العقار في طور الإنجاز *vente d'immeuble à construire* ، وأخضعه لكيفتي بيع : أ- البيع الآجل **vente à terme** وفيه يلتزم مالك مشروع البناء بنقل ملكية المبنى عند تمام البناء، غير أنّ الملكية تنتقل بأثر رجعي من وقت التعاقد لا من تاريخ تمام البناء، ولا يلتزم المشتري بدفع أي قسط من الثمن قبل تمام البناء، لكن بمقدور المتعاقدين الاتفاق على أن يودع المشتري باسمه ودبعة نقدية مصرفية كضمان لصاحب المشروع بدفع الثمن عند تمام البناء، وهو يقابله عقد حفظ الحق في القانون 04/11، ب- البيع المستقبلي **vent en état future d'achèvement** وفيه تنتقل الملكية حسب التقدم في أعمال البناء، مقابل دفع المشتري لقسط معين من الثمن عن كل عمل يتم إنجازه، وهو ما يقابله عقد البيع بناءً على التصميم في القانون 04/11، وعليه فإنّ البيع بناءً على التصميم في القانون الجزائري هو العقد المستقبلي في القانون الفرنسي. ينظر في ذلك:

- Malinvaud Philippe et autres , Droit de la promotion immobilière, Dalloz,8 Edition , paris,2009, p377.

² - l'article : 1601-01 du droit civil français prévoit que : « la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ».

³ - الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 6440 الصادرة في 09 جمادى الأولى 1437 هـ الموافق لـ: 18 فبراير 2016م.

أما في ظل القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986م المتعلق بالترقية العقارية¹، فقد نصّ المشرع على بيع العقار قبل إنجازه وذلك في الفصل السادس منه، خاصة في المادتين 29 و30، إلا أنه لم يحدّد بدقة خصائص وشروط هذا العقد، والتزامات أطرافه والضمانات الممنوحة للمستفيدين. حتى أنّ المشرع لم يكن دقيقاً في تسمية هذا العقد فالفصل السادس من القانون 07/86 عنوانه عقد حفظ الحق، وفي نص المادة 1/29 من نفس الفصل ذكر المشرع اصطلاح "البيع بناءً على مخططات"، وذكر في الفقرة الثانية من نفس المادة عبارة "البيع بناءً على تصاميم"²، أما في الفقرة الأولى من نص المادة 30 من نفس الفصل ذكر مصطلح "البيع الآجل"³، لذلك فقد ألغى المشرع هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي 03/93 السابق، وبالرغم من ذلك فإنه لم يضع تعريفاً لهذا البيع ضمن مواد هذا المرسوم، وقد تدارك هذا الأمر في القانون رقم: 04/11⁴ الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي 03/93، حيث جاء تعريف عقد البيع بناءً على التصميم في المادة 28 من هذا القانون بنصّها: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية⁵ مقرّر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمّن ويكرّس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري ولفائدة

1 - القانون رقم: 07/86 المؤرخ في 03 مارس 1986م، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10، لسنة 1986م.

2 - تنصّ المادة 29 من القانون رقم: 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "يمكن الهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية أن تقترح البيع بناءً على مخططات تمت الموافقة عليها طبقاً لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير. كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفي قانوناً جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناءً على تصاميم تمت الموافقة عليها طبقاً لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر الشروط".

3 - تنصّ المادة 1/30 من نفس القانون السابق على: "يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية".

4 - القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011م، المحدّد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، السنة 2011 م .

5 - لم يحدّد المشرع الجزائري المقصود بجزء من بناية، لكن يمكن للبائع أن يتفق مع المشتري بتشييد جزء من البناء إلى حد معين طبقاً للتصميم المتفق عليه على أن يتم هذا الأخير عملية التشييد ويتكفل باللمسات النهائية مثل الدهان، الديكور والزخرفة، أو يتفق معه على تشييد الطابق الأول طبقاً للتصميم المبرمج على أن يكمل المشتري عملية إنجاز الطابق الثاني لوحده. فيمكننا اعتبار هذا الإنجاز جزء من بناية. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، 2015-2016م، ص337.

المكاتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز، يحدّد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".

وما يلاحظ على هذه المادة أنّها عرّفت عقد البيع بناءً على التصميم من حيث آثاره، حيث اعتبرته عقداً منسباً للالتزام بنقل الملكية وذلك بعد اتّخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لترتيب هذا الأثر¹. وبهذا القيد (العقد) الذي وضعه له المشرّع الجزائري؛ أي كونه عقد نخرج من الاختلاف الفقهي القانوني أو الشرعي حول حقيقة البيع بناءً على التصميم هل هو عقد أم وعد؟ أو هو وعد ابتداءً وعقد انتهاءً؛ بل هو عقد منذ صدور الإيجاب والقبول إلى غاية حيازة البناية وتملكها. كما أنّ هذه المادة لم تعرّف عقد البيع بناءً على التصميم تعريفاً دقيقاً ولم تحدّد طبيعة هذا العقد وخصوصيته التي تميزه عن عقد بيع العقار العادي المنظم بأحكام القانون المدني، فتعريف المادة 28 السابق حدّد محل عقد البيع بناءً على التصميم وركّز على بيان التزامات وحقوق طرفي العقد. فقد كان لازماً من المشرّع بيان ميزة هذا العقد، والتي تجعلنا نميز بينه وبين عقد البيع الوارد على عقار اكتمل انجازه².

لكن الباحث يرى أنّه بالنظر إلى التزامات أطراف العقد التي حدّتها المادة السابقة (نقل الملكية والوفاء بالثمن) نجدها تشكل في حدّ ذاتها ميزة لعقد البيع بناءً على التصميم بصفة عامة، فالالتزام الأساسي والجوهرية الذي يقع على عاتق المرقّي العقاري هو الالتزام بتحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات لفائدة المكتب وهو المشتري، وفي المقابل يقع على عاتق المشتري تسديد الثمن كلّما تقدم الانجاز.

ونلاحظ أيضاً أنّ المشرّع الجزائري في تعريفه لعقد البيع بناءً على التصميم أغفل التزام المرقّي العقاري بإقامة البناء المتفق عليه خلال المدة المحدّدة، فذلك يؤدّي إلى تماطل المرقّي العقاري في انجاز البناية وتسليمها إلى المشتري، إلاّ أنّه ضبط هذه الالتزامات في الفصل الثالث من القانون 04/11 في موادّه من 42 إلى 49.

وهذا بخلاف تعريف المشرّع الفرنسي - السابق الذكر - والذي تضمّن عنصرين أساسيين لهذا العقد الجديد، بحيث لا يوجد بيع بناءً على التصميم بدون أحدهما، وهما: التزام البائع بالبناء من ناحية، والمدة التي يجب أن يتمّ خلالها البناء من ناحية أخرى.

¹ - عائشة طيب، عقد البيع على التصميم في ظل القانون رقم 11-04، دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، العدد 13، دار الخلدونية، الجزائر، 2011 م، ص 61.

² - عواطف زرار، التزامات المرقّي العقاري في عقد البيع بناءً على التصاميم وفق القانون 04/11، الملتقى الوطني: إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي: 17 و 18 فيفري 2013 بجامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق، ص 03.

وبالنظر إلى التعريف يرى الباحث أنّ المشرّع الجزائري قد أحسن إلى حد بعيد في ضبطه وتعريفه لهذا النوع من البيوع، خاصّة وأنّه عقد جديد قد يعتريه اللبس والغموض وتتنازعه الأفكار والآراء، غير أنّ ما يعاب على هذه التسمية أنّها عبارة عامّة خصوصاً فيما يتعلّق بمحل الالتزام، فقد تفهم على أنّها تشمل المنقول والعقار على السواء كبيع السفينة مثلاً قبل البدء في بنائها أو آلة ميكانيكية كبيرة، لذلك فحسب اعتقادي حبذا لو جاءت التسمية "عقد بيع العقار بناءً على التصميم"، لتوضّح هذا الغموض وتبيّن محل الالتزام في هذا العقد، كما يعاب على هذا التعريف أيضاً أنّه طويلاً نوعاً ما، حيث جاء مخالفاً لخصوصيات التعاريف التي يجب أن تكون مختصرة وموجزة وجامعة مانعة.

الفرع الثاني - المحاولات الفقهية في تعريف عقد البيع على التصاميم:

إضافة إلى تعريف المشرّع لعقد البيع بناءً على التصميم، فقد حاول بعض فقهاء وشرح القانون إعطاء تعاريف لهذا العقد الحديث ، ومن هذه التعاريف:

التعريف الأول:

"هو عقد بيع عقاري محلّه عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقّي العقاري - البائع - بأن يتم تشييده في الأجل المنفق عليه وبالمواصفات المطلوبة وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدّد قيمتها وآجال دفعها بالاتفاق"¹.

