

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب(ة):

نور الهدى غمري

حفصة عثمانية

يوم: 19 جوان 2023

النظام القانوني لمنظمة الصحة العالمية

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.م.ح.أ.	حملاوي دغيش
مشرفا ومقررا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.م.ح.أ.	حسناء بوشريط
ممتحنا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.م.أ.	سعيد طيار

السنة الجامعية 2023/2022

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

{ولقد مننا عليك مرة أخرى}

صدق الله العظيم

إله لا يطيب الليل إلا بشكره و لا يطيب النهار إلا بطاعته ولا يطيب ما بينهم إلا بذكره

الله جل جلاله

ها قد إنتهت مرحلة أخرى ... لم تكن سهلة وليس من المفترض أن تكون كذلكفقد طالت فترات من شدة عسرها ...فترات أخرى مرت كالرمشة عين لم يكن فيها الحلم قريب ولا الطريق كان محفورا بالتسهيلات لكنني فعلتها .

أهدي منتوج رحلتي هذه :

إلى من أضفى لشخصيتي القوة والوقار سندي و عزوتي من بوجوده لا حاجة لي بالبوح ولا الكلام أبي العزيزو صديقي الأبدى أدامك الله لي و رزقني برك .

إلى من سقت شخصيتي بالحنان و الطيبة.... ملاكي الحارس و بسمه حياتي أمي مثال يقتدى به في الثبات و العطاء ادعوا لله ان يحفظك لنا و يرزقك الصحة و العافية .

الى من رزقت حبهم نور عيني و مصدر قوتي إخوتي .

الى الحزن الدافئ و الملاذ الآمن الى من انجبت لي بدل الأم ستة (خالاتي) جدتي حبيبتي و أعلى ما أملك أدامك الله لي و رزقك الصحة و العافية .

الى من جمعتني بها الصدفة و أصبحت أخت شريكة الكفاح و النجاح زينب

في الختام

كما قيل كان حلما فاحتمالا ثم اصبح حقيقة لا خيال الحمد لله على التمام

نور

أهدي منتوج رحلتي إلى

من أضفى لشخصيتي القوة و الوقارو سندي و عزوتي ...من بوجوده لا حاجة لي بالبوح بالكلام أبي

عبدالله العزيز و صديقي الأبدى أدامك الله لي و رزقني برك

إلى من سقت شخصيتي بالحنان و الطيبة ...ملاكي الحارس و بسمه حياتي ...أمي ليلي مثال يقتدى به في

الثبات و العطاء أدعو الله أن يحفظك لنا و يرزقك الصحة و العافية .

آلى من رزقت حبهم و نور عيني و بهم تعلمت السند و مصدر قوتي و الأمان اخوتي محمد ،بدري ليامين .و

إلى شريكة حياتي و أختي الوحيدة إكرام دمت لي ووفقكم في مساعيكم المستقبلية

زينب

مقدمة

أزمة السكن قضية منتشرة في أوساط المجتمعات العربية بصفة عامة بشكل كبير منذ سنوات و كل دولة من هذه الدول تحاول جاهدة القضاء على هذا النوع من الأزمات بطريقة أو أخرى ، و من بين هذه الدول نجد الجزائر أيضا عانت و لا تزال تعاني من أزمة السكن بالرغم من محاولاتها منذ سنين بشتى الطرق القضاء عليها و لو نسبيا من خلال تقديمها لسكنات الإجتماعية و الأراضي ، و لكن في ظل النمو الديمغرافي المتزايد الذي نعيشه لم تستطع حل هذه الأزمة مما أدى بها إلى فتح مجال الإستثمار في هذا القطاع الترقوي إلى الخواص لمواجهة هذا العجز.

وقد نظم المشرع الجزائري هذا النوع من القطاعات في فئة نشاط الترقية العقارية حيث أصدر أول قانون منظم له وهو القانون 07/86 المؤرخ في 03/04/1986 المتعلق بالترقية العقارية. لكن لم يلبي حاجيات هذا القطاع بسبب عجزه ، إضافة لمرور الجزائر آنذاك في أزمة مالية بسبب انخفاض أسعار البترول و أيضا لعدم مراعاته لحاجيات المواطنين في شراء العقارات غير الموجهة لسكن بل للمعاملة التجارية كالمحلات و ما إلى ذلك فتم إلغائه بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03 جانفي 1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية و الذي جاء في وقت توجه السياسة الجزائرية نحو الاقتصاد الحر و لظهور رغبة المواطنين في شراء العقارات عن طريق الخواص ، و لكن مع مرور الوقت أصبح هو كذلك غير مجدي نتيجة لوجود مشاكل عند تطبيقه ميدانيا أي واقعا و أيضا لعدم حمايته لطرفي العقد بشكل صحيح خصوصا في النوع الجديد من العقود المنبثق عن إدراج الخواص في هذا القطاع الترقوي وهو عقد البيع على التصاميم ، حيث أنه لم يحط بجميع جوانبه من خلال عدم إدراجه للحماية و الضمانات الكافية للمكاتب في هذا النوع من العقود باعتباره الطرف الضعيف في هذه العلاقة على عكس المرقى العقاري .

لذا تم إصدار القانون الجديد رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فمن خلاله تم إعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية و عقد البيع على التصاميم بالخصوص الذي أضاف له ميزة الخصوصية مقارنة بما كان عليه في السابق سواء من حيث مفهومه أو تكوينه و

الإلتزامات المقررة لطرفيه و الضمانات الخاصة التي تحمي المقتني أو المكتتب من ضياع حقه لأن له خاصية مميزة و هي أنه بيع عقار مستقبلي.

أهمية الدراسة:

لهذا نجد هذا النوع من العقود يكتسي أهمية بالغة لتعلقه بموضوع السكن، الذي هو أحد المواضيع المثيرة للجدل التي تعتبر من أهم القضايا التي تقع على كاهل الدولة. فهي ضرورة حتمية وطلب مستمر لكل مجتمع حضري مهما كان حجمه.

- البيع على التصاميم نوع من الحلول التي تخفف من حدة أزمة السكن ويسهل على

المشتري إمتلاكه للسكن قبل الإنجاز بما يلائم قدرته الشرائية وظروفه وامكانياته المادية.

- إمكانية تعميم هذا النوع من البيع ليشمل مجالات أوسع من المجال الصناعي والتجاري و

المنشآت الكبرى.

- تكمن أهمية دراستنا لهذا الموضوع من الناحية العلمية في التعرف على هذا النوع من

العقود المميزة و معرفة كل جزئياته من طريقة إبرامه و طبيعته الخاصة ،و معرفة كيف

يحفظ هذا العقد حقوق أطرافه بإعتبار أن محل العقد غير موجود وقت إبرامه.

أسباب إختيار الموضوع:

أسباب ذاتية : وقد وقع إختيارنا لهذا الموضوع لأنه موضوع حساس مثير لتساؤل والفضول ورائج

بكثرة في مجتمعنا حاليا فضلا عن كونه ضمن مجال دراستنا ألا وهو قانون الأعمال، فأزمة

السكن مشكلة مطروحة والبحث عن طرق لمحاولة التخفيف منها بشتى الطرق أمر لا بد منه.

أسباب موضوعية: لاحظنا أن عقد البيع على التصاميم هو بيع عقار، غير أنه ليس كبيع

عقار عادي فمحله غير موجود و لكن قابل للوجود، الثمن فيه لا يدفع مرة واحدة بل على دفعات ما

يجعل الخطر قائماً في كيفية إنتقال الملكية للمقتني (المكاتب) على غرار أنه الطرف الضعيف في العقد.

إشكالية البحث:

وعلى ضوء هذا الأخير تظهر ملامح الإشكالية والتي نستطيع صياغتها على النحو التالي:

"كيف نظم المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم؟"

مناهج الدراسة:

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي بحيث تطرقنا الى ماورد في القانون 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية كأصل عام وما يكمل هذا الموضوع " عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري " من قوانين ومراسيم لإعطاء نظرة عامة على الموضوع ومعرفة خصوصياته.

ومن أجل توضيح هذا الموضوع وضعنا خطة مكونة من فصلين سنتطرق بالترتيب إلى:

الفصل الأول تحت عنوان خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء، حيث قسم هو كذلك الى مبحثين: مفهوم عقد البيع على التصاميم كمبحث أول، وإبرام عقد البيع على التصاميم كمبحث ثاني.

أما الفصل الثاني فقد تم تسميته خصوصية عقد البيع من حيث الآثار حيث قسم هو كذلك إلى مبحثين: التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم كمبحث أول ، اما المبحث الثاني فهو ضمانات حماية المكاتب في عقد البيع على التصاميم .

**الفصل الأول :خصوصية عقد البيع على التصاميم
من حيث الإنشاء**

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

خصص المشرع لأحكام البيع الباب السابع من القانون المدني حيث أطلق عليه تسمية "العقود المتعلقة بالملكية"، فقد عرف عقد البيع في المادة 351 منه بأنه "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي"¹ ومن خلال هذا التعريف نجد ان المشرع عرف عقد البيع من خلال توضيحه لإلتزاماته، حيث أنه رتب إلتزاما للبائع بنقلها لملكية أو حقا ماليا آخر و في المقابل يلزم المشتري بالدفع الثمن ، و أيضا نرى بأنه وسع في مجالات قيام هذا النوع من العقود حيث أنه قد يكون ضمن عقد البيع ملكية فكرية أو تلبية حاجيات شخصية منها إقتناء عقار سواء كان تجاري أو للإستعمال الشخصي .وهنا يظهر عقد البيع على التصاميم الذي رغم أنه عقد بيع ،لكنه صنف ضمن البيوع العقارية التي تم استحداثها في إطار تجسيد برنامج الترقية العقارية على مستوى المنظومة القانونية الجزائرية، حيث أنشأ بموجب القانون 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية ،والذي وضع خصوصية هذا العقد من خلال تكوينه و أركانه و خصوصا إلتزاماته من ناحية طرفي هذا العقد.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

المبحث الثاني: إبرام عقد البيع على التصاميم

¹ المادة 351 من الأمر 58/75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ،العدد 78،الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

يصنف عقد البيع على التصاميم ضمن البيوع العقارية ، التي تم إستحداثها في إطار تجسيد برنامج الترقية العقارية على مستوى المنظومة القانونية الجزائرية ، حيث أنه لم يحدد في الأمر رقم 26/95¹ المتضمن التوجيه العقاري تعريف هذا النوع من العقار، ولكن نص المشرع في القانون المدني تعريف العقار² من نص المادة 683 بأنه : "هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " و يقصد المشرع بكلمة الشيء أن كل ما هو موجود وأن يكون هذا الشيء في مكانه و ثابت والذي لا يمكن نقله³ و تناول المشرع عقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي 03/93⁴ المتعلق بالنشاط العقاري ، وقد ألغى هذا المرسوم بصدور القانون 04/11⁵ الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

سنحاول الإحاطة بكل ما يخص هذا العقد من تعريفه (المطلب الأول)، و خصائص عقد البيع على التصاميم (المطلب الثاني)، و طبيعة عقد البيع على التصاميم (المطلب الثالث).

¹ الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقار، معدل ويتم القانون رقم 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990

² المادة 683 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

³ نعيم عبد الرحمان، **البيع على التصاميم في التشريع الجزائري** "دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية"، أطروحة دكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد

دراية، أدرار، 2019/2020، ص9

⁴ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 10 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري جريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في

1993/03/30 الملغى بمقتضى المادة 80 من قانون 11/04

⁵ قانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 1993/03/06

المطلب الأول : تعريف عقد البيع على التصاميم

يعد عقد البيع على التصاميم من البيوع الحديثة في الجزائر حيث مر بعدة تعديلات و إصلاحات في الفترة الأخيرة لحدوصوله لمرحلة الاستقرار نوعا ما، و ذلك بعد صدور القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي تم من خلاله تعريف عقد البيع على التصاميم فهو يعتبر ضمن نشاط الترقية العقارية، و يكمن موضوع هذا العقد في أنه عقار قد يكونبنائية، سواء كانت سكنية أو حرفية أو تجارية منجزة أو في طور الإنجاز. ومن أجل معرفة تعريف العقد من الناحية القانونية سنتطرق تحت هذا المطلب إلى تعريف الترقية العقارية (الفرع الأول) وتعريف عقد البيع على التصاميم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

يتضمن تعريف نشاط الترقية العقارية أساس قانوني لعقد البيع على التصاميم لإرتباطه به، فقد عرفه المشرع الجزائري ضمن نصوص القانون المحدد له وما هذا إلا دلالة على أهمية الترقية العقارية لدى المشرع الجزائري.

نجد أن القانون المنظم لترقية العقارية مر بعدة تعديلات , فأول قانون نص عليها كان القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية و المرسوم التشريعي 03 /93 المتعلق بالنشاط العقاري ثم أتى القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية في المادة 3 منه¹ و قام بإلغاء كل ماسبق , حيث نجد أنه عرف الترقية العقارية على أنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية و كذا إدارةالمشاريع العقارية" يعني هذا أن الترقية العقارية تتمثل نشاطاتها في التهيئة والبناء والإصلاحات و كذلك الترميم و التدعيمو إعادة التأهيل و الهيكلة وأيضا التجديد العمراني².

¹المادة 3 من القانون 04/11 المحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية

²بوستة ايمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر ،ص 15 16

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

الفرع الثاني: تعريف عقد البيع على التصاميم

سنتناول في هذا الفرع تعريف عقد البيع على التصاميم من الجانب التشريعي ومن الجانب الفقهي.

أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم تشريعياً

من المعروف أن هذا العقد من العقود الجديدة والمشرع الجزائري لم يعرف صراحة هذا العقد في تشريعاته القديمة التي تمس هذا الموضوع منها 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري. وهذا الأخير جاء بمثابة إلغاء قانون 07/86 السابق الذكر، وهذا لا يعني أنه لم ينظم هذا العقد سابقاً، حيث جاء بتنظيم أحكام و شروط العقد. وفي 1994/03/07 جاء مرسوم تنفيذي يحمل رقم 58/94¹ المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، حيث في هذا المرسوم أضاف المشرع إجراءات² تطبق في مجال الترقية العقارية، و كما أضاف إجراءات جديدة حول هذا الموضوع منها التسجيل و الشهر و كذلك قيمة و آجال الدفع التي ربطها بتقديم الأشغال...

و المشرع قد ترك تعريف عقد البيع على التصاميم للإجتهد الفقهي، و لكن في الأخير نص عليه صراحة في القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، وهذا في نص المادة 28 منه على أن "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أوفي طور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكنتب

¹ مرسوم تنفيذي 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية لجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 1994/03/09

² إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008/2009، ص 10

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المکتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم¹.

أن لعقد البيع على التصاميم العقاري و الذي لا يختلف عن الملكية العقارية و يمكن تسميته بعقد البيع بناء على التصاميم من طرف المرقى العقاري و هو البائع للمستفيد و هذا الأخير هو المکتتب. و أن محله مستقبلي أي عينه ليست جاهزة أو انجازها قريب و أن المشرع ذكر عنصرين مميزين يميز بهما عقد البيع و هما تحويل الملكية و تسديد السعر الا أن عقد البيع على التصاميم تنقل ملكيته من المرقى إلى المکتتب و تكون تابعة لتقدم الأشغال و المکتتب يدفع الثمن تابع لتقدم الانجازو يعني كل مرحلة التي ينتقل فيها الإنجاز و الإنتاج تنتقل جزء من الملكية في المقابل تسديد السعر. و كذلك من هذا النص نتعرف على التزامات العقد منها: إلتزام المرقى العقاري بإنجاز و تجسيد البناية أو جزء منها . وهذا حسب المواصفات المتفق عليها في العقد و نقل الملكية حسب تقدم الأشغال و التزام المکتتب بدفع السعر كلما تقدم الإنجاز.