التعريف الثاني:

"هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقّي العقاري ببيع بناية قبل تشييدها مع ضرورة نقل ملكيتها وقت إبرام العقد أي قبل الإنجاز، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن على أقساط"².

التعريف الثالث:

"هو كل اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدّد، كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال ويحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال"³.

¹ - فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز - دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي - رسالة ماجستير في القانون العقاري -، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2004، ص49.

² - نواره حمليل، تقدير تقنية البيع على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي: 7 و 8 فيفري 2006، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، ص100.

³ - عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء - المغرب، ط1، 2001 م، ص61.

التعريف الرابع:

" هو عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقى العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري، مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب محددة وفي آجال محددة أيضا، وسمي هذا البيع بعقد البيع على التصاميم لأنّ المشتري يعاين محلّ العقد في مخطط، حيث يحدّد هذا الأخير كل مواصفات المبيع قبل وجوده على أرض الواقع"¹.

والملاحظ على هذه التعاريف الفقهية أنّها أكثر توضيحا لمفهوم هذا العقد، من ناحية كونه عقداً يقع على عقار في طور الإنجاز على خلاف عقد البيع العقاري العادي، الذي يرد على عقار غير مبني أو على عقار مبني اكتملت أشغاله، فوجه الاختلاف بين البيعين يتمثل في التزام البائع بتشييد البناء خلال أجل محدّد وبمواصفات خاصة، فإذا توفر هذا الالتزام نكون أمام بيع لعقار بناءً على التصميم وإذا انعدم نكون أمام بيع عادي.

كما يتبيّن لنا من خلال هذه التعاريف أنّ عقد البيع بناء على التصميم هو بمثابة بيع يتأجل فيه التسليم إلى غاية الانتهاء من الأشغال، كما أنّ المشتري يؤدّي الثمن أقساطا تبعا لتقدم الأشغال؛ أي التقدم في مراحل إنجاز المشروع، زيادة على احتفاظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال ودفع آخر قسط من الثمن.

وهذه التعريفات تنطبق على صيغتين هما: بيع محلات ترقية مدعمة من طرف الدولة le logement promotionnel aidé (LPA)²، ويتمّ الحصول عليها بشروط محدّدة قانونا³، ومحلات ترقية حرة غير مدعمة le logement promotionnel (LP)، يشترط فيها القدرة على الدفع فقط، وسواء كانت هذه المحلات ذات استعمال سكني أو مهني، وهذا ما توضحه المادة 02 من القانون 11-

¹ - علال قاشي، التزامات المرقى العقاري وجزء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، الملتقى الوطني حول: الترقية

العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، مطبعة جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 280 .

² - وينظّم هذا القسم المرسوم التنفيذي رقم: 18 - 06 المؤرخ في 20 جانفي 2018م، يعدّل ويتّم المرسوم التنفيذي

رقم: 10 - 235 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 2010م، الذي يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة

لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدّدة في الجنوب والهضاب

العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في

21 جانفي 2018م. حيث جاء في المادة 02 منه: "السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه مرقى عقاري معتمد،

جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام

هذا المرسوم". وعليه يعتبر السكن الترقوي المدعم في الجزائر le logement promotionnel aidé إحدى الصيغ

الجديدة و التي تمّ استحداثها منذ 2010م من طرف السلطات العمومية الجزائرية عبر 48 ولاية، وقد شهدت هذه

الصيغة طلبا هاما وإقبالا كبيرا من طرف أفراد المجتمع الجزائري.

³ - وسيأتي تفصيل هذه الشروط في المبحث الثالث من هذا الفصل، عند تناولنا لأطراف عقد البيع بناءً على التصميم.

04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية التي تنصّ على: " يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري"، إذن وتختلف الصيغتان في وجود التدعيم أو عدمه من طرف الدولة، لكن كلاهما بيع على التصاميم يطبق عليه القوانين المنظمة لهذا العقد¹. ولو أننا نجد تركيز المشرع الجزائري أثناء تنظيم هذا العقد على بيع المحلات السكنية فقط، وما يؤكد هذا الاتجاه هو نموذج عقد البيع على التصاميم الذي حدّده بموجب المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم²، إذ أنّه في هذا النموذج لم يرد ذكر إلاّ المحلات السكنية دون غيرها.

وعليه فمن خلال تعريف المشرع الجزائري وتعريف بعض الفقهاء والباحثين في القانون لعقد البيع بناءً على التصميم، يرى الباحث أنّ كل تعريف منها ينظر إلى هذه الصيغة التعاقدية من زاوية فتارة يُعرّف من خلال المقابلة وجوهرها العمل أو البناء، وتارة يُعرّف من خلال البيع وجوهره نقل ملكية المبنى، وتارة أخرى يُعرّف من خلال التركيب بين البيع والمقابلة، كما أنّ هذه التعريفات ركّزت على العناصر الأساسية لهذا العقد وهي: محل البيع (عقار في طور الإنجاز)، أجل الإنجاز، وكذلك الالتزامات التعاقدية لكل من البائع والمشتري، وبناء على ذلك فإنّه يمكن استخلاص تعريف شامل لهذا البيع بأنّه: "عقد بيع رسمي لعقار في طور الإنجاز، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بجميع الضمانات القانونية في تشييد العقار وتمليكه إلى المشتري خلال مدّة زمنية متفق عليها، مقابل التزام هذا الأخير بالوفاء عن طريق دفع الثمن على حسب تقدم الأشغال".

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم

بعد أن تطرقنا لتعريف عقد البيع بناءً على التصميم، كان لازماً علينا تبيان أهم الخصائص التي يتميز بها هذا العقد، حتّى يتسنى لنا تكييفه في كل من القانون و الفقه الإسلامي وبالتالي معرفة حكم الشرع فيه ، حيث يتميز عقد البيع بناءً على التصميم بخصائص عامة يشترك فيها مع عقد البيع وفقاً للقواعد العامة والتي جاء بها الأمر رقم: 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم (أولاً)، وخصائص أخرى ينفرد بها هذا البيع تخرج عن القواعد العامة جاءت بها القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية (ثانياً)، وهذا ما سنبيّنه فيما يأتي:

¹ - نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص5. وينظر: - سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص6.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013م، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66، السنة 2013م.

الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد البيع على التصاميم

يتضمّن عقد البيع بناءً على التصميم مجموعة من الخصائص التي يشترك فيها مع عقد البيع العادي وفقاً للقواعد العامة، ومن هذه الخصائص ما يلي:

أولاً - عقد البيع بناءً على التصميم من العقود المسماة:

وهي العقود التي وضع لها المشرّع تنظيمًا خاصًا بكل واحد منها¹، حيث تولّاه القانون بالتنظيم وأعطاه أسماء معينة، نظراً لشيوع استعمالها في الحياة العملية ولما تحظى به من أهمية خاصة، وهذا التعريف دلّ على أمرين: أحدهما أنّ المعيار المعوّل عليه في تمييز العقود المسماة عن سواها من العقود غير المسماة هو التنظيم القانوني لها، والآخر أنّ هذه العقود لا تقتصر على القانون المدني، إذ توجد عقود مسماة في القانون التجاري وقانون العمل وغيرها من القوانين².

وبالرجوع إلى عقد البيع بناءً على التصميم نجد أنّه من العقود المسماة؛ ذلك أنّ المشرّع الجزائري نظّمه وبيّن أحكامه في المرسوم التشريعي 93-03 المتضمّن النشاط العقاري والملغى بموجب القانون 11-04 المحدّد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وكذا المرسوم التنفيذي 94-58³ الذي يحدّد نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع بناءً على التصاميم للأموال العقارية، والهدف من هذا التنظيم الخاص هو التيسير على الأفراد الذين غالباً ما يجهلون الأحكام القانونية الدقيقة لهذا العقد وحمايتهم من تعسفات المرفق العقاري. وكذلك تيسير مهمة القاضي في الفصل في النزاعات المعروضة عليه دون الرجوع إلى القواعد العامة، التي تتطلب جهداً كبيراً من القاضي عندما يريد تطبيقها على الحالات الخاصة.

ثانياً - عقد البيع بناءً على التصميم من العقود الشكلية:

¹ - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ط، 2001م، الجزء 04، ص07.

² - و من هذه العقود: عقد النقل، عقد الوديعة النقدية، عقد إجارة الخزائن. ينظر: - علي هادي العبيدي، العقود المسماة - البيع والإيجار - وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان - الأردن، ط9، 2015م، ص17.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994م، المتعلّق بنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 13.