إلا أنه توجد ثغرة في هذا نص وذلك عند ذكر المشرع عبارة تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات موازاة مع تقدم الأشغال و هذا أمر غير منطقي لا يمكن الموازنة بينهم وهذا مخالف للإجراءات القانونية في العقار , لأن المشرع في الفترة الأخيرة بين لنا أن عقد البيع على التصاميم من العقود النموذجية و يكون الانتقال الملكية فيها الأرض و البناية معا² و كذلك نرى أن المشرع من خلال تعريفه لعقد البيع على التصاميم انه ينقصه التوضيح كأن يبين لنا إلتزامات أطراف العقد و ركز على مصطلح البناء أو القيام بالعمل و هنا يدخل في عقد المقاولة فيصبح عقدا مركبا , و لأن عقد البيع حسب ما عرفه المشرع في المادة 351 من الأمر 75/58 المتضمن

¹ المادة 28 من القانون 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

² فوزية عمروش ، {عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية} المجلة الجزائرية

للعلوم القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ،كلية الحقوق، المجلد 57، العدد 05، الصفحة 17/01، سنة

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

القانون المدني المعدل و المتمم على أنه " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"¹

لتوضيح أكثر حول المصطلح البناء المذكور أعلاه نجد أن المشرع عرفه في نص المادة 3 من القانون 04/11 على أنه: كل عملية تشييد بنائية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"²

و أيضا نجد المشرع عرف عقد بيع عقار مبني من نفس القانون في المادة 26 التي تنص على " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة"³ وهذا ما تكلمنا عليه سابقا .

والمشرع الفرنسي عرف عقد البيع على التصاميم في مادة 1/1601 من القانون المدني على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع بتشديد البنائية في الآجال المتفق عليها وقد يكون عقد بيع مؤجل أو عقد بيع في حالة الانجاز المستقبلي"⁴ بالنسبة للمشرع الفرنسي و المشرع الجزائري لا يختلفان في التعريف حول هذا الموضوع و نصوصهما بنفس المعنى.

ومن خلال ما سبق نجد لمرتكزات هذا العقد هي أن ملكيته غير موجودة عند إبرام العقد مع ضمان وجودها في المستقبل و أهم التزام للمرقى العقاري هو البناء. مع احترام المواصفات المتفق عليها والمدة المحددة ويكون مسؤولا الى مرحلة التسليم الملكية في مقابل التزام المكتب بدفع الثمن المحدد اما نقدا أو على دفعات مع تحديد قيمة كل دفعة.

¹ المادة 351 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

² المادة 3 من القانون 04/11 المحدد القواعد التي ينظم نشاط الترقية العقارية

³ لمادة 26 من القانون 04/11 المحدد القواعد التي ينظم نشاط الترقية العقارية

⁴ احمد دغيش ، (عقد البيع بناء على التصاميم في اطار الترقية العقارية) ، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار،

جامعة بليدة ، الجزائر ، بدون عدد ، بدون سنة ، ص 165

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

ثانيا: تعريف عقد البيع على التصاميم فقها

اختلفت التعاريف لعقد البيع على التصاميم بين الفقهاء خاصة قبل صدور القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية , لأن لم يكن هناك تعريف لعقد البيع على التصاميم و بعد صدور هذا القانون الذي عرف هذا العقد في المادة 28¹ اتضح فيها غموض.

ولهذا من بين التعاريف الفقهية التي عرفت عقد البيع على التصاميم نذكر منها:

التعريف الأول: هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى 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 الثاني: أستاذ براتون عرفه بأنه " البيع الذي يرد على عقار لم يشيد بعد يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري. هذه الطريقة تسمح للمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعده في تجميع رأسمال المشروع وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الانجاز"³

التعريف الثالث: عقد رسمي يقع على عقار في طور الانجاز يشترط تقديم الضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم بتشييد البناية في أجل المتفق عليه و تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء و التعمير و في المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات و الدفعات المجزأة على

¹ المادة 28 من القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية

² نؤارة تحليل تقدير تقنية البيع على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 7 و8 فيفري 2006، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص 100

³ جهيدة عجيري، (عقد بيع بناء على التصاميم) ،مجلة الفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى،

جيجل، العدد 15، جوان 2017، ص 330

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

مراحل تقدم الإنجاز مضمومة من ثمن البيع و تحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالإتفاق. ويعتبر هذا التعريف مختلف قليلا عن سابقه.¹

ومن هذه التعريفات السابقة هناك مصطلحات تتشابه خاصة في أنه عقد محله عقار في طور التشييد وفي إلتزامات منها: إلتزام البائع وهذا الأخير هو المرقى العقاري الذي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي وإلتزامات المشتري أي هوالمكاتب وإلتزام بالمواصفات والتمن والمدة المحددة في العقد المتفق عليها وإلتزام بنقل الملكية والتسليم.

ولذلك يمكن الإعتماد على التعريف الأول لأنه قريب نوعا ما لتعريف المشرع الجزائري و شمل العناصر الأساسية لعقد البيع على التصاميم و أطرافه و إلتزاماتهم.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم

من خلالتعريف عقد البيع على التصاميم المتطرق اليها نجد ان عقد البيع على التصاميم ينفرد بخصائص مميزة ,على غرار عقد البيع العادي .ولإبراز هذه الخصائص سنذكر أولا خصائص عقد البيع على التصاميم بناءا على الشريعة العامة (الفرع الأول) ثم خصائص عقد البيع على التصاميم بناءا على قانون نشاط الترقية العقارية 04/11 (الفرع الثاني)

الفرع الأول: خصائص عقد البيع على التصاميم بناءا على الشريعة العامة

وتتمثل هذه خصائص حسب القانون 04 / 11في:

1-عقد ملزم لجانبين: يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين لأنه يضع على عاتق كل من طرفي العقد إلتزامات، فالمرقى العقاري أي البائع يلتزم بنقل ملكية الأرض و المكاتب اي المشتري يلتزم بدفع الثمن ،و هذا مانصت عليه المادة 55 من الامر رقم 58/75

¹ ايمان بوسنة، مرجع سابق،ص74

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

المتضمن للقانون المدني المعدل و المتمم "يكون العقد ملزم لطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضاً"¹

وقد نص المشرع على التزامات طرفي العقد في القانون 04/11 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية فعدد التزامات المرقى في المواد 42 / 49، و التزامات المكتتب في المواد 53/50 وسيتم التفصيل فيهم لاحقاً .

2- عقد مسمى : هو من العقود التي اعطى لها المشرع اسم وخصها بتنظيم منفرد فهو سماها عقد البيع على التصاميم و نظمها في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث عرفه في المادة 28 سابقة الذكر².

3- عقد شكلي : يعتبر هذا العقد من العقود الشكلية التي اوجب المشرع ان تكون

محررة بشكل رسمي، وهذا ما اقره المشرع باستقراء المرسوم التنفيذي 431/13

الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية.

4- عقد الإذعان : يعبر عقد البيع على التصاميم من عقود الإذعان حيث ان المرقى العقاري يمثل الطرف القوي لأنه يضع شروط في العقد دون قدرة المكتتب على مناقشتها³، ومن هذا نرى ان المكتتب هو الطرف الضعيف لهذا المشرع الجزائري وضع قواعد و قوانين لحماية.

¹ سميرة سقني ، تحليل نواة، (عقد البيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11 04)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16، العدد 3(خاص)، 2021، ص ص 145 161، ص 150

² سامية خواترة ، الاحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 11 04، بحوث جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية بؤدار، جامعة بومرداس، الجزء الاول، العدد 14، 2022، ص ص 200 213، ص 202

³ عبد الرحمان نعيمى ، البيع على التصاميم في ظل القانون 11 04، طبيعته القانونية وتكيفه الشرعي (دراسة مقارنة)، جامعة احمد دراية ، أدرار ، ص 338)

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم بناء على قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية :

وتتمثل هذه الخصائص حسب قانون 04/11 في : عقد محدد المدة ، اكتساب البائع صفة المرقى العقاري ، أنه عقد محله غير موجود أثناء التعاقد إلا أنه قابل للوجود مستقبلاً، نقل الملكية يكون عبر المراحل و تسهيل الثمن، نقل الملكية يكون عبر المراحل و تسهيل الثمن .

1- عقد محدد المدة : جل عقود البيع تكون محددة المدة والميزة التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم على باقي العقود هي المدة التي يحترمها المتعاقدان و التي تدخل ضمن التزاماتهم بحيث ان المرقى يلتزم بالبناء خلال المدة المحددة و في المقابل خلال تلك المدة يكون المكتتب قد دفع اقساط البيع مع تقدم انجاز. الا انه نجد ان في هذا عقد انه يتمتع ببعض خصائص العقد الفوري كالفسخ و رجوع المتعاقدين المنصوص عليه في المادة 9 من المرسوم التنفيذي 431 / 13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للام جل عقود البيع تكون محددة المدة والميزة التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم على باقي العقود هي المدة التي يحترمها المتعاقدان و التي تدخل ضمن التزاماتهم بحيث ان المرقى يلتزم بالبناء خلال المدة المحددة و في المقابل خلال تلك المدة يكون المكتتب قد دفع اقساط البيع مع تقدم انجاز.¹

2- اكتساب البائع صفة المرقى العقاري :

و يقصد بها ان البائع في عقد البيع على التصاميم يطلق عليه اسم المرقى العقاري فتكمن مهمته في انجاز البناء و نقل الملكية البناء للمكتتب بانتهاء المدة المحددة و اتمام اجراءات انجاز البناء² وقد اشارت اليه المادة 03 من القانون رقم 04/11 .

¹ سامية، المرجع السابق، ص 203

² سميرة سقني ، حمليل نواره، المرجع السابق، ص 151

3- أنه عقد محله غير موجود أثناء التعاقد إلا أنه قابل للوجود مستقبلاً:

نصت عليه المادة 98 من القانون المدني المعدل و المتمم بأنه "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً و محققاً¹ " نجد ان المشرع اجاز هذه الخاصية و ركز على شرط ان تكون الاشياء المستقبلية محققة الوجود.

4-نقل الملكية يكون عبر مراحل و تسهيل الثمن: يتم نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم عبر مراحل اي انه في كل مرحلة تنتقل له نسبة من الملكية العقار و ذلك مقابل الثمن المسدد للمرقي العقاري ، فالملكية العقار لا تنقل للمكتب الى بعد اتمام تسديد الثمن كاملاً و هذا ما نصت عليه المادة 28 37 38 من القانون 04/11 حيث اكدوا على عبارة " تسديد السعر كلما تقدماً الانجاز " ، وبالنظر لعنصر الثمن نجد انه الخاصية المميزة لعقد البيع على

التصاميم ، فالمشرع سهل للمشتري او الزبون عملية الدفع في هذا النوع من البيوع لتبنيه طريقة الدفع عبر مراحل و هو ما فصلت فيه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 431/13.

5-نقل الملكية يكون عبر المراحل و تسهيل الثمن:

و يقصد به ان المكتب لا يمكنه التصرف بالعقار اي استعماله او استغلاله الى بعد القيام بكل اجراءاته اللازمة وتتمثل في تسديد كامل الاقساط و كذلك التوقيع على محضر التسليم و شهره ثم التسليم النهائي².

المطلب الثالث: طبيعة عقد البيع على التصاميم

ان طبيعة عقد البيع على التصاميم اثارت جدل في وسط الفقهاء في قضية تكيفيه، وذلك لغياب دور المشرع في القيام بتنظيمه بقانون خاص يلم بكل حيثياته و احكامه، فالاختلاف هنا بين

¹ سامية خواترة، مرجع السابق، ص 202

² عبد الرحمان نعيمى ، المرجع السابق، ص 338 / 339

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

الفقهاء من حيث تصنيفه كونه عقد بيع عادي او مختلط (مدني تجاري) ام انه ينتمي لعقد المعاولة نظرا لخضوعه في بعض الاحكام لقانون نشاط الترقية العقارية ، ام انه عقد مميز بنوعيته لتوضيح والوصول لطبيعته هذا الاخير سنتطرق الى تحديد طبيعة عقد البيع على انه عقد مختلط (الفرع الاول) ، تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم حسب نوعيته (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تحديد طبيعة عقد البيع على انه مختلط

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقدا مدني و هذا راجع للمكتب اي المشتري لأنه بالنسبة له عملا مدنيا مع المراعات و تطبيق قواعد القانون المدني إلا انه لا يكون المشتري دائما شخص مدني، قد يكون تجاري اذا قام بشراء للبيع مرة اخرى¹.

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقدا تجاريا و هذا راجع للبائع اي المرقى العقاري الذي عرفه المشرع في المادة 3 من القانون 04/11 مع مراعاة و تطبيق قواعد القانون التجاري و هذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون 04/11 "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقاري ، وهذا ما اكدته المادة 19 من نفس القانون² التي تضمنت مايلي: "يسمح لكل شخص طبيعي او معنوي مؤهل القيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 18,13 اعلاه ، طبقا لتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون " .

و من هذا يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ذو طبيعة مختلطو ذلك لاعتباره عقدا مدنيا للمكتب و تجاريا للمرقى العقاري، و هذه الطبيعة تحدد الجهة المختصة في حالة النزاع التي

¹ كريمة بركات، (حماية المستهلك من الشروط التعسفية الواردة في عقد البيع العقار على التصاميم في القانون الجزائري)، مجلة المعيار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، المجلد 26، 64، 2022، ص ص 4377 1112، ص 530.

² المادة 19 من القانون 04/11 المحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

تتطلب على المكنتب حرية اختيار اي جهة القضاء المدني او القضاء التجاري¹ و كذلك يمكن معرفة كل وسائل الاثبات لأطراف العقد.

الفرع الثاني : تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم بحسب نوعيته

من اجل تحديد طبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم استوجب لنا التمييز بينه وبين العقود القريبة منه وبالأخص سنبينه عن عقد المقاولة والبيع العقاري العادي وذلك باعتبار انه يشتركان هذين الآخرين معه في التزام بالبناء وفي نقل الملكية كنوع ثاني .

اولا: تمييز عقد البيع على التصاميم على التصاميم وعقد مقاولة

تكمن أهمية معرفة الفرق بين عقد البيع على التصاميم وعقد المقاولة باعتبار هذا الأخير هو (عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين وهو المقاول أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل الاجر يتعهد به المتعاقد الآخر وهو رب العمل) وقد عرفته المادة 549 من القانون المدني² بنفس التعريف ماعدا عبارة وهو المقاول ،بينما عقد البيع العقاري على التصاميم هو بيع يلتزم بموجبه البائع بناء عقار خلال المدة المحددة في العقد .

ومن خلال تعريف هذين العقدين نجد أن عقد المقاولة يشبه عقد البيع على التصاميم فالبايع في هذا العقد أو المقاول في عقد المقاولة يلتزم بصنع شيء واقامة بناء خلال المدة المحددة مقابل أجر يلتزم به المشتري او رب العمل³، فالالتزام كل من البائع في عقد البيع على التصاميم والتزام المقاول في عقد المقاولة لا يختلفون عن بعض من هذه الناحية.

ويتمثل نقاط الاختلاف بين هذين العقدين في:

¹ خواترة سامية، مرجع السابق، ص 200 و 213

² المادة 549 الامر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

³ شعبان عياشي ، (طبيعة القانونية لعقد بيع عقار على التصاميم)، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة

1، الجزائر ، العدد 37، جوان 2012 ، ص 127 و 139 ، ص 130

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

1- عندما تقتصر مهمة المقاول على تقديم عمله فقط فإن في المقابل رب العمل يقدم المواد التي يستخدمها في انجاز عمل، هنا يعتبر العقد عقد مقاوله. ولكن اذا قدم المقاول المادة والعمل يصبح العقد عقد البيع على التصاميم وفي هذه الحالة يطلق على المقاول القائم بها مرقى عقاري.

2- في عنصر نقل الملكية بحيث تعتبر عملية نقل ملكية معيار التفرقة بينهما لأن عقد البيع على التصاميم نقل ملكيته الزاما في الحين أن نقل الملكية عقد المقاوله غير الزامي¹.

ثانيا : التمييز بين عقد البيع على التصاميم و عقد بيع العقار العادي

عند التحدث عن تمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد العادي يبدو لنا أن الفرق واضح فنجد أن العقد البيع على التصاميم هو بيع عقار غير موجود وقت ابرام العقد بينما عقد البيع العقار العادي يكون موجود اثناء ابرام العقد²، ولكن الموضوع اكثر دقة لذا سنبين الفرق بينهما فيما يلي:

1/ يكمن الفرق بينهما بشكل اساسي في الوقت الذي يبرم فيه العقد، القانون 11 04 المحدد لقواعد المنظمة بالترقية العقارية لا يطبق الا على العقود التي تبرم قبل البدء في تنفيذ عمليات البناء أو انشائها أي أن يعتبر العقد عقد بيع على التصاميم اذا ابرم العقد قبل انتهاء البناء والا يعتبر العقد عقد بيعا عاديا اذا كان البناء كاملا اثناء انعقاد العقد.

2/ تتمثل نقطة التمييز كذلك في الضمان ففي البيع العقار العادي البائع لا يضمن الا العيوب الخفية، وايضا المشرع ترك احكام ضمان العيب الخفي اتفاق الاطراف اي اعطاهم الحرية في زيادة هذا الضمان او حتى اسقاطه، وكل هذا عكس احكام عقد البيع على التصاميم فالضمان هنا يكون العيوب الخفية والظاهرة فالتزام المرقى العقاري يكون الزاميا واي اتفاق على غير ذلك يعد

¹ نفس المرجع، ص 130/131

² نفس المرجع ص 131

الفصل الأول :خصوصية عقد البيع على التصاميممن حيث الإنشاء

باطلا، فقد حدد المشرع مدة الضمان لعقد البيع على التصاميم تكون 10 سنوات أما البيع العقار العادي مدة الضمان تكون سنة واحده فقط¹.

¹كريمة بركات ،مرجع سابق ، ص 531

المبحث الثاني: إبرام عقد البيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم يعتبر من العقود الخاصة نوعاً ما بالنسبة للعقود الأخرى لأنه عقد بيع عقار مستقبلي . فلذلك نجد أنه هناك اختلاف في مراحل إبرام هذا العقد ، حيث أنه بالإضافة لخضوعه للقواعد الموضوعية التي تعرف تحت اسم أركان عقد البيع و التي تتمثل في (الرضا ، المحل ، السبب) ، نجد أنه يخضع لركن إضافي المتمثل في الشكلية وهذا لأن عقد البيع على التصاميم ينصب موضوعه في العقارات التي معروف عنها أنها لها إجراءات خاصة بها .

سنتطرق في موضوع إبرام عقد البيع على التصاميم الى خضوع العقد للقواعد الموضوعية العامة (مطلب أول) ، و خضوع العقد الى القواعد الشكلية (مطلب ثاني) .

المطلب الأول : خضوع العقد للقواعد الموضوعية العامة

عقد البيع على التصاميم بالرغم من أنه عقد يتسم بالخصوصية ، غير أن هذه الأخيرة لا تمنع من خضوعه للقواعد الموضوعية العامة لإبرام هذا العقد سنتطرق إلى الرضا طرفي العقد في القواعد العامة (الفرع الأول) ، و كذلك محل العقد (الفرع الثاني) ، و آخر السبب (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: رضا طرفي العقد في القواعد العامة

نجد أنه من بين أركان عقد البيع يوجد ركن الرضا و قد نصت عليه في المادة 59 من القانون المدني المعدل و المتمم "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"¹، و من خلال نص المادة نجد بأن ركن الرضا هو ركن الزامي في عقد البيع على التصاميم أيضاً² .

¹المادة 59 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

² عيد الرحمان عيبي ، المرجع السابق، ص 339

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

و يتم الرضا بتطابق إرادتي كل من المرقى العقاري و المكتتب ، مع الإشارة على ان كل من العقار المتفق عليه و الثمن اقر المشرع بالزامية أن يكون محتوى الإرادتين مفرغ في اطار قانوني رسمي محرر من طرف الموثق¹.

الفرع الثاني: محل العقد

بما أن عقد البيع على التصاميم من خصائصه محله غير موجود وقت انعقاد العقد و قابل للوجود مستقبلا و كذلك من خصائصه أنه ملزم لجانبين، فمحل إلزام المرقى هو بيع و نقل ملكية العقار و يقوم بالبناء في المدة المتفق عليها، و محل إلزام المكتتب هو دفع الثمن و عليه فالمبيع و الثمن هما المحلان الرئيسان لهذا العقد². فالمبيع لا يكون كامل البناء بل يكفي إتمام جزء منه أو يكون في طور البناء وقت انشاء العقد و هذا حسب نص المادة 28 من القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، و المشرع حدد بدقة المعطيات التي تكون محل عقد البيع على التصاميم مع ضرورة ذكرها في هذا العقد من تعيين و تحديد دقيق للبناء أو جزء من البناء و هذا حسب المرسوم التنفيذي 13/431 المحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية³. و قد تكون الملكية مشتركة (كالعمارة و المجمع) ، أو ملكية فردية (كالمنزل)⁴.

باعتبار ان الثمن محل عقد البيع على التصاميم ومن معروف في هذا العقد ان دفع ثمن لا يكون فيه مرة واحدة لأنه يجب ان يكون الدفع موازاة مع تقدم الاشغال وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 04/11 من الترقية العقارية في عبارة (...تسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.)⁵,

¹ سميرة سقني، تحليل نواة، المرجع السابق، ص 152

² عز الدين زوبة، {خصوصية عقد البيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد البيع عقار موجود وقت التعاقد)}، مجلة

الحقوق والحريات، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1 ، عدد تجريبي، 2013، ص 58 59

³ إيمان بوسنة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

الدكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،

2016 2017، ص 343 344.

⁴ عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص 58.

⁵ المادة 28 من القانون 04 11 المحدد القواعد نشاط الترقية العقارية

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

وكذلك المادة 38 في الفقرة 1 التي تنص على (يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم اشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق تنظيم)¹ ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 13/ فصل على كيفية تسديد مادة 3 التي تنص على (:أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية :

- عند التوقيع، عشرون بالمائة (20 %) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من الأساسات،خمس عشرة بالمائة (15 %) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35 %) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25 %) من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5 %) من سعرالبيع المتفق عليه²، ويعني هذا أن المكتب عليه تسديد خلال 5 دفعات المتفق عليها. وهذا حسب تقدم اشغال الانجاز، اي الدفعة الاولى قدرها المشرع ب 20% عند التوقيع، والدفعة الثانية تقدر ب 15% الانتهاء من الاساسات، الدفعة الثالثة تقدر ب 35% عند الانتهاء من الاشغال الكبرى، الدفعة الرابعة تدفع 25% عند الانتهاء من جميع الاشغال مجتمعة، وفي الاخير يدفع 5% عند اعداد محضر الحيازة.

والمشرع بين بانه لا يمكن للمركبي العقاري ان يطالب اي شيء من المكتب قبل توقيع هذا

¹ المادة 38 من القانون 04 11 المحدد القواعد نشاط الترقية العقارية

² المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 13/431- مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نمونجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقدالبيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

الآخر على العقد قبل تاريخ استحقاق الدين وهذا لحماية المكنتب و نصت عليه المادة 42 من القانون 11/ 04 المتعلق بالترقية العقارية على ان (لا يمكن المرفي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين. ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه)¹، وكذلك المشرع نص على أن المرفي هو الذي يدفع المكنتب المبلغ المستحق ويتخلف على ذلك جزاء وفسخ العقد بعد عشرين يحمل كل عذر مدة 15 يوما عند ابلاغ المكنتب بواسطة محضر قضائي هذا ما وضحته المادة 53 من نفس القانون (يتعين على المكنتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرفي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعادتين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما)². رغم أن المشرع الجزائري بين في نصوصه بما يتعلق بالثمن إلا أن هناك ثغره في المادة 37 وتناقض بين الفقرتين الأولى والثانية لأن الفقرة الأولى تصرح أن (...تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال)، أما الفقرة الثانية تصرح بأن في (...حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفاءات ذلك)، فهنا هل يقصد المشرع إمكانية دفع الثمن مرة واحدة؟³

الفرع الثالث: السبب

¹ المادة 42 من القانون 11/04 المحدد القواعد النشاط الترقية العقارية

² المادة 53 من القانون 11/04 المتعلق بترقية العقارية.

³ كريمة عتاش، {خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم}، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1،

الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2020، ص ص 804-818، ص 811، 812

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

يعتبر السبب أهم أركان عقد البيع على التصاميم فالمقصود بالسبب طبقا للقواعد العامة هو الغرض المباشر الذي يريد المتعاقد ان يناله من تعاقدته فهو الهدف الاول الذي يسعى المتعاقد الى تحقيقه، اما السبب في عقد البيع على التصاميم هو الغرض القريب الذي يرمي اليه كل متعاقد الى تحقيقه متمثلا بالأداء الذي التزم به المتعاقد الاخر¹، اي أن الغرض من تعاقد للمرقي العقاري الثمن (الأجر) الذي يكون على دفعات حسب ما حددها المشرع، في المقابل المكتتب سبب تعاقدته هو أن يتحصل على العقار الذي يرغب به، هذا مع إلزامية ان يكون السبب مشروعاً وغير مخالف للآداب العامة والنظام العام².

المطلب الثاني : خضوع العقد للقواعد الشكلية

من أهم الإجراءات الشكلية التي يجب ان يخضع لها طرفي العقد ليكون العقد صحيحاً و قانونياً: الشكل الرسمي (أولاً)، و كذلك يخضع لإجراء تسجيله و شهره (ثانياً).

الفرع الأول: البيانات المطلوبة في عقد البيع على التصاميم

إن المشرع الجزائري وضع نموذج لعقد البيع على التصاميم في المرسوم 13/431 المحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية، و هذا نموذج يحره الشخص المؤهل قانوناً ليأخذ شكل الرسمية و هو الموثق الذي عرفه المشرع في المادة 3 من قانون رقم 06/02 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، التي نصت على أنه (الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة)³، و هذه الصبغة الرسمية المذكورة في هذه المادة أكدها القانون 11/04 المتعلق بالترقية العقارية في المادة 25 التي تنص على (... موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و

1

2 سميرة، سقني نوارة حمليل، مرجع سابق، ص153

3 المادة 3 من قانون رقم 06/02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

طبقاً لأحكام هذا القانون). وعليه فإن الموثق هو المختص في تحرير عقد البيع على التصاميم و أنه يتقيد بنموذج الذي حدده المشرع في المرسوم 13/431¹ السابق الذكر، و هذه البيانات لهذا النموذج وهي

1-السنة واليوم

2-اسم الموثق

3-التعرف على الأطراف المرفي العقاري و المقتني(المكتب)

4-تصريح البائع {يصرح بأنه باشر بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .و يصرح كذلك بأن :تعتبر البناية أو جزء من البناية موضوع عقد البيع على التصاميم،ملكيته الكاملة ليست موضوع اجراء قانوني يحدد حق الملكية و ليست مثقلة بأي رهن . وأن الشهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما، و التي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي ملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

5-تصريح المكتب على اطلاعه على ملف الانجاز بنانية أو جزء من البناية و قبوله للبيع ليتم الموثق التحرير .

6-القوانين التي تسير العقد و هي 11/04 المحدد لتنظيم نشاط الترقية العقارية و 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها و قانون 29/90المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

¹ نموذج لعقد البيع على التصاميم في المرسوم 13/431 المحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

7- الوثائق المرجعية و منها عقد ملكية الوعاء العقاري المعد بإسم المرقى العقاري، رخص. بناء، الصف الدقيق للبناءة أو جزء من البناءة التي تم بيعها، نظام الملكية المشتركة و الكشف الوصفي، ضمان من الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

8- التعيين القوام الملك و تحديد الدقيق للموقع البناءة و الملكية المشتركة .

9- سعر البيع و مدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الإنجاز، و كفيات مراجعته

10- أجل التسليم و مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم

11- كفيات الحياة

12- فسخ العقد بموافق الطرفين (كفيات توافقية للفسخ)

13- الإلتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع .

14- الضمانات (التأمين العشري، ضمان حسن التنفيذ) .

15- إختيار الأطراف الموطن قصد تنفيذ هذا العقد و توابعه .

16- التأكيدات (قبل اختتام العقد يقوم الموثق بقراءة على الأطراف بنود العقد) .

17- الإثبات من قبل الموثق و تاريخ و توقيع الأطراف و شهود) . و هذا موضح في الملحق¹.

أن هذا لا يكفي ليكون العقد رسمي شكلا إلا بعد شهره و تسجيله.

الفرع الثاني : الإجراءات الشكلية

تعتبر الإجراءات الشكلية من ابرز الخصوصيات فب عقد البيع على التصاميم حيث نجد من

بين اجراءاته المميزة اجراء الشهر و التسجيل لحفظ حقوق المكتتب :

¹ مرسوم تنفيذي رقم 13/431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية و كذا تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفيات دفعها

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

أولاً: الشكلية

الشكلية في عقد البيع يقصد بها الإجراءات القانونية الواجب إتباعها عند انعقاد العقد الذي يتطلب شكلية معينة والتي بموجبها تنتقل ملكية المبيع من مالكة القديم إلى المالك الجديد ، وأن إهمال هذه الشكلية سواء بقصد أو دون قصد ، فإنه يترتب عليه بطلان العقد في الحالات التي أقرها المشرع في القانون المدني، مثل بيع منقول أو عقار وهو موضوعنا

إذا بما ان بيع عقار عادي اوجب المشرع فيه شرط الشكلية (الرسمية) لقيامه و صحته و هذا ما اكدت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ،

فبالطبيعة الحال عقد البيع عقار على التصاميم هو كذلك تعتبر فيه الشكلية شرطاً أساسياً و هذا بحسب نص المادة 34 من القانون 04/11 المحدد لقواعد الترقية العقارية¹.

ثانياً : التسجيل والشهر

في عقد البيع على التصاميم في الشريعة العامة نجد انها تنص حول الإجراءات التسجيل والشهر في المادة 793 من الامر رقم 75/58 على أن : (لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير المصلحة شهر العقار)²، وهذا يعني لا وجود لنقل ملكية في العقار الا بعد الاجراءات اللازمة القانونية وخاصة الشهر .وفي المرسوم التشريعي رقم 03 / 93 المتعلق بنشاط العقاري الملغى في نص المادة 12 على ان عقد البيع على التصاميم من الزامية تحريره في عقد رسمي وهذه الرسمية تخضع لإجراءات تألاً وهي التسجيل والشهر التي تنص على: (يحرر عقد البيع بناء على تصاميم في الشكل الاصلي، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل

¹ حنان شتوان ، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا الطور الثالث ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2020 ص169

² المادة 793 من الامر رقم 58 / 75 المتضمن القانون المدني

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

والاشهار، كما يشتمل في آن واحد على القطعة الارضية التي شيدت المنشأة فوقها¹. (ملحق 3) وفي القانون الجديد رقم 04 / 11 المتعلق بالترقية العقارية مازال يؤكد في مادته 34 بنفس ما اكدته المادة 12 من المرسوم التشريعي الرسمية هي التسجيل والشهر وتقريبا نفس الصياغة كل من هذين المادتين وبذلك تنص مادة 34 على ان (يتم اعداد عقد البيع على التصاميم الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء الارضية التي شيد عليها البناء .يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصده معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية)²، بينت لنا الزامية الموثق على تحرير محضر العقد البيع على التصاميم ومن التزامات التعاقد ان يكون حضوريا لتعيين الحياة الفعلية وتسليم البناية للمرقى العقاري . وفي نفس السياق نجد الامر 74 / 75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري اشار على تعريف السجل العقاري في مادته 3 على انه: (يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية)³ السجل العقاري هو الذي يسجل فيه الملكية ، وأشار كذلك على اجراء الشهر في مادته 15 التي تنص: (كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة اصحاب الحقوق العينية)⁴، وكذلك المادة 16 التي تنص:

¹ المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 03 / 93 المتعلق بالنشاط العقاري

² المادة 34 من القانون رقم 04 / 11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

³ مادة 3 من الامر رقم 74 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 العدد 52

⁴ المادة 15 من الامر رقم 74 75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الإنشاء

(أنالعقودالاراديةوالاتفاقاتالتتيرمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية)¹.

وعليه ان انتقال حق الملكية أو حق عيني آخر عقاري لا وجود له ولا يكون له أثر إلا اذا كان مشهر ويبدأ وجوده من تاريخ يوم اشهاره ويكون الاشهار في مجموعة البطاقات العقارية ولكن اضاف المشرع استثناء في المادة 15 السابقة وهي الوفاء أصحاب الحقوق العينية .ومن خصوصيه عقد البيع على التصاميم على القواعد العامة في شهره لأنه يؤدي انتقال ملكية قد تكون أرض أو بناء او جزء من بناية التي في طور الانشاء ومحقة مستقبلا، ويمكن هذه الخصوصية انها تحمي المكنتب من تأكد من كيته وعدم تدخل المكنتبين آخرين في ملكيته أي قد يكون المرقى أو المتدخلين من غير الأطراف العقد كأخذ الملكية أو يتعرض للاحتيال، وكذلك يستفيد المكنتب من هذا العقد كضمان اذا كان توجه للبنك عند عدم قدرته على الدفع لحصوله على قرض.²

¹ المادة 16 من الامر رقم 75 74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وناسيس السجل العقار

² جميلة جبار، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية (عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق) ، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 4 ، العدد 01، 2022، ص 14-37، ص 23، 24.