لما كانت التصرفات العقارية عموماً تتطلب الشكلية لانعقادها وصحتها¹، وبما أنّ عقد البيع بناءً على التصميم يرد على عقار في طور الانجاز، فلا بد أن يكون عقداً شكلياً²، فبالإضافة إلى وجوب توافق كل من إرادة البائع والمشتري على إحداث أثر قانوني، يتمثل في التزام المشتري بدفع الثمن والبائع بنقل ملكية الشيء المبيع، وجب أيضاً توافر شروط شكلية، منها: الكتابة الرسمية للاتفاق وتسجيله وشهره لدى المصالح الإدارية المعنية، إذ يتم إبرام هذا العقد أمام الموثق حتى يكتسب صفة الرسمية ويكون حجة على الغير، ثم يسجل العقد أمام مصلحة الضرائب ويشهر في المحافظة العقارية. وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري حيث اشترط إفراغ عقد البيع بناءً على التصميم في الشكل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994م، المحدد لنموذج عقد البيع بناءً على التصميم الملغى بواسطة المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013م الذي يحدّد نموذجي عقد البيع على التصميم وعقد حفظ الحق للأمالك العقارية، حيث نص في المادة 34 من القانون 11 - 04 المحدّد للقواعد التي نشاط الترقية العقارية على أنّه: "يتمّ إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيّد عليها البناء".

وهكذا فإنّ عقد البيع بناءً على التصميم يجب أن يكون عقداً شكلياً؛ لأنّ الرضائية لا تكفي لوحدها لانعقاده، بل يجب إفراغه في الشكل الرسمي الذي نص عليه القانون³، فلا تنتقل الملكية إلّا من يوم شهر التصرف بالمحافظة العقارية .

ثالثاً - عقد البيع بناءً على التصميم ملزم للجانبين:

ينقسم العقد بصورة عامة من حيث أثره إلى قسمين: عقد ملزم لجانب واحد يكون فيه أحد المتعاقدين مدينا للآخر وهذا الأخير دائناً للأول، والقسم الثاني: هو العقد الملزم للجانبين، حيث يكون فيه كل متعاقد دائناً ومدينا في الوقت نفسه للمتعاقد الآخر⁴، لأنّ مثل هذا العقد ينتج التزامات متبادلة. ولما كان عقد البيع بصفة عامة هو عقد ملزم للجانبين حيث جاء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري: "البيع

¹ - ينظر: المادة 324 مكرّر 01 من الأمر رقم: 75 - 58، المتضمّن القانون المدني الجزائري المعدّل والمتمّم.

² - وسيأتي التفصيل أكثر في الشكلية كركن من أركان عقد البيع بناءً على التصميم، في المبحث الثالث من هذا الفصل .

³ - وهذا الشكل الرسمي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 13 - 431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013م، المحدّد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ التأخير عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، السابق الذكر.

⁴ - محمد حسنين، نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د.ط، 1983م، ص 18. ينظر المواد: 55، 85 من الأمر رقم: 75 - 58، المتضمّن القانون المدني الجزائري المعدّل والمتمّم.

عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، فإنّ البيع بناءً على التصميم عقد تبادلي ملزم لجانبين أيضا، حيث يلتزم فيه البائع بنقل الملكية للمشتري أمام الجهات المختصة وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، فضلا عن التزامه ببناء العقار المتفق عليه وفقا للمواصفات المتفق عليها وخلال المدة المتفق عليها، ومن ثمة تسليمه للمشتري وضمان ما يحصل فيه من عيب وتهدم خلال المدة التي يحددها المشرع، كما يلتزم المشتري فيه بعبء التزامات تتمثل في دفع الثمن بموجب الأقساط المتفق عليها في مواعيدها واستلام العقار عند انتهاء البناء¹.

ومن خلال هذه الخاصية يحق لكل طرف في عقد البيع بناءً على التصميم أن يتمتع عن تنفيذ التزاماته في حالة تخلف المتعاقد الآخر عن تأدية التزامه المقابل، طبقا لقاعدة الدفع بعدم التنفيذ في العقود الملزمة للجانبين، وفي حالة المطل أي أن البائع أو المشتري امتنع أحدهما عن تنفيذ التزاماته من حق الطرف الآخر إجباره على التنفيذ، وإلا كان من حقه طلب فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض².

رابعا - عقد البيع بناءً على التصميم من العقود الفورية أم الزمنية:

ينقسم العقد من حيث دور الزمن فيه إلى عقد فوري وهو العقد الذي تتحدّد فيه التزامات الأطراف بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، دون أن يكون الزمن عنصراً جوهرياً في تنفيذه، أي أنّ العقد الفوري يتحدّد محلّه مستقلاً عن الزمن، وإنّ الزمن إذا تدخل فيه فإنّما عنصراً عرضياً لا عنصراً جوهرياً لتحديد وقت التنفيذ³.

وعكسه العقد المستمر أو الزمني، وهو العقد الذي يكون الزمن فيه عنصراً جوهرياً، بحيث تتحدّد به التزامات وحقوق أطرافه⁴.

والملاحظ أنّ عقد البيع بناءً على التصميم يجمع بين خصائص العقد الفوري والعقد الزمني، إلا أنّ الباحث يرى أنّ هذا العقد يميل إلى العقود الفورية على أساس عدم وجود تقابل في الالتزامات من حيث التنفيذ، لأنّ تنفيذ المشتري لجزء من الالتزامات بدفع أحد الأقساط لا يقابله تنفيذ جزء من التزامات البائع، لأنّه لا يقوم بتسليم العقار المتفق عليه إلا بعد الانتهاء الكلي من عملية الإنجاز.

¹ - عواطف زرارة، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناءً على التصاميم وفقا للقانون 04 / 11، المرجع السابق، ص

89 وما بعدها. وسيأتي تفصيل هذه الالتزامات في الفصل الثاني من هذا البحث.

² - عبد الكريم بلعير، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د.ط، 1986م، ص11.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، 1964م، الجزء الأول، ص 166-167.

⁴ - المرجع نفسه، الجزء الأول، ص 167.

الأمر الذي دفع الفقه المصري إلى تبني هذا الرأي واعتبار عقد البيع تحت الإنشاء، المقابل لعقد البيع بناءً على التصميم في التشريع الجزائري، من العقود الفورية¹.

والباحث بدوره يؤيد هذا الرأي فتوافر خاصية الزمن فيه لا يعني أنه عقد زمني، لأن أزمة السكن دفعت بالمشرع إلى إيجاد حل لهذه الأزمة، تمثل في وضع صيغة جديدة للبيع يساهم فيها المشتري في عملية الإنجاز عن طريق دفع الثمن على أقساط خلال مرحلة الإنجاز، الأمر الذي أدّى إلى انفراد هذا العقد بخصوصية تميّزه عن عقد البيع المقرّر وفقاً للقواعد العامة، ضف إلى ذلك أنّ العقد الزمني يتطلّب تقابل الالتزامات من حيث الوجود والتنفيذ أمّا في عقد البيع بناءً على التصميم فإنّ المشتري يبقى ملتزماً بدفع الثمن على دفعات طيلة مرحلة الإنجاز، في حين لا يلتزم المرقى العقاري بتسليم البناية إلاّ بعد الانتهاء من الإنجاز، وهذا يعني عدم وجود تقابل في تنفيذ الالتزامات.

خامساً - هل عقد البيع بناءً على التصميم من عقود الإذعان؟

إنّ الأصل في أيّ عقد أنّ المتعاقدين يمران بمراحل يناقشان خلالها أهم النقاط التي سيتم الاتفاق عليها في العقد المبرم، لكن هناك نوع من العقود لا تمر بهذه المراحل ولا تقبل المناقشة بين الطرفين وهي عقود الإذعان التي يعدّ فيها الموجب ذو الاحتكار القانوني أو الفعلي شروط محدّدة غير قابلة للتعديل أو المناقشة ويوجهها إلى الجمهور بقصد الانضمام إليه ويعرض بموجبها سلعة أو خدمة².

حيث يعرف هذا العقد بأنّه: "العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقرّرة يضعها الموجب و لا يقبل مناقشة فيها، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري يكون محل احتكار قانوني أو فعلي، أو تكون المنافسة محدودة النطاق بشأنها"³.

وقد نصّ المشرّع الجزائري على هذا العقد في المادة 70 من القانون المدني والتي جاء فيها: "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقرّرة يضعها الموجب و لا يقبل المناقشة فيها". ونظراً للمركز القانوني الذي يتمتع به الموجب في هذا العقد فقد وقف المشرّع إلى جانب الطرف المذعن وأحاطه بحماية خاصّة نصت عليها المواد 110، 2/112 من القانون المدني الجزائري⁴.

¹ - محمد مرسي أبو زهرة، عقد البيع تحت الإنشاء - دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي - ، السيد عبد الله وهبة، القاهرة - مصر، ط1، 1987م، ص110.

² - محفوظ بن حامد لعشب، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط7، 1990م، ص 31.

³ - المرجع نفسه، ص 26.

⁴ - نصّت المادة 110 من القانون المدني الجزائري على أنّه: "إذا تمّ التعاقد بطريقة الإذعان، وكان قد تضمّن شروطاً تعسفية، جاز للقاضي أن يعدّل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقاً لما تقتضي به العدالة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك". ونصّت المادة 2/112 على: "غير أنّه لا يجوز أن يكون تأويل العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن".

وإذا نظرنا إلى عقد البيع بناءً على التصميم، تجعلنا نقول أنه إذا كان مبدئياً من الصعب القول بأن هذا العقد من عقود الإذعان، نظراً لعدم وجود الاحتكار القانوني أو الفعلي للسلعة المتعاقد عليها، المتمثلة في العقار المبيع لاسيما أمام المنافسة بين المرقيين العقاريين، إلا أنه من الناحية العملية نجد أن قيام المرقي العقاري وهو الطرف ذو المركز القانوني الأقوى، بعرض مشروعه الإسكاني على كافة الناس وبشروط مماثلة تعدّ سلفاً من قبله لا يقبل مناقشة فيها، وما على الطرف الآخر سوى قبول التعاقد والانضمام إلى المشروع الإسكاني بالشروط التي حددها المرقي العقاري أو رفض التعاقد أصلاً، وهذا يعني أن التعاقد في عقد البيع بناءً على التصميم يكون بناءً على إيجاب يصدر من مقدم السلعة وهو المرقي العقاري، ثم قبول من طرف المشتري الذي يوافق على الشروط التي وضعها المرقي العقاري دون مناقشة¹.

ولما كانت قرينة موافقة المشتري على العقد بالشروط التي وضعها المرقي العقاري دون مناقشتها تبقى قائمة في غالب الأحوال، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وأزمة السكن التي يعيشها المواطن، وما يؤكد ذلك كثرة إقبال الناس وتسايقهم على المساكن المعلن على إنجازها بصيغة البيع على التصميم، كما أن محل عقد البيع بناءً على التصميم هو العقار المبيع، فهو يتعلّق بمرفق مهم خصوصاً إذا كان معداً للسكن الذي لا غنى لأي إنسان عنه، فهو من ضروريات الحياة حيث أن حاجة الأفراد إلى السكن لا تقل أهمية عن حاجتهم إلى المأكل والملبس؛ بل إنه يأتي من حيث الأهمية عند أغلب الناس قبل الكهرباء والغاز التي تكون العقود بشأنها عقود إذعان، لأنهم لا يحتاجون إلى هذه الخدمات إلا إذا كانت لديهم مساكن²، فإن ملامح عقد الإذعان تظهر في هذا النوع من العقود على اعتبار أن المشتري ينضم إلى العقد دون مناقشة شروطه³، ولو أنه من الصعب إعطاء هذا الوصف على هذا العقد نظراً لانعدام الاحتكار القانوني أو الفعلي للسلعة المتعاقد عليها لوجود المنافسة بين المرقيين العقاريين⁴، ولو أن هذه المنافسة تبقى محدودة النطاق لما يتطلبه هذا النشاط من خبرة فنية ودراية ومقدرة مالية لا تتوافر إلا عند عدد محدود ممن يمارسه .

لذلك فإن الباحث يعتقد أن عقد البيع بناءً على التصميم له خصوصية عقد الإذعان، إلا فيما يخص وجود احتكار فعلي وقانوني خصوصاً في ظل أزمة السكن الخائفة التي تعيشها البلاد، والمقصود

¹ - حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصميم في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013م، ص 13.

² - شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناءً على التصميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2011 - 2012م، ص 65 - 66.

³ - محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الدار الجامعية، مصر، د.ط، 2000م، ص 74.

⁴ - زكريا زيتوني، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصميم، دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات القانونية والخدمات التعليمية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، العدد 19، 2013م، ص 42.

به عقد الإذعان في مفهومه الحديث الموسع - وليس المفهوم التقليدي - الذي لا يشترط فيه توافر احتكار فعلي أو قانوني لسعة ضرورية؛ بل يكفي مجرد استقلال شخص محترف أو منتج بإعداد العقد مسبقاً وفرض شروطه على الزبائن وإن كانت تلك الشروط تتفق مع شروط منافسيه في السوق.

سادسا - عقد البيع بناءً على التصميم من العقود المحددة:

بالإضافة إلى الخصائص السابقة فإنّ هذا العقد أيضاً من العقود المحددة لا الاحتمالية، وهي التي يعرف فيها كلا المتعاقدين مقدار ما سوف يعطي من التزامات ومقدار ما يأخذ من حقوق¹، فالتزامات طرفيه تحدّد وقت التعاقد ولا يتوقف مداها على ما سيؤول إليه الوضع بعد التنفيذ²، حيث يلتزم البائع ببناء البناية وفق الآجال والمواصفات المحددة في العقد ويقبله قبض الثمن من المشتري، وهذا حسب المادة 37 من القانون 04-11³ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقاً لقوانين نشاط الترقية العقارية

زيادة على الخصائص العامة التي يشترك فيها جميع أنواع البيوع، هناك خصائص خاصة ينفرد بها عقد البيع بناءً على التصميم نستشفها بعد الاطلاع على القانون رقم: 04-11، الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 13- 431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، ومن هذه الخصائص نذكر:

أولاً - أنّه عقد بيع عقاري مستقبلي: إنّ الميزة الخاصة والأولى التي يتميز بها البيع بناءً على التصميم هو أنّ محله يرد على عقار مستقبلي سينجز مستقبلاً أو هو في طور الإنجاز⁴، فهو عقد بيع لبنانية لم تنجز بعد أو على الأقل لم تكتمل⁵، وهذا ما أجازته المشرّع الجزائري في المادة 925 من القانون المدني بقوله: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً".

¹ - إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، قصر الكتاب، الجزائر، د.ط، 2006 - 2007م، ص43.

² - علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء - دراسة قانونية مقارنة - ، منشورات زين الحقوقية، العراق، الطبعة الأولى، 2011م، ص23.

³ - تنصّ المادة 37 من هذا القانون على أنّه: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال. كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفية ذلك".

⁴ - ينظر عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناءً على التصاميم، المرجع السابق، ص 45.

⁵ - Olivier Tourna fond ,vent d'immeuble à construire, Dalloz action,2000 - 2001,Paris, p1527.

ومن بين هذه الأشياء بيع دار لم يبدأ البناء فيها بعد¹، أو بيع عقار في طور الإنجاز مهما كانت طبيعته.

وتؤكد كل هذا الكلام المادة 28 من المرسوم 04/11 التي تنص على أن: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الإنجاز هو العقد الذي يتضمّن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

ففي قول المادة: "هو العقد الذي يتضمّن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات... موازاة مع تقدم الأشغال"، دلالة على عدم وجود محل هذا العقد لكنه قابل للوجود، وهذا واضح في قولها البناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، فهذين الفعلين يدلّان على أنّها غير موجودة عند التعاقد لكنّها قابلة للوجود.

ثانيا - أنّ الثمن في هذا البيع يكون على شكل أقساط: حيث يحدّد الثمن في عقد البيع بناءً على التصميم في شكل أقساط باتفاق بين الطرفين، وهو ما نصّت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، بقولها: "أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتمّ تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز.."، كما أنّ الثمن يكون ثابتاً أو قابلاً للمراجعة وهذا بالتحديد ما نصّت عليه المادة 2/38 من القانون 11-04².

ثالثاً - أنّه يتميّز بضمانات خاصّة تختلف عن تلك المعروفة في القواعد العامة: فهو يوفّر حماية خاصّة للمشتري، حيث وضع المشرّع في هذا العقد ضمانات لحماية المشتري باعتباره الطرف الضعيف بموجب المرسوم التشريعي 03/93، ومن بين هذه الضمانات: حسن الإنجاز، الضمان العشري، ضمان حسن سير عناصر التجهيز، كما قد ألزم المشرع البائع باكتتاب عدّة تأمينات من بينها: التأمينات على المسؤولية العشرية، والتأمين السنوي والتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة³. الذي يضمن إتمام الأشغال للمشتري، وهذه الضمانات كفيلة بنفي صفة الغرر التي تتبادر إلى ذهن كل من يعلم أنّ محل هذا البيع هو شيء مستقبلي.

وقد عزّز المشرع هذه الضمانات وأكّدها وأضاف ضمانات أخرى بموجب القانون 04/11، منها:

¹ - خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط3، 2003م الجزء 04، ص78.

² - نصّت المادة 2/38 على: "كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا...".

³ - ينظر المواد: 26 فقرة: 03، 42-45-49-54-55-62 من القانون 04/11 المتعلّق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. وسيأتي تفصيل هذه الضمانات في المبحث الثالث من الفصل الثاني من هذا البحث، تحت عنوان الضمانات الخاصة والمستحدثة في عقد البيع بناءً على التصميم.