ملخص الفصل الأول

إن عقد البيع على التصاميم يلتزم بمقتضاه من المرقى العقاري بنقل الملكية في الأجل المحدد وبالمواصفات المحددة وكذلك المكتتب بدفع الثمن بالأقساط كلما تقدم الإنجاز ، ويتميز هذا العقد بأنه ملزم لجانبيين و عقد اذعان و مسمى و شكلي وخاصة أنه محدد المدة ويكتسب فيه البائع صفة المرقى وأنه عقد محله غير موجود وقت التعاقد ونقل ملكيته تكون عبر مراحل ولا يمكن المستفيد التصرف في العقار الا بعد تسليم النهائي ، ومن طبيعة هذا العقد انه مختلط أي تجاري ومدني وأنه يشبه نوعا ما عقد المقاوله وعقد البيع العادي، ويشترط ليكون عقد البيع على تصاميم صحيح يجب أن يخضع للقواعد الموضوعية التي هي رضا الطرفين ومحل الذي هو المبيع والثمن والغرض هذا العقد، والمشرع حدد شكل عقد البيع على تصاميم بنموذج و أوجب ان يذكر فيه البيانات اللازمة وضرورة خضوعه الى التسجيل والشهر .

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التضاميم من حيث الآثار

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

يعد عقد بيع عقار على التصاميم من بين الآليات القانونية و التقنية الحديثة المقررة بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد الترقية العقارية و النصوص التنظيمية اللاحقة ،التي نص المشرع من خلالها على ضمانات خاصة و التزامات قانونية بعضها مقرر في القواعد العامة ، و منها ما هو مقرر في القواعد الخاصة .

ومن خلال طبيعة العلاقة خاصة بين طرفي عقد البيع على التصاميم (المرقى العقاري والمكاتب)، نجد ان المكاتب بما انه الطرف الضعيف في هذه العلاقة وسع له المشرع من مجال الحماية القانونية بداية من مرحلة ما قبل الانجاز الى غاية تسليم البناية و ما يليها من ضمانات لمختلف العيوب لتمكين المكاتب من حيابة البناية خالية من اي عيب. و في المقابل اخص المرقى العقاري هو الاخر بحماية قانونية تتمثل في حصوله على حقوقه المادية كاملة من المكاتب، و لضمان تنفيذ كل طرف لالتزاماته بدون تقصير أو تهرب أوجب المشرع جزاءات و عقوبات لكلا الطرفين في حالة اخلالهم بها .

سنتطرق في هذا الفصل: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار حيث قسم

الى مبحثين

- المبحث الاول :التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم

- المبحث الثاني : ضمانات حماية المكاتب في عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول : التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم

انطلاقاً من تعريف عقد البيع على التصاميم حسب القانون 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية، الذي أضفى لهذا النوع من العقود ميزة وخصوصية تميزه عن غيره من العقود و خصوصاً العقد العادي من خلال خصائصه وشروط إتمامه و طبيعته المنفرد في كونه عقد سينجز في المستقبل و وفقاً لمواصفات محددة قانوناً.

من خلال هذه العبارة "سينجز في المستقبل " نستنتج أن هذا العقد يضع على عاتق طرفيه التزامات خاصة نوعاً ما، سواء من ناحية المرقى العقاري باعتباره الطرف القوي في العقد لخبرته في هذا المجال وتحكمه بسيرورة العمل في مقابل الطرف الثاني المتمثل في المكتب وهو الطرف الضعيف الذي أثقل المشرع كاهل المرقى بهذه الالتزامات حماية له، وهذا لا يعني أن المرقى ليست له حقوق تجاه المكتب بل هو أيضاً لم يجرده القانون من حقوقه اتجاه المكتب حيث الزمه هو الأخير بالالتزامات خاصة.

ومن أجل معرفة التزامات كل طرف قسمنا هذا المبحث إلى:

-التزامات المرقى العقاري (مطلب أول)

-التزامات المكتب (مطلب ثاني)

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم للجانبين ، و يعني هذا أنه يضع على عاتق الطرفين التزامات ، أي كل من المرقى العقاري و المكتب بحيث أضفى المشرع الجزائري التزامات من نوع خاص لهذا المرقى خصوصاً لكونه الطرف القوي في العقد فنص على هذه الالتزامات في الفصل الثالث من القانون 04/11 بالضبط من المادة 41 إلى المادة 49 و يظهر حرص المشرع على تطبيق هذه الالتزامات من خلال إقراره لجزاءات في حالة الإخلال بها، إذن سنتناول في هذا

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

المبحث التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم (فرع أول) و الجزاءات القانونية المترتبة على الاخلال المرقى العقاري بالتزاماته (فرع ثاني).

الفرع الأول:التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

من بين العقود الخاصة نجد عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يعتبر عقدا ملزما لجانبين(الملحق 2) وهو ما تتصف به معظم العقود ولكن خصوصيته تكمن في نوعية الالتزامات التي يلتزم بها المرقى العقاري في مواجهة المكتب، وكل هذا تحت تأطير القانون 04/11 وتتمثل هذه الالتزامات في:

1-الالتزام بالإنجاز البناء:

اشار القانون 04-11 الى هذا الالتزام بموجب المادة 17 عندما نص على اجل التسليم في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم اعتبارا ان الالتزام له علاقة وطيدة بالتسليم فلا يتم هذا الاخير إلا إذا كان عقار تام الانجاز.¹

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الالتزام على عكس المشرع الفرنسي الذي عرفه في المادة 01 من قانون البناء و السكن الفرنسي بنصه {يعتبر العقار تام الانجاز إذا كانت الاعمال قد نفذت ووضعت عناصر التجهيز الضرورية لإستعمال المبنى وفقا للغرض المعد له، و يعتبر العقار تام الانجاز مع احتواءه على عيوب عدم المطابقة اذا كانت هذه العيوب لا تمس بأصل المبنى اي ليست من العيوب الجسيمة التي تعطل الانتفاع بالبناء} ².

لكي يكون المرقى العقاري قد وفى بالتزامه في الانجاز لابد من توافر شرطين:

¹المادة 17 من القانون المحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية.

² بن ياشة مهدي الشيخ اسماعيل، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمى برج بوعرييج، سنة 2020/2019 ص 9

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

- يجب ان يتم الانجاز في مدة محددة وهذه المدة تحدد باتفاق الطرفين وذلك باستقراء المرسوم التنفيذي 413-13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية¹ وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجال وكيفيات دفعها². الذي اشار لها ضمنا من خلال ترك تحديد آجال كل مرحلة من مراحل الاشغال للإتفاق، وعليه يكون المرقى العقاري قد أتم إلتزامه بالإنجاز.

- يجب على المرقى العقاري أن ينجز البناء طبقا للقواعد و المعايير المنصوص عليها قانونا مما يضمن سلامتها ويتم هذا عن طريق الحصول على شهادة المطابقة بعد اتمام الانجاز بصفة تامة ، ويتوجب على المرقى ان يسلم تلك الشهادة للمقتني قبل حيازته للبناءية حسب نص المادة 39 من القانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية ، و يقصد بشهادة المطابقة على انها وثيقة ادارية تسلم بعد اتمام الاشغال طبقا للمادة 78 من القانون 29-90 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990³ و هي شهادة تبين مدى انسجام و تطابق البناء مع التصميم و ما تم ذكره في رخصة البناء⁴.

2-الالتزام بنقل الملكي

بعد اتمام إنجاز البناء في المدة المحددة وجب على المرقى العقاري الالتزام بنقل ملكية العقار وهو التزام المتعارف في اي عقد بيع طبقا للقواعد العامة حيث نص المشرع المادة 361 من القانون المدني⁵ على أنه (يلتزم البائع ان يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع الى المشتري وان يتمتع عن كل عمل من شأنه ان يجعل نقل الحق عسيرا او مستحيلا).

¹ المرسوم التنفيذي 413/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد السعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ العقوبة التأخير و آجال و كيفيات دفعها.

³ المادة 78 من القانون 29-90 المؤرخ 14 جمادى الاولى، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52، المؤرخ في 2 ديسمبر 1990

⁴ مهدي الشيخ اسماعيل بن ياشة ، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم ، مرجع سابق ، ص 9

⁵ المادة 361 من الامر 58/75 المحدد للقانون المدني المعدل و المتمم

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

وبالنظر إلى أن عقد البيع على التصاميم هو عقد من نوع خاص لأنه يرد على العقار فلا تتم إجراءات نقل ملكيته إلا بإتمام إجراءات الشهر العقاري والتسجيل وفقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني و التي جاء فيها : (لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الاخرى الا في العقار , سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير الا اذا رعى إجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار).

ومن خلال هذه النصوص نجد ان نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم يخضع للقانون المدني كأصل عام والقانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد الترقية العقارية و خاصة المادة 34 منه و التي تلزم المرقى القيام بكافة الإجراءات لنقل الملكية الى المكتب الذي يجب ان يكون في شكل رسمي، و قيامه بكافة الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الاشهار، وايضا التزام المرقى العقاري بتسليم البناء في اجل محدد.¹

ثانيا: الالتزام بالتسليم والمطابقة والضمان

بعد قيام المرقى العقاري بتنفيذ التزامه بنقل الملكية للمشتري (المكتب) ينبثق تلقائيا على المرقى القيام بالتزامات الفرعية الأخرى، نذكر منها الالتزام بالتسليم و الالتزام بالمطابقة و الضمان من اجل حماية حقوق المكتب باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية.

1-التزام بالتسليم

يعتبر الالتزام بتسليم العقار من بين الالتزامات الاساسية التي تقع على عاتق المرقى العقاري والتي تنبثق تبعا لتنفيذ الالتزام بنقل الملكية ، حيث يعرف فقها² بأنه "عملية حضورية موضوعها التحقق من اكتمال الاعمال و من حسن تنفيذها طبقا لاشتراطات الصفقة" ، وهذا لغياب تعريفه من طرف المشرع الجزائري فقد اشار اليه فقط كأحد التزامات البائع في نص المادة 167 و 673 من القانون

¹ عواطف زرارة، (التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11)، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد تجريبي ، 2013 ص89

² مهدي الشيخ اسماعيل بن ياشة ، مرجع سابق ، ص 14

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

المدني حيث نصت هذه الاخيرة { على ان يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ولو لم يستلمه تسلماً مادياً مادام البائع قد اخبره بانه مستعد بذلك }¹، من خلال نص هذه المادة نستتبط ان التسليم في عقد البيع يكون من خلال وضع العقار تحت تصرف المكتب (المشتري) بحيث يستطيع الانتفاع به ، واعلامه بان العقار قد اصبحت تحت حيازته . هنا يتم الالتزام حتى ولولم يستولي المكتب عليه مادياً اي لم يستلمه في الواقع لسبب ما من طرفه لا دخل للمرقي فيه .

2-التزام بالضمان

من بين التزامات المرقي العقاري الالتزام بالضمان حيث يضمن له ملكية المبيع والانتفاع به، لذا يقوم المرقي العقاري باتخاذ جل الاجراءات التقنية والقانونية الضرورية من اجل ضمان الحفاظ عليه. فقد نص المشرع الجزائري في المادة 49 من القانون 04/11² على وجوب التزام المرقي العقاري بكامل تدابير ومسؤولياته في نطاق المجال العقاري لفائدة المكننين و لأجل تنفيذ هذا الاخير يجب عليه الحرص على تقديم كل من مكاتب الدراسات و المقاولين لضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة .

والتزام المرقي العقاري بالضمان يترتب عليه صورتان من الالتزامات :

- تصدي المرقي لأي ضرر أو خطر يمس بملكية المشتري.

-تعويض المشتري في حالة تعرضه لضرر .³

ثالثاً: الالتزام بالإعلام

¹ المادة 673 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

²المادة 49 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

³ عواطف زرار ، مرجع سابق ، ص90

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

تناول المشرع الجزائري خاصية الاعلام بشكل كافي من خلال تحديده للمعلومات الكافية التي تنفي المقتني من أي جهالة تصيبه حول العقار ، وهذا من خلال الزام المرقى العقاري بالقيام بها قبل القيام بالعملية البيع و تم النص عليها في المادة 352 فقرة 1 من القانون المدني¹ ب"يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف إلى العقار علما نافيا للجهالة " تم التطرق اليه أيضا من خلال المادة 8 القانون 04/11² المتعلق بالترقية العقارية " يلتزم البائع قبل اختتام عملية البيع بإخبار المستهلك بأي طريقة كانت وحسب طبيعة المنتج بالمعلومات النزيهة والصادقة المتعلقة بمميزات هذا المنتج أو الخدمة، وشروط البيع الممارس وكذا الحدود المتوقعة للمسؤولية التعاقدية لعملية البيع أو الخدمة."

ومن خلال هذه التعريفات نجد أن المشرع أوجب على المرقى العقاري الإقرار بكافة المعلومات و البيانات التي تنفي أي جهالة لدى المقتني و ذلك قبل البدء في عملية البيع باعتبار المكتتب او المقتني هو الطرف الضعيف في العقد بينما المرقى هو صاحب الخبرة أي الطرف القوي ، و يكمن الإعلام بإقرار البيانات التالية وذلك حسب نص المادة 30 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في أصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، والحرص على صحة البيانات والمعلومات التي ترد في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات، النشاط قصد تعزيز العلاقة مع المقتنين.³

¹ المادة 352 ف1 من الامر 58/75 المتضمن للقانون المدني المعدل و المتمم

² المادة 49 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

³ تركي وليد، التزام المرقى العقاري بالعالم كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

الفرع الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة على الإخلال المرقى العقاري بالتزاماته:

لضمان قيام المرقى العقاري بالتزاماته في عقد البيع على التصاميم رتب له المشرع جزاءات قانونية عند إخلاله بالإلتزاماته التي سنجيز أهمها فيما يلي:

أ . طبقا لما جاء في القانون 04/11

قبل التطرق للجزاءات المنصوص عليها في القانون 04 / 11 نرى انه قد وردت بعض الجزاءات في المرسوم التشريعي 93 / 03 الملغى ابقى عليه المشرع في القانون الجديد مع بعض الإضافات، فنرى أنه من بين الجزاءات التي جاء بها هذا المرسوم في حالة إخلال البائع لالتزاماته هي إصلاح العيوب الظاهرة في الآجال المتفق عليها، وكذا وجوب تنفيذ حسن سير عناصر تجهيز البناية وهذا لسبب إخلاله لالتزاماته حسب نص المادة 15 من المرسوم التشريعي 93 / 03¹.

- وقد أضاف المشرع في القانون 04/11 المحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية من خلال نص المادة 58(في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرقى عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية و /أو المفلس) منح حق الامتياز من درجة أولى للصندوق الضمان بسبب الإفلاس وهذا ما لم يرد في المرسوم المذكور أعلاه.

-في حالة تخلف المرقى العقاري عن تنفيذ التزاماته او تقصيره يلزم بتحمل نفقة مواصلة انجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية وبواسطة المقتنين يعرضه الى عقوبات إدارية أيضا كالسحب المؤقت للاعتماد لمدة 6 أشهر² و قد نصت عليه المادة 17 من المرسوم الملغى سابق الذكر³.

¹ المادة 15 من المرسوم التشريعي 93/03 الملغى .

²المادة 64 فقرة 1 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

- كما يتحمل البائع في حالة وجود أخطار وجود عيوب خفية التي تؤدي إلى تدهم البناية تقديم ضمانات ضد هذه الأخطار ، التي سيكون مسؤولاً عنها بصفته متعاملاً في الترقية العقارية المادة 19 من نفس المرسوم الملغى .

- في حالة عدم تسليم المرقى العقاري لشهادة المطابقة للمكتب (المقتني) يمنع من تسلم البناية¹ و هـ حسب نص المادة 39 من القانون 04/11

ب/ طبقاً لقانون العقوبات:

توجد بعض العقوبات الناجمة على إخلال المرقى العقاري بالإلتزاماته قد تم النص عليها في قانون العقوبات، سنذكر أهمها:

إذا نتج عن إخلال المرقى بالإلتزامه إلى جريمة النصب فإنه تطبق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي تنص على " توصل إلى استلام أو تلقى أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وإن ذلك بالاحتيال لسلب الثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع أي شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 500 إلى 20.000 دينار . وإذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أدونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر سنوات والغرامة إلى 200.000 دينار وفي جميع الحالات يجوز أن يحكم

¹عواطف زرارة ، مرجع سابق ، ص 92

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

علاوة على ذلك على الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها وبالمنع من الإقامة وذلك لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر¹.