- لزوم القدرة المالية والفنية للمرقي العقاري وانتسابه لصندوق الضمان، وهذا حسب المادة 12 و 55 من القانون 04/11.

- توسيع نطاق المسؤولية العشرية من حيث الأشخاص، فمن خلال نص المادة 46 من القانون السابق، لا تقتصر المسؤولية العشرية على عاتق المرقي العقاري فقط؛ بل تتعدى ذلك لتشمل كل من مكاتب الدراسات، والمقاولين وجميع المتدخلين في العملية من خلال العقد.

- تحمّل المرقي العقاري مسؤولية إصلاح العيوب والتعويض عن الأضرار، طبقاً لنص المادة 44 من القانون السابق¹.

رابعا - انفراد المرقي العقاري بحق المبادرة بمشروع البيع بناءً على التصميم: وهذا طبقاً لما جاء في المادة 29 من القانون 11 - 04، إذ يتكفل المرقي العقاري في هذا العقد بمهمة إنجاز بناية حتى يتسنى له نقل ملكيتها وتسليمها للمشتري، وعليه فهو مكلف بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري وهذا وفقاً لنص المادة 16 من نفس القانون، وتنسيقه جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، واتخاذ كل التدابير التقنية الضرورية من أجل التكفل بتسيير العقار المنجز والحفاظ عليه.

خامسا - أنّ للمشتري حق امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقي العقاري: حيث نصّت المادة 58 من القانون 11 - 04 المحدّد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: "في حالة الإفلاس والتسوية القضائية لمرقي عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/ أو المفلس...".

فمن خلال نص هذه المادة يتبيّن لنا أنّ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يحل مكان المقتنين، وهذا للمطالبة بديونهم اتجاه المرقي العقاري، إلا أنّ المشرّع لم يوضح المقصود بهذا الامتياز ورتبته مع باقي الامتيازات الأخرى، لا سيما امتياز الأجور المستحقة للعمال والمقاولين وغيرهم.

سادسا - القيد على التصرف مؤقتاً: فبالرغم من تحرير العقد في شكله الرسمي وتسجيله وشهره واعتبار المشتري مالكا للعقار، إلا أنّه لا يتسلّم نسخة عن العقد الرسمي إلاّ ليتمكن من طلب قروض بنكية وضمان حقوقه الثابتة في هذا العقد دون التصرف في العقار محل الإنجاز، ولا يتسلّم العقد إلاّ بعد تسديد كافة الأقساط وشهر محضر التسليم ليتمّ بموجبه رفع القيد على التصرف، وهذا ما نصّت عليه

¹ - ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي: 27 و 28 فيفري 2012م، ص79.

المادة 34 فقرة 02¹ من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فيكون للمشتري كافة السلطات على العقار².

سابعاً - عقد ناقل للملكية تدريجياً: إذ بمقتضاه ينقل المرقى العقاري ملكية البناء محل عقد البيع على التصاميم إلى المكتتب، لكن الذي يميز نقله للملكية عن باقي البيوع أنّ عملية النقل تتم على مراحل أي تدريجياً كلما تقدمت الأشغال³، وهذه الخاصية تؤكد صراحة المادة 28 من القانون 04-11 السالفة الذكر فالمرقي العقاري ملزم بتحويل حقوق الملكية سواء تعلق الأمر بملكية الأرض أو ملكية البناءات المشيدة عليها لفائدة المشتري كلما تقدمت الأشغال هذا يعني أنّ المشتري يصبح مالك للبناءية بالتدريج حتى تكتمل كل البناءية .

ثامناً - عقد بيع عقاري مركب الأحكام: فهو ليس مجرد عقد مقاوله كما يظهر ذلك من خلال بعض العناصر خاصة التزامات البائع التي تشبه كثيراً التزامات المقاول خاصة الالتزام بإنجاز السكن، وإنما هو عقد ينقل الملكية العقارية. لكن كونه بيعاً لا ينفى أنّ أحكامه مركبة بين عقد المقاوله وعقد البيع. وقال من قال أنه مقاوله ميلا إلى التيار الذي يرى أن المقاوله يمكن أن تنتقل الملكية إذا كان العمل والمواد من المقاول، لكن يعاب على هذا الرأي، كون القول بأن المقاوله تنقل ملكية الشيء المصنوع إلى رب العمل مع بقائها مقاوله يجعل للمقاوله طبيعة أخرى تختلف تماماً عن طبيعتها باعتبارها عقد يرد على العمل، ولم يقل أحد قبل ذلك أن المقاوله ترد على الملكية فتنقلها، وهي إذا وردت على الملكية فتنقلها، فذلك إنما يكون إما لأنها اندمجت في عقد آخر أو اختلطت بعقد آخر، وهذا العقد الآخر الذي نقل الملكية في نظير مقابل لا يمكن إلا أن يكون بيعاً إذا كان المقابل نقوداً⁴.

المبحث الثاني: التكييف القانوني لعقد البيع على التصاميم

¹ - نصّت هذه المادة على: "يتمّ عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعدّ حضورياً في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناء المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية". وهو نفسه نص المادة 13 من المرسوم التشريعي 03/93.

² - علال قاشي، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 5 - 6. وينظر: - نسيمه بوجنان، عقد البيع بناءً على التصاميم، المرجع السابق، ص 15.

³ - نسيمه موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد البيع في طور الإنجاز -، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصّص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015م، ص 04.

⁴ - زايدي مدوري، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصّص: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012م، ص 26. وسيأتي تفصيل هذا في تكييف عقد البيع بناءً على التصميم في المطلب الموالي.

المراد بتكليف العقد تحديد طبيعته القانونية وإعطائه الوصف القانوني المناسب له، فتكليف عقد البيع بناءً على التصميم مسألة في غاية الأهمية؛ ذلك أنّ الوقوف على طبيعة هذا العقد يؤدي إلى تحديد الالتزامات التي تنشأ عنه ومن ثمّ تحديد المسؤولية الناجمة عن الإخلال بهذه الالتزامات .

وبناءً على ذلك وبعد تناولنا في المطلب السابق لتعريف البيع بناءً على التصميم وتطرّفنا لبيان أهم خصائص هذا العقد، نصل في هذا المطلب إلى تكليف هذا النوع من البيوع، فنقول وبالله التوفيق: يعتبر عقد البيع بناءً على التصميم من العقود المعقدة، والتي أسالت حبر الفقهاء في تكليفه من حيث تحديد طبيعته القانونية، خصوصاً أنّه يظهر لأول وهلة أنّه مركب من عقدي البيع والمقاوله، ولمّا كان هذا البيع يتميّز بالازدواجية في الصفة وهذه الازدواجية تثير إشكالا خصوصاً من حيث النظام القانوني الواجب التطبيق .

إنّ تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بناءً على التصميم من أكثر المسائل جدلاً بين فقهاء القانون، نظراً لحدائثة هذه الصيغة التعاقدية على الواقع القانوني من جهة، وتشابهها مع غيرها من العقود من جهة أخرى، فقد اختلف فقهاء القانون في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بناءً على التصميم وبالتالي معرفة الأحكام الواجبة التطبيق عليه، فهذا العقد هو نوع من أنواع العقود المستحدثة عملياً وقانونياً لذا اختلف فيه تحت أي نوع من العقود يندرج هل هو بيع أم مقاوله؟ حيث ذهب رأي من الفقه القانوني إلى اعتباره عقد بيع في حين ذهب رأي آخر إلى إدراجه تحت عقد المقاوله، بينما جعله رأي آخر عقداً مركباً، وبالنسبة للمشرّع الجزائري فقد أعطاه طبيعة خاصّة، وهذا ما سنبيّنه فيما يلي:

أولاً: عقد البيع بناءً على التصميم عقد بيع

ذهب جانب من الفقه القانوني إلى اعتبار عقد البيع بناءً على التصميم عقد بيع¹ وهذا الرأي مستمد من الأحكام العامة للبيع على التصاميم، وكذا بالاطلاع على نموذج المحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013م، وتوضيح ذلك فيما يلي:

- أطراف البيع هما نفس أطراف البيع على التصميم (بائع + مشتري)، وإن اختلفت تسمية البائع بالمرقي العقاري والمشتري بالمقتني.

- الشروط العامة والخاصة للبيع هي نفسها بالنسبة للبيع بناءً على التصميم، وكذا أركان البيع وأحكامه.

¹ - نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة والعامة، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط3، 2001م، ص 270. وينظر: - محمد مرسي أبو زهرة، المجموعة المتخصصة في المسؤولية القانونية المهنيين (المسؤولية المهنية للمحامين والمهندسين)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ط2، 2004م، ص 236.

-تعيين العقارات، هو نفسه مع إضافة بسيطة حيث لا بد من وصف المجمع العقاري بأكمله في حالة البيع على التصميم وتحديد الوثائق، ولكن في الحالة الثانية نكون أمام بيع لشيء مستقبلي اتفق فيه الطرفان على العناصر الرئيسية لقيام العقد وصحته، فالمبيع شيء مستقبلي يعتمد وجوده على قيام المدين بالتزامه الذي يتمثل بإقامة العقار، وهو التزام يلعب دورا مؤثرا في تكييف العقد¹.

- القابلية للرهن بالنسبة للعقار المكتسب في إطار عقد بيع أو ذلك المكتسب في إطار عقد البيع بناءً على التصميم.

- اشتراط الشكلية سواءً انصبَّ البيع على عقار موجود وقت العقد أو على عقار في طور الإنجاز²، حيث نصّت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي..."
كما نصّت المادة 34 من القانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار..."

فهذه العناصر تجعل من البيع بناءً على التصميم عقد بيع، إلا أنه من البيوع الواردة على أشياء مستقبلية غير موجودة وقت التعاقد أي بيع الأرض في حالتها المستقبلية بعد أن يقام عليها البناء³. إضافة إلى ذلك فإنّ تسمية المشرّع الجزائري: البيع بناءً على التصاميم، تجعل من هذا العقد خاضعاً لأحكام عقد البيع دون سواه.

إلا أنّ فكرة البيع لقيت رفضاً من عدة جوانب:

1. إنّ هذا الاتجاه لا ينظر سوى إلى أثر واحد من الآثار المترتبة على العقد وهو نقل ملكية المبنى، ويهمل التزام صاحب المشروع (المركي العقاري) بالبناء على اعتبار أنّه ليس سوى التزام ثانوي وتابع إذا ما قيس بنقل الملكية، في حين أنّ جوهر البيع بناءً على التصميم هو الالتزام بالبناء، فبدون

1 - سمير عبد السميع الأوزن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية - مصر، د.ط، 2001م، ص 42.

2 - شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناءً على التصاميم، المرجع السابق، ص 37.

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، المصدر السابق، الجزء 04، ص 31.

إنجاز هذا العمل لا يعتبر المرفي العقاري قد وقى بالتزامه. وإذا كان يترتب على البناء أن يمتلك المشتري المبنى، فذلك لا يعني أن العقد ورد في الأصل على الملكية¹.

2. اعتبار عقد البيع بناءً على التصميم عقد بيع لا يقدم معالجة كاملة وجذرية لجميع عناصره، إذ لا يمكن تطبيق أحكام البيع على مسألة تنفيذ العمل المطلوب والتأخر في تنفيذه وضمن هذا العمل²، لكون أن عقد البيع بناءً على التصميم له خصوصية تميّزه في كثير من الأحيان عن أحكام البيع العادي.

3. كما أن بيع الشيء المستقبلي لا يعطي الحق لأي من طرفيه بإعمال دعوى الغبن الفاحش إلا من لحظة وجود المبنى المبيع، فهو الوقت الذي يعرف فيه إذا ما أن غبنا فاحشا أصاب أحدهما من خلال الموازنة بين ما يدفعه المشتري من ثمن وقيمة المبيع بعد وجوده، بغض النظر عما يحدث من تغيرات في الأسعار في الفترة ما بين التعاقد ووجود المبيع³، في حين أنه في عقد البيع بناءً على التصميم يمكن للطرفين مراجعة سعر البيع إذا كان هناك تفاوت بين أقساط الثمن وقيمة ما ينقذ من أعمال البناء وتكاليفها جزاء تقلبات الأسعار، وذلك من لحظة التعاقد وخلال تنفيذ أعمال البناء⁴.

ثانياً: عقد البيع بناءً على التصميم عقد مقابولة

يرى بعض فقهاء القانون⁵ أن عقد البيع بناءً على التصميم يندرج تحت عقد المقابولة، فالبايع يلتزم في بيع العقار بناءً على التصميم - كما هو الحال في المقابولة - بصنع شيء (بناء العقار خلال مدة معينة) مقابل ثمن أو أجر يلتزم به المشتري أو رب العمل، كما أن البائع يقوم بتقديم المواد المستعملة من عنده وبالتالي فهذا العقد هو عقد مقابولة، لأنّ المقابولة تعرّف على أنّها: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"⁶.

فأصحاب هذا الاتجاه جعلوا البيع بناءً على التصميم عقد مقابولة لاعتبارين:

الأول: قيام البائع بالتزام يقع عليه كالتزام المقاول في عقد المقابولة.

1 - سعيد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة، دار الحكمة للطباعة والنشر، بغداد - العراق، 1993م، ص 04.

2 - علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء - دراسة قانونية مقارنة -، المرجع السابق، ص 44.

3 - المرجع نفسه، ص 44.

4 - ينظر: المادة 38 من القانون 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

5 - محمد نبيب شنب، شرح أحكام عقد المقابولة، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، د.ط، 2003م، ص 27. وينظر: -

أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، دم، د.ط، 2003م، ص 11.

6 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل: المقابولة والوكالة والوديعة والحراسة،

دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، د.ط، د.ت، الجزء 07، ص 05.

الثاني: أن قيام المقاول بتقديم المواد من عنده لا يخرج العقد عن مفهوم المقاولة¹.

وقد وضع أصحاب هذا الرأي عدّة فروض يختلط فيها عقد المقاولة بعقد البيع بناءً على التصميم² خصوصاً إذا كان يترتب على عقد المقاولة نقل ملكية الشيء.

الفرضية الأولى: المقاول لا يقدم سوى عمله فقط

في هذه الفرضية يريد مالك الأرض أن يقيم عليها بناءً معيناً، فيتفق مع شخص آخر على القيام بأعمال البناء وهو يقدم له المواد الأولية اللازمة للبناء، وفي هذه الحالة لا جدال في أنّ العقد المبرم بينهما هو عقد مقاولة، فالمقاول هنا لم يتعهد إلا بتقديم عمله فقط (بناء عقار) لصالح مالك الأرض، الذي هو في الوقت نفسه مالك المواد المستخدمة في البناء ولا يغير من ذلك كونها أصبحت بعد البناء عقاراً، فتغيير طبيعتها القانونية لا يؤثر في ملكيتها³.

الفرضية الثانية: المقاول يقدم العمل والمواد المستخدمة في البناء

في هذه الحالة لا يكفي المقاول بتقديم أعمال البناء فقط، وإنما يقدم بالإضافة إلى عمله المواد المستخدمة في عمليات البناء، ورب العمل يقتصر على تقديم الأرض، وقد ثار خلاف كبير في الفقه والقضاء حول طبيعة العقد في هذه الفرضية فبعض الفقه يذهب إلى أنّ مثل هذا التصرف يكتف على أنّه بيع بحجة أنّ المادة 1711 من القانون المدني الفرنسي تقضي بأنّ: "العقد لا يكون مقاولة إذا قدّم الصانع المادة من عنده"⁴، بينما يذهب رأي آخر إلى أنّ هذا التصرف يكتف على أنّه عقد مقاولة باعتباره ينصبّ أساساً على العمل، والمواد ليست إلا تابعة له⁵. وعلى العكس من الرأيين السابقين يذهب رأي آخر إلى أنّ مناط التكليف هو التفاوت بين قيمة العمل وقيمة المواد المستعملة، ومعيار ذلك أهمية العمل الذي يقوم به المقاول مقارنة بأهمية أو قيمة المواد المستخدمة في البناء، فإذا كان العمل الذي يقوم به المقاول ثانوياً بالمقارنة بقيمة المواد المستخدمة في البناء، كان العقد بيعاً لعقار

1 - حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

2 - ينظر في هذه الفروض: - محمد مرسي أبو زهرة، عقد البيع تحت الإنشاء - دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي و الكويتي، المرجع السابق، ص 46 وما بعدها.

3 - سمير عبد السميع الأوزن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، المرجع السابق، ص 45.

4 - poliniol et ribert, traité pratique de droit civil français, contrat civils, 2ème partie, LGDJ, paris, 1954, p 146.

5 - محمد عبد الرحيم عنبر، عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، د.ط، 1977م، ص 39.

على التصميم أمّا في الحالة العكسية أي إذا كانت المواد المستخدمة ثانوية بالنسبة للعمل الذي يقوم به المقاول، كان العقد مقاولة¹.

إلا أن هذا المعيار منتقد ذلك أنه يصعب بالاعتماد عليه معرفة قيمة المواد المستخدمة في البناء إلا بعد الانتهاء كليةً من أعمال البناء وتزداد صعوبة تكيف هذا العقد بناءً على هذا المعيار، إذا قدر في البداية أنّ قيمة العمل أكبر من قيمة المواد واعتبر العقد مقاولة، ثم احتاج البناء لمواد أكثر مما كان متوقعاً لدرجة أصبحت معها قيمتها أكبر من قيمة العمل².