- نصت المادة 243 من القانون 04/11 على " كل من استعمل لقبا متصلا بمهنة منظمة قانونا أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو أدعى لنفسه شيئا من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين. وهذا ما نصت عليه" و من خلال مانصت عليه هذه المادة نستنتج انه في حالة الاحتيال على المقتني من خلال انتحال شخصية المرقى العقاري يحق له المطالبة بالاسترداد حقه إضافة الى معاقبة المنتحل بما جاء في نص المادة سابقة الذكر.²

ومن خلال مانصت عليه هذه المادة نستنتج انه في حالة الاحتيال على المقتني من خلال انتحال شخصية المرقى العقاري يحق له المطالبة بالاسترداد حقه إضافة الى معاقبة المنتحل بما جاء في نص المادة سابقة الذكر.

المطلب الثاني: التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم

بعد ما فصلنا في التزامات المرقى العقاري سنتناول الآن التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم فهذا الأخير لا يخلو من التزامات التي تقع على عاتقه في مواجهة المرقى العقاري، وقد نص المشرع على هذه الالتزامات الفرع الثالث من الفصل الثالث من القانون 04/ 11 تحت عنوان التزامات المكتب ضمن المواد الاتية من 50 الى 53، إضافة الى وجود التزامات أخرى تكونت ضمن القواعد العامة والتي تقع على عاتق المقتني (المكتب).

¹ الامر رقم 66 156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 11 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات

² عواطف زرار ، مرجع سابق ، ص93

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

لذلك في هذا المطلب سنستخلص التزامات المكتب (فرع اول)، جزاءات اخلال المكتب بالتزاماته (فرع ثاني).

الفرع الأول: إلتزام المكتب

تتمثل الإلتزامات المكتب في:

1-التزام بالدفع الثمن

أن الثمن محل رئيسي للعقد ويدفع مقابل المبيع(العقار) لان باعتباره عقد بيع الذي يكون فيه بيع وشراء، أي شراء العقار ودفع الثمن وعليه في عقد البيع على التصاميم المشتري يقع عليه الإلتزام بدفع الثمن وطريقة دفعه حددها المشرع وهذا ما تكلمنا عليه سابقا في محل العقد.

2-التزام المكتب بالتسلم

كما ذكرنا سابقا من التزامات المرقى العقاري انجاز البناء وبعدها يتم هذا البناء ينقل الإلتزام الى المكتب بتسلم العقار، وهذا التسلم له اهمية وبه ينفذ عقد البيع على التصاميم لأن بمجرد ان استلام المكتب للعقار يعتبر بداية تاريخ تنفيذ هذا العقد، الذي من خلاله يحصل المكتب على مختلف الضمانات التي حددها المشرع له.

وقبل أن يستلم المكتب العقار المبيع يجب أن يكون مطابق لكل ما هو منصوص عليه في عقد من خلال حيازته على شهادة مطابقة، مع الإشارة ان التسلم يحدد باتفاق الاطراف مع الزامية ذكرهم لزمان ومكان التسلم، اما اذا لم يتحدد باتفاق الاطراف او العرف الزم ان يكون التسلم كما هو فيالبيع العادي لان عادة ما يكون نفس الزمان والمكان وهذا الاخير هو مكان تواجد العقار.

ولهذا الإلتزام اثار قانونية ومن بينها بدء سريان مدد الضمانات التي تعني الوفاء بالأقساط اللازمة ويسلم العقار بعد الاجراءات الشكلية للعقد المذكورة سابقا، فبدأ سريان مدد الضمانات هي من بدأ الضمان العشري أي 10 سنوات من بداية شهر المحضر الذي حرره الموثق، ومدة

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

الضمان الإنتهاء الكامل للأشغال وحسن انجاز هي سنة من حياة البناء، ومدة ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها هي سنتين من تاريخ نقل الأخير للبناء وهذه الضمانات سنفصل فيها لاحقا،

وكذلك من الآثار القانونية لتسلم نجد حق التمتع و التصرف في المبيع وذلك بعدتسلم العين المبيعة و دفع المكتب للقسط الأخير و دفعه لمصاريف التوثيق ، و خضوعه للإجراءات الشكلية و يترتب عن هذا الحق تحملا لمكتب لخسائر المترتبة عن هلاك العقار في حالة وقوع الهلاك بعد تسلمه و هذا يعني ان المرقى العقاري لا يتحمل خسائر التعويض إلا عن وجود عيوب خفية في البناء أو واضحة.¹

-التزام المكتب لقواعد نظام الملكية المشتركة

في الاحكام العامة نجد الملكية المشتركة في العقارات المبنية تم النص عليها في المواد 743 الى غاية 772 ، وعبارة الملكية المشتركة عرفت في نص المادة 743 على أنها "الملكية تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"² ويعني هذا ان الملكية المشتركة تعتبر النظام القانوني الذي يمس عقار أو العقارات المبنية والمالكين لهم. بحيث يجب ان يكون عدد الحائزين على هذا النوع من الملكية شخصين على الأقل.

وهذه الملكية لها أقسام قد يكون قسم مشترك وقسم منفرد لذلك يصعب التصرف فيها وعلى هذا يجب تحديد كل ملك الخاص به من هذه الملكية المشتركة.³

وتنص المادة 38 في الفقرة 6 و 7 من القانون 04 11 على أن "يسلم نظام الملكية

¹ رقية جبار ،{آثار عقد البيع على التصاميم بين النظري والتطبيق}، حويليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق وجامعة المدينة،

الجزائر، المجلد 35، العدد 01 2021، ص 275 292، مارس 2001، ص 281 282

² المادة 743 من الامر رقم 58 75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم

³ سميرة سقني ، تحليل نواة، المرجع السابق، ص 156

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد.

- يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.¹

ويعني هذا أن للمقتني خلال توقيعها العقد يسلمها النظام الملكية المشتركة، وكذلك على المقتني احترام القواعد المذكورة في نظام الملكية المشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 50 من نفس القانون "يتعين على المقتني في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، تبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته".²

ومن بين التزام المرقى العقاري القيام

بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيحها للبيانات التي تخص التقنية والمالية المتعلقة به وكذلك توضيح واجبات المقتني وأيضا إنجاز المحلات اللازمة للمالكين لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب تحت عنوان الأجزاء المشتركة طبقا المادة 61 من القانون 04 / 11 التي تنص على "يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

و أيضا هو مطالب بتوضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنيون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما كما يجب على المرقى العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".³

والمرجع صلاحيات نظام الملكية المشتركة مرسوم تنظيم وتحديد نموذج لاتباعه عند الخضوع لعقد البيع على تصاميم الذي يحمل رقم 99 / 14 المحدد للنموذج النظام الملكية المشتركة المطبق في مجال

¹ المادة 38 من الفقرة 6 و 7 من القانون 04 11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

² المادة 50 من القانون 04 11 المحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

³ المادة 61 من القانون 04 11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

العقارية

الترقية

¹، وفي هذا النموذج حسب المشرع من بين ما يكون فيها الوثائق المرجعية وتعيين وصف التقسيم البنائية أو مجموعة البناءات أو الهياكل والقواعد تسيير وإدارة البنائية أو مجموعة البناءات وتحديد الأجزاء الخاصة بها التابعة لكل صنف وإلى غير ذلك من البيانات اللازمة، وقد يطرأ على هذا النظام انتقال الملكية باللجان أو بالعض.²

-إلتزام المكتب بتحمل الارتفاعات

نص المشرع على حق الارتفاق في القانون المدني في المواد 867 إلى غاية 881 حيث عرف الارتفاق في المادة 867 على أنه "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال أن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"، فمن هذه المادة يمكن القول بأن حق الارتفاق هو منفعة عقار لفائدة عقار آخر تابع لشخص آخر، ولتوضيح أكثر حول الارتفاق في مجال الترقية العقارية نجد أن ضمن مرسوم التنفيذي رقم 14/ 99 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة والمطبق مجال ترقية العقارية من باب الثاني تحت عنوان قواعد تسيير وإداره البنائية أو مجموعة البناءات في رقم 10 على أن الاتفاقات يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها ويجب عليهم، عند الحاجة، السماح بمرور المعمارين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة و يجب أن يرتبوا مكانا بارزا، بأنفسهم أو بمبادرة من شغافي المحلات و على نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرابي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغير ذلك من الأشياء مختومة

¹ المرسوم التنفيذي 14/ 99 المؤرخ في جمادى الأول عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

² من المرسوم التنفيذي 14/ 99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

كانت أو غير مختومة)¹، فإن المستفيد يلزم عليه احترام كل القواعد والقيام كل ما يجب عليه من أعمال اللازمة لإستعمال حق الارتفاق والقيام المنشآت اللازمة لاستعمالها على نفقته، والمرسوم 431/ 13 وضح الحالات الارتفاق وجوبية احترامها الذي هو مرتبط بالتقسيمات الملكية المشتركة.²

الفرع الثاني : الجزاءات القانونية المترتبة على اخلال المكتب بالتزاماته

عند اخلال المكتب بالتزاماته المذكورة سابقا و خاصة عدم دفع التسديدات المتفق عليها يترتب عليه جزاءات الاتية :

نصت المادة 53 من القانون 11/04 على أن "يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال النصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد ، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما³ ، ويعني من نص المادة أن على المكتب دفع الثمن في الأجل المحدد أما في حالة اخلال هذا الالتزام فعلى المرقى العقاري يقوم عقوبة على المبلغ المستحق ، أما في حالة اذا لم يدفع دفعتين متتاليتين بعد اعدارين ومدة كل اعدار هي 15 يوما ويكون هذا عن طريق محضر قضائي، اذا لم يتم الرد عليهما فهنا يفسخ العقد قانونيا⁴.

ومن خلال اطلاعنا لهذا المرسوم نجد ان المشرع نص على جزاء المكتب عند إخلاله بالتزام عدم دفع الثمن و لم ينص على اخلاله بالتزاماته الأخرى.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 99 /14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ص 22

² سامية خواثره ، {التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04 / 11} ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن

خلدون تيارت، العدد السادس جوان 2010 ، ص 3970 2543 ، 2018 ، ص 109

³ المادة 53 من القانون 04 11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

⁴ سامية خواثره ، المرجع السابق، ص 208

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

المبحث الثاني: ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم

يتميز عقد البيع على التصاميم باحتوائه على ضمانات خاصة تم النص عليها من خلال القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وذلك لكونه عقدا ذو طبيعة خاصة و ان المكتب او المقتني يكون طرفا ضعيفا الذي يجب ان يتم تأمينه من خلال جملة من الضمانات مثل ضمان العيوب بعد التسليم العقار المنجز منها الظاهرة و الخفية وذلك خلال السنة الأولى بعد تسليم العقار ، و يوجد الضمان العشري أو ما يطلق عليه بالمسؤولية العشرية و التي بدورها تقع على عاتق المرقى العقاري كذلك المقاولين الثانويين أو المهندسين المعماريين أو أي متدخلين الذين لهم علاقة بالبناء .

و سنتطرق في هذا المبحث إلى نوعين من هذه الضمانات حيث يكون ضمان العيوب بعد التسليم العقار المنجز (مطلب اول) ، ضمان العشري (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: ضمان العيوب بعد التسليم العقار المنجز

في عقد البيع لا يتم نقل ملكية العقار المنجز من طرف البائع الى المقتني فقط بل يجب ان يكون ضامنا أن هذا العقار لا يشوبه أي خلل أو تشويه، و يكون قابل للاستعمال وهذا ما ورد من قبل في القانون المدني باعتبار أن عقد البيع بصفة عامه معظم أحكامه فيه ، و كما هو الحال تقريبا بالنسبة لعقد البيع على التصاميم حيث يكون المرقى العقاري ملزما بالتسليم العقار المنجز للمكتب بصفة تامة أي أن يكون العقار سليم و آمن يمكن استعماله و ان كانت هناك أي مشكلة او عيب ظاهرا او خفيا فيه، ظهر بعد تسلمه له التزم المرقى بضمان هذا العيب و إصلاحه او تعديله في الفترة المقررة له قانونا .

وقد تطرق المشرع لعنصر ضمان العيوب من طرف الرقي من خلال المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم في نقطة ضمان حسن التنفيذ.

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

وسنفصل في عنصر ضمان العيوب من خلال التطرق لشقيه أي العيوب الخفية والعيوب ظاهرة من خلال النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية.

الفرع الأول : العيوب الظاهرة

العيوب من الناحية الاصطلاحية يقصد به النقص في عناصر الشيء الجوهرية التي تجعله غير صالح للاستعمال بحسب الغرض المخصص له¹ اما بالنسبة لتعريفه من الناحية القانونية لم يعرفه المشرع الجزائري ولكن نص عليها من خلال القانون المدني في نص المادة 379 فقرة 2² و ذلك من ناحية اعتبار المرقى العقاري بائع ، و نجد أيضا ان القانون 07/86 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الملغى انه فصل في هذه النقطة خصوصا من ناحية المدة الضمان العيوب الظاهرة و آجال إصلاحها³ ، بينما القانون الحالي 04/11 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية لم يحدد تفاصيله بل تركه لاتفاق المتعاقدين .

الفرع الثاني :ضمان العيوب الخفية

يطلق مصطلح العيب الخفي على العيوب التي لا يستطيع المقتني او المكتتب معرفتها حتى وان كانت معاينته و فحصه للعقار فحصا جيدا و ذلك بعد تسليمه له ، و نجد ان المشرع قد تطرق لهذا النوع من الضمانات في القانون 07/86 الملغى حيث نجد أنه ألزم المرقى العقاري بالضمان العقار للمكتتب لمدة 10 سنوات⁴ ، و هذا ما أدى ربما الى وجود نوع من التداخل بين

¹صباحي ربيعة ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على تصاميم على ضوء احكام القانون 04/11 ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق يومي 27 و 28 فيفري ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2012، ص 70

²المادة 379 فقرة 2 من الامر 58/75 المحدد للقانون المدني المعدل و المتمم .

³المادة 39 من القانون 07/86 "يتحمل المرقى العقاري بإحدى العمليات الترقية العقارية العيوب الظاهرة التي تشمل عليها العمارة ، ولا يمكن أن تبرأ ذمته منها قبل انقضاء اجل ثلاثة اشهر على تسليم المترشح للملكية هذه العمارة ولا داعي لفسخ العقد او تخفيض الثمن اذا التزم المرقى العقاري نفسه بإصلاح العيب خلال آجال معقولة "

⁴ المادة 41 من القانون 07/86 "يتحمل المرقى بإحدى العمليات الترقية العقارية طوال 10 سنوات ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون او المقاولون والأشخاص الآخرون الذين تربطهم بصاحب الاشغال عقد ايجار العمل، وذلك عملا بالمواد 140 الفقرة الأولى و 554 و 564 من القانون المدني "

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التضاميم من حيث الآثار

ضمان العيوب الخفية و الضمان العشري و ذلك لوجود متدخلين إضافة للمرقي و هم المهندس المعماري و المقاول الذين يكونون مسؤولين على نتيجة وجود عيب خفي في العقار ينقص من سلامته . ونرى بان المشرع اتبع نفس النسق و مضمون القانون الملغى في هذا العنصر و تبناه في القانون الحالي 04/11 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية و ذك من خلال نصه في المادة 26 الفقرة 3 منه¹ غير ان الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض اليها المرقي العقاري ، ولا من ضمان انتهاء الكامل للأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة . " حيث نجد هنا ان المشرع اقر بان الحصول على شهادة المطابقة لا يعفي المرقي من مسؤوليته².

المطلب الثاني : الضمان العشري

إن الضمان العشري يقع على عاتق المرقي العقاري كذلك المقاولين الثانويين او المهندسين المعماريين أو أي متدخلين الذين لهم علاقة بالبناء وهذا ما نصت عليه المادة 46 من قانون 04 /11 التي تنص على "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"³ وكذلك المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85 /12 المتضمن دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية المرقي العقاري التي تنص على "يتعين على المرقي العقاري الاكتتاب فيجمع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة.

يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية

¹ المادة 26 من القانون 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية

² العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التضاميم في ظل القانون 04/11 ، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال ، المجلد 5، العدد2، جامعة باتنة

1 حاج لخضر الجزائر ، صص110/128 ، ص118

³المادة 46 من القانون 04 /11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التضاميم من حيث الآثار

كلية أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض¹ ، و لا يمكن إعفاءه من المسؤولية العشرية لتعلقها بالنظام العام ولأن من آثارها التهدم الكلي أو الجزئي أو العيوب الظاهرة أو الخفية وبه يمكن المرقى معرفة السبب ويستطيع مواجهة المتدخلين في العقد المبرم بينهم ومدة الضمان العشري هي 10 سنوات بداية من تاريخ تسليم البناء المنجز المكتتب، و يستفيد من الضمان العشري المالكين المتولون عن البناية وهذا ما نصت عليه المادة 49 من القانون 04/11 على ان:"يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في مجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتولون على البناية²، إن الحياة وشهادة المطابقة لا يعفيان من المسؤولية العشرية حسب المادة 26 فقرة 3 من نفس القانون التي تنص على "غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة

³، ويقع لسلطة القاضي الموضوعاً لاحتثالات توقعها التسليم وإذا امتنع بالعمد ونسب مشروعاً عن التسليم رغم عوته بالذلكبإنذار رسمياً إذا أكد علناً امتناعه فيعتبر أن العمل قد سلم اليه كما نصت على هذا المادة 558 من قانون مدني "عندما يتم المقاول العمل و يضعه تحت تصرف رب العمل ، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات ، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم

¹ المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85 /12 المؤرخ في 27 ربيع الاول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 يتضمن

دفع الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري

² المادة 49 للقانون 04 /11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ المادة 26 الفقرة 3 من القانون 04 /11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار

رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار¹، بما أن مدة الضمان لتأكد من البناء هي 10 سنوات أما التقادم مدته 15 سنة وإذا كان العمل باطلا لإخفاء عيوب البناء بالغش والاحتيا لفيمكن رفع دعوى يعين عليها المكتب إذا حصل له ما وظهره ويرفع دعوى الضمان العشري على المرقى العقاري وإذا كان هذا الأخير ليس سببا في هذا فعليه أن يثبت السبب الحقيقي إذا كان القوة القاهرة أو سبب اجنبي أو له علاقة المكتب في الانجاز².

وعلى هذا نصت المادة 554 من القانون المدني على "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل

الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة (10) العشر سنوات من وقت تسلم العمل نهائيا.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين³، والمشترع أكد علنا التزام المسؤولية فيما يتعلق بالعقار لهذا يوجد ضمان مدته طويلة التي تقرب 10

سنوات لكشف العيوب وحتنا كانا العيب في الأرض نفسها، وكذلك اطال مدة انقضاء رفع الدعوى التي قدرها بثلاث سنوات من يوم اكتشاف المستفيد من التهدم أو العيب في العقار، وايضا اوجب احترام وعدم مخالفة القواعد الضمان العشري⁴ وهذا حسب نص المادة 556 من القانون المدني "يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه" وكذلك اكدته المادة 45 من القانون 04 11 على أن⁵: "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب

¹ المادة 558 من الامر رقم 58 75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم

² رقية جبار، المرجع السابق، ص 284 285

³ المادة 554 من الامر رقم 58 75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم

⁴ العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل قانون 04/11 مجلة البحوث في العقود والقانون الاعمال، جامعه باتنة 1 الحاج لخضر الجزائر، المجلد 05، العدد 02، ص 110 128، 2020، ص 118 119

⁵ المادة 556 من الامر رقم 58 75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

الفصل الثاني: خصوصية عقد البيع على التضاميم من حيث الآثار

كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرفقي العقاري.¹

¹ المادة 45 من القانون 04 11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

ملخص الفصل الثاني

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود المستحدثة ضمن نشاط الترقية العقارية ،

حيث انه موضوع حساس و دقيق لما يترتب عنه من مسائل حساسة للدولة كأزمات في السكن و في القطاع الترقوي كأصل عام ، لذا نجد ان المشرع الجزائري حاول ضبط هذا المجال من خلال القانون 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية و من ضمنها عقد البيع على التصاميم و بعض المراسيم المساعدة الأخرى من بينها .

وللحد من هذه الأزمات التي تتجم على هذا النوع من العقود أقر المشرع الجزائري للمكاتب بصفته الطرف الضعيف ضمانات تحميه من أي تعسف قد يبادر به المرقى العقاري بصفته صاحب الكفاءة في هذا العقد و من بين الضمانات التي اقرها له القانون نجد ضمان العيوب بعد التسليم العقار المنجز منها الظاهرة و الخفية وذلك خلال السنة الأولى بعد تسليم العقار ، و يوجد الضمان العشري أو ما يطلق عليه بالمسؤولية العشرية و التي بدورها تقع على عاتق المرقى العقاري كذلك المقاولين الثانويين أو المهندسين المعماريين أو أي من المتدخلين الذين لهم علاقة بالبناء

.

الخاتمة

بعد دراستنا لعقد البيع على التصاميم نستنتج ان له خاصية يتميز بها باختلاف باقي العقود بحيث أن المشرع فصل في تنظيمه بعد صدور القانون 04 / 11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و كذلك صدور مراسيم المنظمة لهذا العقد كالزام تحريره في العقد المحدد له وكذلك خضوعه لإجراءات شكلية الرسمية وحدد كل البيانات المستوجب اشتغالها، وأيضا كل ما يخص بالملكية والتمن وأجل المحدد لتسليم البناء، والعقوبات لعدم إحترام أجلها وهذا بهدف تسهيل للمكاتب حصوله على بناء بغرض السكن وحمايته ،وفي مقابل حصول المرقى العقاري على فائدة وعدم إختلاف بينهم.

النتائج المتحصل عليها

- ومن أهم النتائج المتوصل إليها هي أن عقد البيع على التصاميم في مجال الترقية العقارية: -محله غير موجود وقت انعقاد العقد أي بيع المبيع وانتقاله في المستقبل.
- ومن طبيعته الخاصة أن تسديد الثمن يكون عبر مراحل كل مرحلة حددها المشرع وفق تقدم الأشغال.
- ولا يمكن للمكاتب التصرف بالعقار إلا بعد التسلم النهائي.
- من التزامات المرقى العقاري تسليم البناية التي هي محل العقد.
- العقد البيع على التصاميم يجب أن يكون محرر عند موثق ومشهر ومسجل.
- يجب المرقى إحترام الأجل المحدد وكذلك المواصفات المحددة.
- وبعد نقل الملكية للمكاتب يحوزها قانونا مع حصوله على نظام الملكية المشتركة للبناية و يثبت ذلك أمام الموثق.
- يقع عائق المكاتب إلتزامات ومن أهمها: دفع الثمن كلما تقدم الإنجاز ولا يمكن دفع تسبيقات للمرقى قبل البدء في الإنجاز وكذلك على المستفيد التسلم، وله أيضا التزامات فرعية وهي إحترام نظام الملكية المشتركة وتحمل الإرتفاقات.

والمرجع فرض لهذا العقد ضمانات التي هي بمثابة ضمان للمكاتب في حالة اذا كان عيب في البناء بعد التسلم أو اذا كانت المواصفات غير مطابقة يترتب حصوله على تعويضات ولا يكون التعويض من مرقي فقط بل يمكن أن يشمل المتدخلين و هذه الضمانات هي الضمان العيوب الخفية و الظاهرة و الضمان العشري.

الإقتراحات :

و من أهم الإقتراحات التي نقدمها هي:

- تعديل القانون 04 /11 تطابقا مع الواقع و إعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين من أجل زيادة رغبتهم في حصولهم على السكن المرغوب فيه.
- زيادة تشديد العقوبات على المرقى العقاري في حالة عدم إحترام إلتزاماته و إخلال بالضمانات.
- فرض المسؤولية الكاملة على المتدخلين لهذا العقد.
- من الأفضل ذكر سعر المواد الأولية في العقد التي تقع على عاتق المرقى العقاري لمعرفة وجود ربح أو خسارة و تطابقها مع تسديدات المكاتب.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا :قائمة المصادر

1/قانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية لجريدة الرسمية عدد10 الصادرة بتاريخ 05 9 مارس 1986{الملغى}.

2/القانون 29/90 المؤرخ 14 جمادى الاولى ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر 52 ، المؤرخ في 2 ديسمبر 1990

3/قانون رقم 06/02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق

4/قانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جريدة رسمية عدد 14 الصادرة 06/03/1993

5/الامر رقم 66 /156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 11 يونيو 1966المتضمن قانون العقوبات

6/الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني جريدة الرسمية العدد78 الصادرة في 30/09/1975 المعدل والمتمم

7/الامر رقم 74 /75 المؤرخ في12نوفمبر 1975 اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 العدد 52

8/الامر رقم 26/95 المؤرخ في25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقار، معدل و يتم القانون رقم 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990

9/المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 10مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري جريدة الرسمية عدد14 المؤرخة في30/03/1993 الملغى بمقتضى المادة 80من قانون 04/11

قائمة المصادر و المراجع

10/مرسوم تنفيذي 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي

11/المرسوم التنفيذي رقم 12/ 85 المؤرخ في 27 ربيع الاول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 يتضمن 36 دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري

12/المرسوم تنفيذي رقم 13/ 431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها

13/مرسوم التنفيذي 14/ 99 المؤرخ في جمادى الأول عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

ثانيا: قائمة المراجع

أ/كتب :

ايمان بوسنة ،النظام القانوني للترقية العقارية ،دار ال هدى ،عين مليلة ،الجزائر ، 2011.

ب/الرسائل العلمية و المذكرات:

-رسائل الدكتوراه :

1\ايمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016 2017

2\حنان شتوان ، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2020.

-مذكرة الماجستير :

إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009/2008

-مذكرة الماستر:

مهدي الشيخ اسماعيل بن ياشة، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، سنة 202/2019.

ج/المقالات العلمية

1/أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، المجلد 11 ، العدد، 04 السنة 2019

2/ أحمد دغيش، عقد البيع بناء على التصاميم في اطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة، الجزائر ، بدون عدد، بدون سنة

3/العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04/11 ، مجلة البحوث في العقود و قانون الاعمال ، المجلد 5، العدد، 2، جامعة باتنة 1 حاج لخضر الجزائر .

4/جهدية عجيري، عقد بيع بناء على التصاميم ، مجلة الفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل ، العدد ، 15، جوان 2017،

- 5/ جميلة جبار، خصوصية الشكالية في عقود الترقية العقارية (عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق) ، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 4 ، العدد 01، 2022 .
- 6/رقية جبار، آثار عقد البيع على التصاميم بين النظري والتطبيق، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق وجامعة المدية، الجزائر، المجلد 35 ، العدد 01، مارس 20021
- 7/سامية خواثره، الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 04 /11 بحوث جامعة الجزائر 1 ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بومرداس، الجزء الاول، العدد 14، 2022
- 8/ سامية خواثره، التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04/11، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السادس جوان 2010 ، 2018
- 9/ .سميرة سثني، حمليل نواره، (عقد البيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11 04)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16 العدد 3(خاص)،.
- 10/عز الدين زوبة ، خصوصية عقد البيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد البيع عقار موجود وقت التعاقد) ، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1 ، عدد تجريبي، 2013 .
- 11/عواطف زرارة، (التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11)، مجلة الحقوق و الحريات ، 9 جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد تجريبي ، 2013.
- 12/ فوزية عمروش ، {عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية}المجلة 14 الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ،كلية الحقوق،المجلد 57العدد 05 ، ص ص 01/17 ، 2020.

13/كريمة بركات، حماية المستهلك من الشروط التعسفية الواردة في عقد البيع العقاري على التصاميم في القانون الجزائري، مجلة المعيار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، المجلد 26 64 ، ص ص 4377 1112، 2022

14/كريمة عتاش، {خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم}، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 07 العدد 02 ، ص ص -804 818 ، 2020 .
15/وليد تركي، التزام المرقى العقاري بالعالم كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة، صص، 48/34 .

د/المداخلات في الملتقيات العلمية:

1/ربيعة صبايحي ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على تصاميم على ضوء احكام القانون 04/11 ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وفاق يومي 27و28 فيفري ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2012 .

2/عبد الرحمان نعيبي ، البيع على التصاميم في ظل القانون 11 ، 04 طبيعته القانونية وتكيفه الشرعي(دراسة مقارنة)، جامعة احمد دراية ، أدرار، 2019 .

3/نورة حمليل، تقدير تقنية البيع على التصاميم ،الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 7و8 فيفري،2006جامعة قاصدي مرباح بورقلة.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
عقد بيع بناء على التصاميم لسكن ترقوي مدعم جماعي
مشروع: 140/50 + 28 محل تجاري + 15 مكتب إداري
بالمنطقة الحضرية الغربية بسكرة

المكتب العمومي للتوثيق
شارع محمد نجار رقم: 01
بسكرة

رقم: 2022/492
في: 04/25 و 2022/05/11

الأستاذ/ بوسلمة محمد الموثق بمكتب التوثيق الواقع بشارع
محمد نجار رقم: 01. بسكرة الموقع أدناه.-----
حضر/-----

01 - المرققي العقاري/ الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة، الكائن مقرها ب: حي 1000 مسكن مقابل مسجد التوبة . بسكرة، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 03- 408 المؤرخ في: 2003/11/05 للمعدل و المتمم لأحكام المرسوم رقم: 405/90 المؤرخ في: 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، المنشأة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2004/07/24 المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة .-----
- مقيدة بالمركز المحلي للسجل التجاري لولاية بسكرة بتاريخ: 2005/03/22، تحت رقم: 0242597/ب/05 - 07/00 - و المسجلة في الجدول الوطني للمرققين العقاريين تحت رقم: M14-0144-0149 بتاريخ: 2014/03/04.-----
و الممثلة من طرف المدير السيد/ عقيصة حميد بن عمر، المولود ب: أولاد جلال في الخامس عشر من شهر ديسمبر سنة ألف و تسعمائة و أربعة و سبعين (1974/12/15) حسب شهادة ميلاده رقم: 00601 ----- // من جنسية جزائرية // المتصرف باسم و لحساب الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة بمقتضى القرار رقم: 0008768 الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية بتاريخ: 2020/12/16 موقع و مصادق عليه من قبل وزير الداخلية.-----
بائع من جهة أولى

نسخة طبق الأصل

02 - المكتتبة (المشترية):-----
السيدة/ زمره رزيقة بنت عبد الحفيظ، المولودة بـ آريس (ولاية باتنة) في العاشر من شهر أوت سنة ألف و تسعمائة و ثلاثة و ثمانون (1983/08/10) حسب تصريحها و حسب شهادة ميلادها رقم: 00775، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 206444092 الصادرة لها من بلدية بسكرة بتاريخ: 2021/02/09، المهنة: موظفة، الساكنة ب: حي المسيد. بسكرة بلدية و ولاية بسكرة ----- // من جنسية جزائرية //

مشتريه من جهة ثانية

وهذان الحاضران طلبا منا نحن الموثق الممضي أسفله بأن تستلم مضمون الإتفاقية الحاصلة بينهما في شكل عقد رسمي، وعرضا قبل تحرير هذا العقد الذي يحتوي على المضمون التالي:-----

تصريح البائع

صرح البائع بأنه باشر في بناء البناية التي يخصها للبيع في إطار القانون رقم: 11- 04 المؤرخ في: 14/01/2014 في الأول عام 1432 الموافق ل: 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----

الصفحة الأولى



ويصرح كذلك بأنه: - تعتبر البناية أو جزء من البناية موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن. - و أن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.-----

تصريح المكتتبة (الطرف المشتري)

صرحت المشتري (المكتتبة) أنها:-----
01 - قد إطلعت على ملف إنجاز المجمع العقاري السالف الذكر والذي تشكل البناية موضوع هذا العقد جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها، والوثائق المرجعية والتي تم تعدادها في عقد الجدول الوصفي لتقسيم المجمع العقاري ونظام الملكية المشتركة المحرر لدى الأستاذ بن النوي الطاهر، الموثق بطولقة بتاريخ: 2021/11/22، تحت رقم: 2021/198، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بطولقة بتاريخ: 2021/11/29، رقم: 02108049 إمضاء رئيس المفتشية/ الأحسن هوارى بأحرف لا تقرأ، مشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة بتاريخ: 2021/12/02، ايداع: 86، رقم: 954، حجم: 645، رقم: 118 إمضاء المحافظ العقاري غير مقري.-----
02 - و فضلا عن ذلك، صرحت بأنها قد إطلعت على الوثائق المرجعية المبينة أدناه.-----
- وأضافت أنها تقبل البيع وتنظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجموع القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم: 11 - 04 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ونصوصه التطبيقية.-----
وبعد عرض ذلك باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد

المتضمن الإتفاق الذي أقره الطرفان.-----
المتضمن الإتفاق الذي أقره الطرفان.-----
يصرح البائع - كما هو قائم - الحاضر من الجهة الأولى، أنه باع الشقة موضوع هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في هذا الشأن، وكذلك الشروط والتكاليف الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية التي سبق إيداعها في عقد الجدول الوصفي ونظام الملكية المشتركة، وكذا الآتي ذكرها فيما بعد للمكتتبة (الطرف المشتري) الحاضرة من الجهة الثانية والتي تقبل الشقة الآتي تعيينها أدناه:-----

النصوص التي تسير العقد

يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا الأحكام والمراسيم السارية المفعول في مثل هذا الشأن وأهمها:-----
- القانون المدني المؤسس بالامر: 75 - 58 المؤرخ في: 1975/09/26 المعدل و المتمم بالقانون: 05/07 المؤرخ في: 2007/05/13.-----
- القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----
- القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.-----
- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتعلق بالتهبئة والتعوير المعدل والمتمم.-----
- القانون رقم: 85/12 المؤرخ في: 2012/02/20.-----
- المرسوم التنفيذي رقم: 431-13 المؤرخ في: 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.-----
- أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في: 2013/12/18 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة.-----
- المرسوم التنفيذي رقم: 99/14 المؤرخ في: 2014/03/04 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.-----
- المرسوم التنفيذي رقم: 181/14 المؤرخ في: 2014/06/05 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.-----
- المرسوم التنفيذي رقم: 84-12 المؤرخ في: 2012/02/20 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة المهنة المرفقية.-----
- القانون رقم: 85 - 12 المؤرخ في: 2012/02/20 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري.-----

الوثائق المرجعية

يستند الأطراف في إتساع التزاماتها وحدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق الاتي ذكرها والتي سبق إيداعها في:-----
الصفحة الثانية



- 01 - سند الملكية المتمثل في: عقد بيع صادر من مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة في: 06/02/2019، تحت رقم: 84 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2019، مسجل بمفتشية التسجيل والطابع ببسكرة في: 26/03/2019، رقم: 300179، مشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة في: 05/10/2021، إيداع: 86، رقم: 57، حجم: 638، رقم: 133.-----
- 02 - قرار يتضمن رخصة البناء الحامل لرقم: 2933 المؤرخ في: 28/11/2017 المتضمن تسليم رخصة البناء لانجاز بناء: 140/50 سكن ترقوي مدعم جماعي + 28 محل تجاري + 15 مكتب إداري الخالدة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة بالعقار الكائن بالمنطقة الغربية بلدية بسكرة.-----
- 03 - المخطط البياني للسكنات والمحلات المعد من طرف مكتب الدراسات المشتركة المدنية للدراسات التقنية المعمارية والعمرانية حي الوادي، شارع محمد رحيم. بسكرة موقع من طرف المسير السيد/ رافعي أمين.-----
- 04 - عقد الجدول الوصفي لتقسيم المجمع العقاري ونظام الملكية المشتركة المحرر لدى الاستاذ/ بن النوي الطاهر، الموثق ببسكرة بتاريخ: 22/11/2021، تحت رقم: 198/2021، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بطولقة بتاريخ: 29/11/2021، رقم: 02108049، مشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة بتاريخ: 02/12/2021، إيداع: 86، رقم: 954، حجم: 645، رقم: 118.-----
- 05 - شهادة الضمان الخاصة بمشروع: 140/50 سكن مدعم بالمنطقة الغربية بلدية بسكرة المسننة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ: 02/02/2020، تحت رقم: 2019.0146.1.07.200030.-----
- 06 - إتفاقية المشروع (مشروع: 140/50 سكن ترقوي مدعم جماعي) المبرمة مع الصندوق الوطني للسكن (CNL) والمؤرخة في: 08/03/2021، الحاملة لرقم: 14.07.1.01.03.21.0.00002.-----
- (الوثائق المشار إليها تبقى محفوظة بأصل العقد بعد التأشير عليها)-----

وصف التجمع العقاري (التعيين)

أولا/ القوام: يمثل قوام المجمع العقاري موضوع هذا العقد في إنجاز مشروع: 140/50 سكن ترقوي مدعم جماعي + 28 محل تجاري + 15 مكتب إداري بالمنطقة الغربية - بلدية و ولاية بسكرة.-----

ثانيا/ التعيين العام: العقار عبارة عن: قطعتي أرض صالحتين للبناء مخصصتين لانجاز مشروع: 140/50 سكن ترقوي مدعم تقاعا بإقليم بلدية و ولاية بسكرة ، بالمكان المسمى: المنطقة الغربية ، مساحتهما الإجمالية تقدر ب: ستة آلاف و مائة و عشرون مترا مربعا (6120,00 م²).-----

*** القطعة الأولى:** تقع بمنطقة غير مودعة لدى المحافظة العقارية، مساحتها: أربعة آلاف و ثلاثمائة وسبعون متر مربع (4370,00 م²) حسب مخطط الرفع الطبوغرافي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري السيد/ مرسلام يوسف بتاريخ: 20/10/2016 و يحدها ما يلي:-----

- من الشمال/ أرض شاغرة -- من الجنوب/ طريق معبد يليه معهد التكوين المهني و الثانوية الجديدة (في طور الإنجاز) - من الغرب/ أرض شاغرة يليها خط كهربائي.-----

من الشرق/ خط كهربائي تليه القطعة رقم: 02.-----

*** القطعة الثانية:** تقع بمنطقة غير مودعة لدى المحافظة العقارية، مساحتها: ألف و سبعمائة و خمسون متر مربع (1750,00 م²) حسب مخطط الرفع الطبوغرافي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري السيد: مرسلام يوسف بتاريخ: 20/10/2016 و يحدها ما يلي:-----

- من الشمال/ أرض شاغرة.-----

من الشرق/ أرض شاغرة يمر بها خط أنبوب غاز تليها مدرسة ابتدائية " لهادي بن عبد العزيز زميط " -----

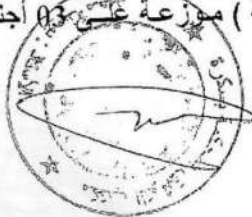
من الجنوب/ طريق معبد يليه محطة غاز و عمارات.-----

من الغرب/ خط كهربائي يليه القطعة رقم: 01.-----

منجز على هذا العقار المجمع السكني: 140/50 الذي يحتوي على 93 حصة منها: 50 حصة في شكل شقق و 28 حصة في شكل محلات تجارية ، و 15 حصة في شكل مكاتب إضافة إلى هذه الفضاءات المبنية المنجزة على مساحة قدرها: 1656,81 م²، هناك مساحات مخصصة لإنجاز الطرقات والشوارع بمساحة قدرها: 2306,88 م² كما خصصت مساحات خضراء و فضاءات اللعب على مساحة قدرها: 650,00 م² تشكل في مجملها الملكية الغير مبنية داخل الحي كما خصص محل لتسيير الحي بالعمارة رقم: 02، الجناح رقم: 01.-----

و يتكون هذا المجمع السكني من 08 عمارات (01 عمارة زاوية + 07 عمارات شريطية) موزعة على 03 أجنحة مبنية كالآتي:-----

الصفحة الثالثة



[illegible]

المشروع مكون من 15 مكتب مرقم من 01 إلى 15.....
المكتب رقم 01: بمساحة قدرها: 78,76 م² يتكون من غرفة 01 (20,32 م 2) غرفة 02 (14,97 م 2) غرفة 03 (13,92 م 2) غرفة استقبال (10,21 م 2) مرحاض 01 (3,43 م 2) مرحاض 02 (3,47 م 2) بهو (10,58 م 2) شرفة (2,86 م 2).....
المكتب رقم 02: بمساحة قدرها (85,94 م 2) يتكون من غرفة 01 (20,48 م 2) غرفة 02 (14,14 م 2) غرفة 03 (13,94 م 2) غرفة استقبال (10,25 م 2) مرحاض 01 (3,40 م 2) مرحاض 02 (3,47 م 2) بهو (10,59 م 2) شرفة (9,67 م 2).....
المكتب رقم 03: بمساحة قدرها (79,13 م 2)، يتكون من غرفة 01 (20,48 م 2) غرفة 02 (14,14 م 2) غرفة 03 (13,94 م 2) غرفة استقبال (10,25 م 2) مرحاض 01 (3,40 م 2) مرحاض 02 (3,47 م 2) بهو (10,59 م 2) شرفة (2,86 م 2).....
المكتب رقم 04: بمساحة قدرها 78,83 م² يتكون من غرفة 01 (19,35 م 2) غرفة 02 (14,97 م 2) غرفة 03 (13,92 م 2) غرفة استقبال (10,23 م 2) مرحاض 01 (3,41 م 2) مرحاض 02 (3,49 م 2) بهو (10,60 م 2) شرفة (2,86 م 2).....
المكتب رقم 05: بمساحة قدرها (78,83 م 2) يتكون من غرفة 01 (19,35 م 2) غرفة 02 (14,97 م 2) غرفة 03 (13,92 م 2) غرفة استقبال (10,23 م 2) مرحاض 01 (3,41 م 2) مرحاض 02 (3,49 م 2) بهو (10,60 م 2) شرفة (2,86 م 2).....

- الجنح (01): مكون من ثلاثة (03) عمارات: B03-B02-B01: (C+B+3/C+B+3/R+4).....
- الجنح (02): مكون من (02) عمارتين B05-B04: (C+B+3/C+B+3).....
- الجنح (03): مكون من ثلاثة (03) عمارات: B08- B07-B06: (C+B+2/C+B+2/ C+B+2).....
- و هي مفصلة كما يلي:.....
- الجنح (01): مكون من 03 عمارات: B03-B02-B01: (C+B+3/C+B+3/R+4).....
- العمارة B01 (R+4): تشتمل على 10 حصص مرقمة من 01 إلى 10.....
- كل الحصص مكونة للشقق مرقمة من 01 إلى 10 من الشقة رقم: 10.....
- العمارة B02 (C+B+3): تشتمل على 17 حصة مرقمة من 11 إلى 27.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 11 إلى 14 من المحل رقم: 04.....
- الحصص المكونة للمكاتب مرقمة من 16 إلى 18 من المكتب رقم: 01 إلى المكتب رقم: 03.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 15 و من 19 إلى 27 ، الشقة 11 و من الشقة رقم: 12 إلى 20.....
- العمارة B03 (C+B+3): تشتمل على 12 حصة مرقمة من 28 إلى 39.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 28 إلى 31 من المحل رقم: 05 إلى المحل رقم: 08.....
- الحصص المكونة للمكاتب مرقمة من 32 إلى 33 من المكتب رقم: 04 إلى المكتب رقم: 05.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 34 إلى 39 من الشقة رقم: 21 إلى الشقة رقم: 26.....
- الجنح (02): مكون من عمارتين B05-B04: (C+B+3/C+B+3).....
- العمارة B04 (C+B+3): تشتمل على 12 حصة مرقمة من 40 إلى 51.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 40 إلى 43 من المحل رقم: 09 إلى المحل رقم: 12.....
- الحصص المكونة للمكاتب مرقمة من 44 إلى 45 من المكتب رقم: 06 إلى المكتب رقم: 07.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 46 إلى 51 من الشقة رقم: 27 إلى الشقة رقم: 32.....
- العمارة B05 (C+B+3): تشتمل على 12 حصة مرقمة من 52 إلى 63.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 52 إلى 55 من المحل رقم: 13 إلى المحل رقم: 16.....
- الحصص المكونة للمكاتب مرقمة من 56 إلى 57 من المكتب رقم: 08 إلى المكتب رقم: 09.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 58 إلى 63 من الشقة رقم: 33 إلى الشقة رقم: 38.....
- الجنح (03): مكون من 03 عمارات: B08- B07-B06: (C+B+2/C+B+2/ C+B+2).....
- العمارة B06 (C+B+2): تشتمل على 10 حصة مرقمة من 64 إلى 73.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 64 إلى 67 من المحل رقم: 17 إلى المحل رقم: 20.....
- الحصص المكونة للمكاتب مرقمة من 68 إلى 69 من المكتب رقم: 10 إلى المكتب رقم: 11.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 70 إلى 73 من الشقة رقم: 39 إلى الشقة رقم: 42.....
- العمارة B07 (C+B+2): تشتمل على 10 حصة مرقمة من 74 إلى 83.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 74 إلى 77 من المحل رقم: 21 إلى المحل رقم: 24 - الحصص
- المكونة للمكاتب مرقمة من 78 إلى 79 من المكتب رقم: 12 إلى المكتب رقم: 13.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 80 إلى 83 من الشقة رقم: 43 إلى الشقة رقم: 46.....
- العمارة B08 (C+B+2): تشتمل على 10 حصة مرقمة من 84 إلى 93.....
- الحصص المكونة للمحلات التجارية مرقمة من 84 إلى 87 من المحل رقم: 25 إلى المحل رقم: 28.....
- الحصص المكونة للمكاتب مرقمة من 88 إلى 89 من المكتب رقم: 14 إلى المكتب رقم: 15.....
- الحصص المكونة للشقق مرقمة من 90 إلى 93 من الشقة رقم: 47 إلى الشقة رقم: 50.....

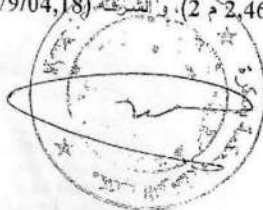
تصنيف البنايات

- تصنف بنايات هذا المشروع كما يلي:
- أولاً/ تصنيف الشقق: (50 شقة متعددة للسكن): العقار مكون من 50 شقة صنف 03 غرف (F03).....
- ثانياً/ تصنيف المحلات التجارية: العقار مكون كذلك من 28 محل تجاري مرقم من 01 إلى 28.....
- ثالثاً/ تصنيف المكاتب: العقار مكون كذلك من 15 مكتب مرقم من 01 إلى 15.....
- و تفصيل هذه التصنيفات كما يلي:

أولاً/ تصنيف الشقق

- المشروع مكون من 50 شقة صنف 03 غرف (F03) ، بمساحة معيشية قدرها: (72,10 م²) تتكون من غرفة 01 (14,95 م²) ، غرفة 02 (11,93 م²) ، غرفة معيشة (18,00 م²) ، مطبخ مجهز (11,35 م²) ، بهو (10,77 م²) ، حمام (03,47 م²) ، مستراح (01,63 م²) ، و بمساحة نفعية قدرها: (85,16/78,35 م²) ، بإضافة المجفف: (2,46/08,88 م²) ، و الشرفة (3,79/04,18 م²).....

الصفحة الرابعة



المكتب رقم 06: بمساحة قدرها (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 07: بمساحة قدرها: 2م78,83 يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 08: بمساحة قدرها (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 09: بمساحة قدرها (2م 78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 10: بمساحة قدرها (2م 78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 11: بمساحة قدرها: (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 12: بمساحة قدرها: (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 13: بمساحة قدرها: (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 14: بمساحة قدرها: (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

المكتب رقم 15: بمساحة قدرها (2م78,83) يتكون من غرفة 01 (2م 19,35) غرفة 02 (2م 14,97) غرفة 03 (2م 13,92) غرفة استقبال (2م 10,23) مرحاض 01 (2م 3,41) مرحاض 02 (2م 3,49) بهو (2م 10,60) شرفة (2م 2,86) .

- تقسيم البناءات أو المجمع العقاري (المكون للمشروع) إلى 93 حصة ، كل حصة تشمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم الحصة و نصيب مشاع تابع لكل صنف من الصنفين المعتمدين في هذا المشروع للأجزاء المشتركة .

- إن النصيب المشاع لمجموع الأجزاء المشتركة يتم تحديده بالنسب بالنظر لمساحة كل حصة .

- تتناسب نسبة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل حصة مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل حصة بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الحصص المعينة .

- إن هذا النصيب في الملكية المشتركة يعبر عنه بـ: 01 من 1000 (1000/01) بالنسبة للأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصنف الثاني ، ويعبر عنه بـ: 01 من 10.000 (10000/01) بالنسبة للأجزاء المشتركة الصنف الثاني .

مساحة القطعتان الأرضيتان الأساسيتان: مما سبق يتضح أن المساحة الإجمالية للقطعتان الأرضيتان المخصصتان لإتجاز مشروع: 140/50 سكن ترقوي مدعم جماعي + 28 محل تجاري + 15 مكتب إداري بالمنطقة الغربية بلدية بسكرة ، موضوع هذا العقد تقدر بـ: ستة آلاف و مائة و عشرين مترا مربعا (6120,00 م²) .