لذلك ذهب بعض فقهاء القانون إلى أنه في هذه الحالة؛ أي إذا اقتصر رب العمل على تقديم الأرض وقدم المقاول بالإضافة إلى عمله المواد التي يستخدمها في انجازه، نكون بصدد عقد مقاولة ولا يجب أن نعتدّ بقيمة العمل مقارنة بقيمة المواد المستخدمة³.

الفرضية الثالثة: المقاول يقدم العمل ومواد البناء والأرض التي سيقام عليها البناء

في هذه الحالة يلتزم المقاول بالبناء على أرضه وبمواد من عنده لحساب شخص آخر، ويعتبر العقد في هذه الحالة عقد بيع وارد على شيء مستقبلي، وهو ما أطلق عليه المشرع اسم "البيع بناءً على التصميم"، فمعيار التمييز بين عقد المقاولة وعقد البيع بناءً على التصميم قد يكون مرتبطاً بملكية الأرض، ففي عقد المقاولة يقوم بالبناء على أرض مملوكة لرب العمل يستوي في ذلك أن يقدم العمل فقط أو العمل ومواد البناء، أمّا في بيع العقار بناءً على التصميم، فإن البائع يكون هو المالك للأرض التي سيقام عليها البناء⁴.

وقد يكون المعيار هو عنصر نقل الملكية فعقد البيع بناءً على التصميم يتضمن الالتزام بنقل الملكية، أمّا عقد المقاولة فلا يتضمن هذا الالتزام⁵.

وفكرة المقاولة لقيت رفضاً هي الأخرى من عدّة نواح:

¹ - سمير عبد السميع الأوزن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، المرجع السابق، ص 45. وينظر: - زهدي يكن، عقد البيع، منشورات المكتبة العصرية، بيروت - لبنان، ط1، د.ت، ص77.

² - عبد الجليل فريوة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية في ظل القانون 04/11، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2013 - 2014م، ص 51.

³ - السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، الجزء7، ص 26 وينظر: - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.ط، 2008م، ص43.

⁴ - محمد مرسي أبو زهرة، عقد البيع تحت الإنشاء - دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي - ، المرجع السابق، ص51. وينظر: - محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ص 22.

⁵ - شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناءً على التصميم، المرجع السابق، ص 34.

1. إنَّ هذا التصور يؤخذ عليه ما يؤخذ على من قال بفكرة البيع، حيث أنَّه ينظر إلى الموضوع من زاوية واحدة وذلك بإهماله عنصر الشراء ونقل الملكية فإذا تعاقد مالك المشروع على تنفيذ أعمال البناء فإنَّ المشتري

تعاقد لشراء المبنى¹.

2. كما أنَّ عقد المقاولة لا يستوعب كل أحكام عقد البيع بناءً على التصميم، فإذا التزم مالك المشروع بالبناء وضمان عيوب البناء كمقاول، فماذا يطبق على نقل الملكية؟ وإذا كان عدم تحديد الأجر في المقاولة لا يؤدي إلى بطلان العقد، فإنَّ عدم تحديد الثمن في عقد البيع بناءً على التصميم يؤدي إلى بطلانه².

ثالثاً: عقد البيع بناءً على التصميم عقد مركب

ذهب رأي فقهي آخر إلى أنَّ عقد البيع بناءً على التصميم هو عقد مركب ليس بالبيع فقط ولا بالمقاولة فقط، إنَّما هو مركب من هذين العقدين فتطبق أحكام المقاولة على التزام صاحب المشروع بالبناء حتى لحظة قبول المشتري لأعمال المقاول وإقراره لها، ومن ثمَّ تطبق أحكام البيع ابتداءً من لحظة القبول³.

وهذا الرأي وإن بدا سليماً، لأنَّه يسدّ النقص الذي يترتب على تطبيق أحكام أحد العقدين فقط، من خلال معالجته لعنصرين مهمين في العقد يفصل بينهما فارق زمني بتطبيقه أحكام المقاولة على الالتزام بالبناء وأحكام البيع على نقل الملكية، إلا أنَّه يعجز عن معالجة المسائل الأخرى التي لا يرتبط أي منها بهاتين الفترتين، كطبيعة العوض وتحديد، وبعض الضمانات الخاصة. ممَّا يؤدي إلى المفاضلة بين العقدين والتحكم في أغلب الأحيان، ومن ناحية أخرى أنَّ تكييف العقد إنَّما يتمَّ وقت انعقاده بالنظر إلى جملة الالتزامات التي يحتويها، فلا يجوز أن يتغير وصفه أثناء تنفيذه مرتين مرة يكون فيها مقاولة عند تنفيذ الالتزام بالبناء، ومرة يكون فيها بيعاً عند تنفيذ الالتزام بنقل الملكية⁴.

بالإضافة إلى ذلك فإنَّ القوانين المنظمة لهذا البيع جعلته عملية عقدية واحدة، ولم تجعله يتحلل إلى عمليتين مقاولة ابتداءً وبيع انتهاءً.

¹ - ينظر: المادة 37 من القانون 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² - ينظر: المادة 37 من القانون 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

³ - علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، المرجع السابق، ص53.

⁴ - المرجع نفسه، ص53.

رابعاً: موقف المشرع الجزائري من مسألة تكييف عقد البيع بناءً على التصميم

لقد نظم المشرع الفرنسي عقد البيع بناءً على التصميم بموجب القانون 03-67، حيث حدّد الطبيعة القانونية للبيع قبل الإنجاز، واعتبر بائع العقار قبل الإنجاز يضطلع بضمانات المهندس المعماري والمقاول ذاتها، وكذلك بمسؤوليتهما كما يلتزم بالتزامات البائع، وبذلك فلهذا العقد صفة مزدوجة أو مركبة بين عقد البيع والمقولة¹، أي أنّه عقد من نوع خاص.

أمّا بالنسبة للمشرع الجزائري، وبالرغم من أنّه نظم هذا العقد من الناحية القانونية وضبط أحكامه واعتبره "عقد بيع بناءً على التصميم"، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى بالقانون رقم 11-04 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتضمن نموذج عقد البيع بناءً على التصميم الملغى بالمرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدّد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق للأمالك العقارية، جاءت الأحكام الخاصة به تجمع بين عقد البيع وعقد المقولة، وبالتالي يمكن أن نقول أن المشرع الجزائري اعتبر هذا العقد ذو طبيعة مزدوجة، فبالنظر إلى الالتزام بنقل ملكية البناية من قبل البائع مقابل الالتزام بدفع الثمن من قبل المشتري يعدّ هذا العقد بيعاً، أمّا بالنظر للالتزامات الأخرى خاصة من جانب البائع والضمانات المستحدثة وبصفة عامة مسؤولية البائع نجده يشبه كثيراً عقد المقولة، الذي يتميز بهذه الأحكام دون غيره من العقود، وهكذا يبقى البيع بناءً على التصميم يتأرجح بين اعتباره عقد بيع أو عقد مقولة.

والباحث من جانبه يرى أنّ هذا العقد ذو طبيعة خاصة ومتميزة، لذلك أعطاه المشرع الجزائري اسماً خاصاً يختلف عن البيع والمقولة، حيث أنّه من نص المادة 28 من القانون 11 - 04 المحدّد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي جاء فيها: "عقد البيع على التصاميم...". فبهذا القيد نخرج من ذلك الخلاف الفقهي، فنقول أنّ المشرع الجزائري صرح بأنّ هذا العقد بيع رغم طبيعته الخاصة وما يتميز به من أحكام وخصائص خاصة تخالف القواعد العامة المعروفة في عقد البيع و توافق تلك المعروفة في عقد المقولة. و عليه فإنّ عقد البيع بناءً على التصميم هو نوع من أنواع العقود المستحدثة عملياً وقانونياً، وبالرغم من التشابه الكبير بينه وبين عقد البيع والمقولة في بعض الحالات، إلّا أنّه يبقى لكل منها ما يميزه عن الآخر ويحفظ له ذاتيته الخاصة.

¹ - جبروم هوييه، المطول في القانون المدني، ترجمة: منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، د.ط، 2003م، ص 79 - 80.

الخاتمة

من خلال تحليلنا لموضوع: "الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم"، يمكن أن نخلص إلى النتائج والتوصيات الآتية:

- **عقد البيع على التصاميم في الاصطلاح القانوني هو:** "عقد بيع رسمي لعقار في طور الإنجاز، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بجميع الضمانات القانونية في تشييد العقار وتمليكه إلى المشتري، مقابل التزام هذا الأخير بالوفاء عن طريق دفع الثمن على حسب تقدم الأشغال".

- **نظم المشرع الجزائري هذا العقد في عدة تشريعات عامة وخاصة،** أهمها نصوص القانون المدني من التشريعات العامة، والقانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي 431-13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية...، من التشريعات الخاصة، لكن التنظيم بهذه الطريقة بدون الإحالة في التشريعات الخاصة على التشريعات العامة جعل من أحكام العقد المختلفة محل البحث والاجتهاد، لأنها مبعثرة ففي بحثنا فقط أوردنا الكثير من التشريعات العامة والخاصة المختلفة وما لم نذكره ليس بقليل (كقانون حماية المستهلك) وبالتالي اختلاف وجهات النظر في نفس القضية، وينجم عن ذلك تعارض النصوص في بعض الأحيان وتداخل المصطلحات مما يجعل الأحكام القانونية مضطربة، وهذا الذي يسعى القانون إلى تجنبه.

- رغم حداثة البيع بناءً على التصميم إلا أن المشرع الجزائري قد نظّمه وضبط أحكامه بمجموعة من النصوص القانونية الخاصة ، آخرها القانون رقم: 04 -11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية

العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم: 13- 431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع بناءً على التصميم، بالإضافة إلى التشريعات العامة والمتمثلة في نصوص القانون المدني .

- مع أنّ المشرّع الجزائري عادة ما يترك التعريفات للفقهاء إلا أنّه حرص على إعطاء مفهوم لهذا العقد في المادة 28 من القانون 11- 04، وقد أحسن المشرّع في ذلك إلى حد بعيد نظرا لحدوث هذه الأحداث، غير أنّه يعاب عليه هذه التسمية " عقد البيع على التصميم"، حيث إنّها تسمية غامضة نوعا ما خصوصا فيما يتعلّق بمحل الالتزام، لذلك حسب اعتقادي حبذا لو جاءت التسمية "عقد بيع العقار بناء على التصميم"، لتوضّح هذا الغموض وتبيّن محل الالتزام في هذا العقد.

- عقد البيع على التصميم باعتباره تقنية من تقنيات الترقية العقارية الحديثة، عقد قائم بذاته له قواعده وأحكامه الخاصة التي تكوّن نظامه القانوني الخاص به، وتتحصّل هذه الذاتية المستقلة من خلال اندماج العناصر المكونة له، والمتمثلة في: قيام المرقّي العقاري بتشييد البناء لحساب المشتري وطبقا للمواصفات المتفق عليها، دفع المشتري أقساط الثمن، وأخيرا تملك المشتري للبناء بعد تمام إنجازه.

ثانيا - مقترحات وتوصيات البحث: لأجل تعزيز النتائج المتوصل إليها نقتراح مايلي:

✓ نقتراح توفير حماية أكثر للمقتني في عقد البيع بناءً على التصميم خاصة في ظل التطورات الحاصلة اليوم، ونعتقد أنّ ذلك لا يتأتّى إلا بتفعيل النصوص القانونية المتوفرة، وتشريع النصوص الناقصة، حتّى يتحقّق الردع الكافي للمجرمين.

✓ تشجيع البحوث المتعلقة بالعقار وإنشاء مراكز بحوث خاصة، تقدم الدراسات الفقهية الشرعية وأحكامها خصوصا فيما يتعلّق بنوازل العقار.

✓ أعتقد أنّ إجراء الرقابة غير كاف، فيجب متابعة الرقابة الميدانية على المرقّين العقاريين إلى غاية تسليم المشروع، إذ هناك تباين واضح بين النصوص القانونية التي نظم بها المشرّع الجزائري عقد البيع بناءً على التصميم والواقع العملي، الذي لا يسعنا القول عليه أنّه مرير وصادم، فبعد قيامنا باستطلاع ميداني للمرقّين العقاريين اكتشفنا الفرق في عدة أمور منها:

✓ قيام المرقّين العقاريين بإبرام عقود مع المقتنين لشراء منازل في طور الإنجاز، لكن ليست بصيغة عقد البيع على التصميم، وإذا كانت بهذه الصيغة فإنّها توثق بالنموذج القديم الذي جاء به المرسوم التنفيذي 94 - 58 الملغى بالمرسوم التنفيذي 13 - 431 المحدد للنموذج الجديد.

✓ وجود نسبة كبيرة من المرقين العقاريين غير منتسبين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مع أنّ القانون يلزمهم بذلك.

✓ وجود سكنات تمّ الشروع في بنائها إلا أنّ المرقى العقاري لم يستخرج رخصة البناء أصلاً.

✓ أنّ الجهل بأحكام هذا العقد لا يمس المشتريين فقط بل حتى المرقين العقاريين، إذ وجدنا في الوسط من يجهل بمختلف الأحكام التي جاء بها القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 13-431، ومختلف التشريعات المنظمة للعقد؛ بل ويجهلون وجودها أصلاً، ولا يعترفون بها حتى ولا يتعاملون بمقتضاها إلا في بعض الأمور الشكلية المشترطة في معرض تعاملهم مع الإدارات العمومية أو مع أشخاص يمتثلون للقانون، كالموثقين الذين لا يخرجون عن الإطار القانوني في توثيقهم لمختلف التصرفات الشكلية، وهذا الجهل لا يبرره إلاّ تعمدّهم لعدم تطبيق القانون فقد مضى على سريان التشريعين السابقين مدة لا بأس بها.

✓ ضرورة فرض العمل بنموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الجديد الذي نظّمه المرسوم التنفيذي 13 - 431 كونه يشكّل آلية قانونية فعالة لحماية المشتري، فبالرغم من أنّ هذا المرسوم ألغى صراحة المرسوم التنفيذي 94 - 58، إلاّ أنّه برجعنا للموثقين والمحضرين القضائيين وجدنا أنّهم مازالوا لحد الساعة يتعاملون بالنموذج القديم.

✓ ندعو المشرّع إلى ضرورة توحيد النصوص والمصطلحات في مجال الترقية العقارية، خصوصاً المتعلقة بالضمان بين القانون المدني وقانون التأمينات وقانون الترقية العقارية، لأنّ النصوص التي تنظم هذا النشاط مبعثرة ومشتتة كثيراً بين التشريعات العامة والخاصة، ومن الصعب جمعها، خاصة مع غياب الإحالات في القانون 04-11 على القواعد العامة، وهو ما يتطلب سن قانون موحد ينظم هذا الضمان وفقاً لرؤية واعية بمختلف جوانبها ودور المتدخلين فيها، وحبذا لو يكون ذلك في القانون 11 - 04 دونما إحالة لأي نص خاص أو عام .

✓ نشر الثقافة القانونية فيما يتعلّق بعقد البيع بناءً على التصميم؛ فالكثير من الناس يجهل أحكام هذا العقد، حيث نجد الراغب في الحصول على مسكن بهذه الصيغة يجمع المال طول حياته للاستفادة من مسكن يأويه، ليتعرض في الأخير لسرقة من طرف مرقى عقاري، ثمّ لا يستطيع الدفاع والمطالبة بحقه قانوناً.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً - الكتب القانونية:

- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام، ط، دار إحياء التراث العربي ، بيروت-لبنان، 1964م .

- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومه، الجزائر، ط2، 2006م.

ثانيا - الرسائل الجامعية والمجلات والملتقيات:

- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، 2015-2016م.

- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2011 - 2012م .

- قاشي علال، التزامات المرقي العقاري وجزء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة قاصدي مرباح ورقلة، فيفري 2012 .

- بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009م .

- زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11-04، الملتقى الوطني: إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي: 17 و 18 فيفري 2013 بجامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق .

- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، 2015-2016م.

- ليندة بومحراث، طرق تسوية منازعات التجارة الالكترونية، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2015-2016م.

- نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2004 .

- زكريا زيتوني، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات القانونية، والخدمات التعليمية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، العدد19، 2013م .
- عابد بن محمد السفياني، معنى النوازل والاجتهاد فيها، مجلة الأصول والنوازل، جامعة أم القرى، العدد الأول، محرم 1430هـ .
- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012م .
- موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية -عقد البيع في طور الإنجاز، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015م .
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010 .
- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع عقار قبل الإنجاز، - دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي - رسالة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، 2004م .

ثالثا - النصوص القانونية:

- القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011م، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، السنة 2011 م .
- المرسوم التنفيذي رقم 13 -431 المؤرخ 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66.
- الأمر رقم: 76-97 مؤرخ في: 20/ذي القعدة/1396 الموافق ل: 1976/11/22، يتضمن دستور 1976، الجريدة الرسمية العدد 94 الصادر بتاريخ: 1976/11/24.
- المرسوم الرئاسي رقم: 89-18 مؤرخ في: 1989/02/23، الجريدة الرسمية العدد: 09، الصادر بتاريخ: 1989/03/01.