و حسب ما هو مبين في الجدول الوصفي للتقسيم و سند الملكية فإن القطعتان المذكورتان أعلاه تم إستعمالهما في إطار إنجاز المشروع المقرر على النحو التالي:

- المساحة القابلة للتنازل: 6120,00 م² .

- المساحة المخصصة لإتجاز 50 مسكن: 1656,81 م² .

- المساحة المخصصة للمساحات الخضراء و فضاءات اللعب: 650,00 م² .

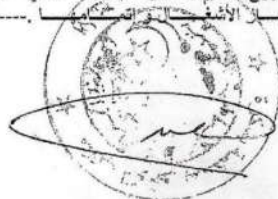
- المساحة المخصصة للشوارع و الطرقات: 2306,88 م² .

و خصص محل لتسيير الحي بالعمرارة رقم: 02 الجناح رقم: 01 .

كما هو مبين في مخطط الكتلة المرفق بإصل هذا العقد .

كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله و الذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال و إنجازها .

الصفحة السادسة



التعديد من الدقيق لـ ق للعقار

المحال المخصصة للسكن الكائنة بمشروع: 140/50 سكن ترقوي مدعم جماعي + 28 محل تجاري + 15 مكتب إداري - بالمنطقة الحضرية الغربية . بسكرة بلدية و ولاية بسكرة، تقع في عقار ذي ملكية مشتركة و المتمثلة في: سكن ترقوي جماعي - من نوع: F03، يقع بالعمارة: B01 - جناح: 01 - رقم الحصة: 10، الدرج: 01، رقم السكن: 10 - الطابق الرابع على اليسار. ----- وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم: 10 من الجدول الوصفي للتقسيم و نظام الملكية المشتركة الآتي ذكره. ----- التحديد الدقيق للموقع: إن الشقة موضوع هذا البيع و التي تشكل جزء من مشروع: 140/50 سكن ترقوي مدعم جماعي + 28 محل تجاري + 15 مكتب إداري - بالمنطقة الحضرية الغربية . بسكرة بلدية و ولاية بسكرة، بالعمارة رقم: B01، الجناح رقم: 01، الدرج: 01، رقم الحصة: 10، رقم السكن: 10، بالطابق الرابع على اليسار. ----- العناصر المكونة للأجزاء الخاصة: سكن ترقوي جماعي (شقة)، نوع: F03، يقع بالعمارة رقم: B01، الجناح رقم: 01، الدرج: 01، رقم الحصة: 10، رقم السكن: 10، الطابق الرابع على اليسار، تبلغ مساحته النفعية: ثمانية وسبعون متر مربع و خمسة وثلاثون ديسمتر مربع (78,35 م²). ----- قوام الملك: يتكون هذا السكن من: غرفة معيشة (01) + شرفة + 02 غرف + مرحاض + حمام + مطبخ مجهز + مجفف + بهو. ----- و ذلك بناء على: محضر إختيار سكن ترقوي جماعي مدعم بمشروع: 140/50 بالمنطقة الحضرية الغربية - بسكرة صادر عن الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري بسكرة، تحت رقم: 2022/46 مصادق عليه ببلدية بسكرة بتاريخ: 2022/01/24. ----- - و شهادة لتخصيص سكن ترقوي مدعم بمشروع: 140/50 بالمنطقة الحضرية الغربية - بسكرة صادر عن الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري بسكرة، تحمل رقم: 2022/46 مصادق عليها ببلدية بسكرة بتاريخ: 2022/02/03. ----- (نسخة منهما تبقى مرفقة بأصل هذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها). ----- الملكية المشتركة: جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبنائية المباعة من الصنفين الأول و الثاني مقدرة كما يلي: ----- - الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني (العامة): 1000/28,60. ----- - الأجزاء المشتركة من الصنف الأول (العمارة): 10000/128,244. ----- و أن هذا العقار المبيع يشكل كما سلف ذكره الحصة رقم: 10 من عقد الجدول الوصفي لتقسيم المجمع العقاري و نظام الملكية المشتركة المحرر لدى الاستاذ/ بن الشوي الطاهر، الموثق ببسكرة بتاريخ: 2021/11/22 تحت رقم: 2021/198، المسجل بمفوضية التسجيل والطابع بطولقة بتاريخ: 2021/11/29، وصل رقم: 02108049، مشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة بتاريخ: 2021/12/02، إيداع: 86، رقم: 954، حجم: 645، رقم: 118. ----- مثلما هو ذلك المسكن مع ما يتبعه من قاعات و توابيع و إرتفاقات المقررة واقعا و قانونا دون إستثناء و لا تحفظ.

الصفحة السابعة



- وفضلا عن ذلك فإن التجهيزات المزودة بها الشقة المبيعة من حيث مواد البناء ونوعيتها وكذا التليس والدهن وتجهيزات المطبخ ودورة المياه و الحمام الجدران والأسقف الداخلية وعلى العموم سائر المواد والأشغال وتركيبات الكهرباء والنجارة الحديدية والخشبية وغيرها، يتم تحديدها حسب النمط المعيشي وسير المشروع وفقا لما تقتضيه التشريعات السارية المفعول في مثل هذه المسائل.

قوائم المالك

- العمارة رقم: B01 - الجناح رقم: 01 - درج: 01.
- رقم الحصة: 10 - نوع: F03 - السكن رقم: 10 - الطابق الرابع على اليسار.
- عدد الغرف: غرفة 01 (14,95 م²)، غرفة 02 (11,93 م²)، غرفة معيشة (18,00 م²)، مطبخ مجهز (11,35 م²)، بهو (10,77 م²)، حمام (03,47 م²)، مرحاض (01,63 م²)، و بمساحة نفعية قدرها: (85,16/78,35 م²)، بإضافة المجفف: (2,46/08,88 م²)، والشرفة (3,79/04,18 م²).

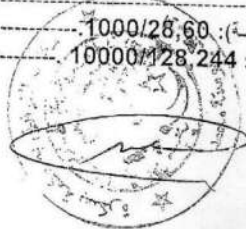
الملكية المشتركة

مخططات تهيئة المشروع: إن المشروع الجاري تشييده على أرضية مساحتها: ستة آلاف و مائة و عشرون مترا مربعا (6120,00 م²)، 08 عمارات (01 عمارة زاوية + 07 عمارات شريطية) موزعة على 03 أجنحة، كما هي موصوفة في الجدول الوصفي السالف الذكر، و فضلا عن ذلك فإن هذا المشروع يحتوي الأجزاء والتجهيزات ذات الملكية المشتركة والمتمثلة أساسا في:-
- الطرق الميكانيكية للسيارات، ممرات الراجلين، مواقف السيارات، مساحات اللعب للأطفال، مكتب إدارة الأملاك، المحول الكهربائي والسلالم، وهي مبنية بدقة في المخططات المرفقة بهذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها.
هذه الأجزاء ذات الملكية المشتركة يتم وصفها كما يلي:-
أولا - الطرق الميكانيكية للسيارات: يحدد عرضها وتعييدها وفقا لمعطيات المشروع كما هو معمول به تقنيا.
- ثانيا - ممرات الراجلين: هي طرق مخصصة بصفة رئيسية للراجلين، مخصصة لضمان تنقل الأشخاص في إطار الملكية المشتركة في ظروف عادية ومؤكدة، هذه الممرات تكون طبقا للمقاييس والنوعية وفقا لمعطيات المشروع كما هو معمول به تقنيا.
ثالثا - مواقف السيارات: إن المواقف في مساحات خاصة لركن السيارات موجهة خصيصا للملاكين ضمن الملكية المشتركة، وتحدد مساحة الوحدة و تلبط أرضيتها وفقا لمعطيات المشروع كما هو معمول به تقنيا.
رابعا - مساحات اللعب للأطفال: مساحات اللعب هي فضاءات للراحة والإسترخاء مخصصة للأطفال، مزودة بتجهيزات خاصة، يتم تغطيتها مساحاتها وفقا لمعطيات المشروع كما هو معمول به تقنيا.
وقد تم تلخيص مساحة الملحقات غير المبنية ضمن الجدول التالي:-

التعريف	المساحات
المساحة القابلة للتنازل	6120,00 م ²
المساحة المخصصة لإيجاز 50 مسكن	1656,81 م ²
المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وفضاءات اللعب	650,00 م ²
المساحة المخصصة للطرق والشوارع	2306,88 م ²

خامسا - مكتب إدارة الأملاك: كما تم ذكره في ديباجة الجدول الوصفي ونظام الملكية المشتركة المشار إليه أعلاه، فقد تم تخصيص مكتب دائم لإدارة الملكية المشتركة غير قابل للتصرف، يتم تجهيزه بالوسائل الضرورية، وذلك لأجل ضمان الأداء الحسن للمهمة المتوخاة منه و يقع هذه المكتب بمدخل المجمع العقاري.
سادسا - المحول الكهربائي: إن مركز المحول الكهربائي يقع ضمن الوعاء العقاري تحدد مقاييسه وتجهيزه وفقا لمعطيات المشروع وكما هو معمول به.
سابعا - السلالم: يتم إنجاز السلالم طبقا للمواصفات والمواد المبنية في الملف التقني، وفقا لمعطيات المشروع.
مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناء التي تمثل أي الحصص النسبية للملكية المشتركة، التصنيف الأول والثاني المقدر كما يلي:-
- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني (العامة): 1000/28,60
- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول (العمارة): 10000/28,244

الصفحة الثامنة



مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تم هذا البيع على أساس مبلغ ناتج عن التركيبة المالية التالية والمكونة من:-
01 - قيمة السكن/ مقدرة بمبلغ: مليونان و ثمانمائة و أربعة و ثمانون

ألف دينار جزائري (2.884.000,00 دج).-----

02 - احتساب القيمة المكونة للتكلفة العقارية/ مقدرة بمبلغ: مائة و ثمانية عشر ألف و ستمائة و سبعة عشر دينار جزائري و أربعة عشر سنتيما (118.617,14 دج).-----

وتعتبر هذه القيم هي المكونة لثمن بيع الشقة المقدر بمبلغ: ثلاثة ملايين و ألفان و ستمائة و سبعة عشر دينار جزائري و أربعة عشر سنتيما (3.002.617,14 دج).-----

كما هو ناتج عن تركيبة المساهمات المالية المتكونة من:-
01 - المساهمة الشخصية الأولى/ مقدرة بمبلغ: ثلاثمائة و إثنتان و خمسون ألف و ستمائة و سبعة عشر دينار جزائري و أربعة عشر سنتيما (352.617,14 دج) كما هو ثابت من فاتورة الدفع المؤرخة

في: 2022/03/01، تحت رقم: 16398.-----
02 - مساهمة الدولة/ المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن (CNL) بمبلغ: سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000,00 دج) حسبما يتضح من المقررة الفردية رقم: 000775 1983 0516 الصادرة بتاريخ: 2021/10/06 (صورة منها تبقى محفوظة بأصل هذا العقد).-----

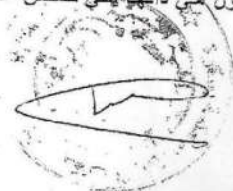
03 - المساهمة الثانية/ مقدرة بمبلغ: مليون و تسعمائة و خمسون ألف دينار جزائري (1.950.000,00 دج) سيتم تسديدها

مع ترك المجال مفتوح للمشتري و ذلك باختيارها إحدى الكيفيتين:-
- إما من مالها الخاص و إما بلجولها إلى القرض البنكي من أجل التسديد و في كلتا الحالتين يتم التسديد في المدة الزمنية المحددة حسب إتفاق ورضا الطرفين دون الخروج عن الإطار المنصوص عليه قانونا و ما تتضمنه بنود هذا العقد ولا تعفى المشتري بدعوى عدم الحصول على القرض.-----
وفي هذا الصدد فإن هذا الثمن يتم الوفاء به على النحو الآتي ذكره فيما بعد في باب "كيفية الدفع" طبقا للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في: 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ التأخير و آجالها وكيفية دفعها، و ذلك سواء فيما يخص المساهمة الشخصية أو مساهمة البنك.-----

مراجعة السعر و كيفية ذلك

إن السعر المبين أعلاه قابل للمراجعة إذا بررت ذلك ظروف إقتصادية و ظروف السوق على ألا يتجاوز ذلك الحدود و السقف المبين في المادة: 38 من القانون 11/04 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ويرتكز ذلك على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد المراجعة على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة التي يتم نشرها للفتترات المرجعية في النشرة الرسمية للمتعاملين الإقتصاديين العموميين و الجريدة الرسمية بإستثناء الظروف الطارئة الثابتة قانونا والتي لا يمكن تجنبها، و الإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصادي للمشروع.-----
و يتم اعتماد صيغة المراجعة (LA FORMULE DE REVISION) ضمن الكيفيات المنصوص عليها في عقود صفقات المشروع وأيضا بملحق الإستثمار الوصفية التقنية السالفة الذكر كون المراجعة المحتملة التي تطبق في العلاقة بين البائع (المرفق)، و المقاول هي ذاتها التي تنعكس على العلاقة بين المرفق والمقنتي.-----

الصفحة التاسعة



كيفية دفعات

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب وذلك طبقاً لأحكام القانون: 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.-----

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ: 17 فبراير سنة 2011 و نصوصه التطبيقية.-----

وتطبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 13 - 431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ: 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأعمال العقارية وكذا حدود.-----

* تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير وأجالاتها وكيفية دفعها، المنشور بالجريدة الرسمية (عدد 66) المؤرخة في: 22 صفر 1435 الموافق لـ: 25 ديسمبر 2013. فقد تم تحديد كيفية تسديد السعر للملك العقاري (موضوع عقد البيع على التصاميم) حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود التالية:-----

الدفعة الأولى/ نسبة 20 % من سعر البيع المتفق عليه أي ما يعادل مبلغ قدره: ثلاثمائة و إثنتان وخمسون ألف و ستمائة و سبعة عشر دينار جزائري و أربعة عشر سنتيما (352.617.14 دج)، تم دفعها للبائع (كما هو قائم) حسب فاتورة الدفع المؤرخة في: 2022/03/01، تحت رقم: 16398 وعلى البائع (كما هو قائم) أن يمنح الإبراء التام للمكتبة (المشتري) بخصوص هذه الدفعة بموجب وصل إبراء يسلم لها للرجوع إليه عند الحاجة.-----

الدفعة الثانية/ نسبة 15 % من الثمن وذلك عند الإنتهاء من الأساسات (A L'ACHEVEMENT DES FONDATIONS).-----

الدفعة الثالثة/ نسبة 35 % من الثمن وذلك عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية (A L'ACHEVEMENT DES GROS OEVRES, Y COMPRIS L'ETANCHEITE, LES CLOISONS (EXTERIEURES ET INTERIEURES).-----

الدفعة الرابعة/ نسبة 25 % من الثمن وذلك عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التجهيزات الخارجية (A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX EN TOUS CORPS D'ETAT Y COMPRIS (LE RACCORDEMENT AUX VOIES ET RESEAUX DIVERS ANSI QUE LES AMENAGEMENTS EXTERIEURES).-----

الدفعة الخامسة والأخيرة/ نسبة 05 % من الثمن وذلك عند إعداد محضر الحيازة (A LA SIGNATURE DU PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION).-----

و طبقاً للتشريعات السارية المفعول فإن الجهة البائعة و بصفتها المينة أعلاه معفاة من إيداع القسط الأخير من ثمن البيع وفقاً للمادة: 257 من قانون التسجيل المعدلة و المتممة بموجب القانون رقم: 20 - 16 المؤرخ في: 16 جمادى الأولى 1442 الموافق لـ: 31 ديسمبر 2020 المتضمن قانون المالية لسنة: 2021.-----

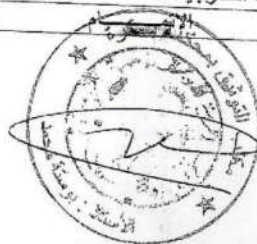
- مع الملاحظة أن هذه الدفعات هي متوافقة مع الجدول الآتي بيانه فيما بعد، في باب أجل التسليم، والمتضمن أربعة (04) مراحل حسب تقدم الأشغال، و إن استحقاق مبلغ كل دفعة مرتبط بتقديم محضر معاينة كما هو منصوص عليه أدناه أسفل هذا الجدول.-----

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.-----

يتم تقسيم آجال التسليم إلى أربعة (04) مراحل تبعا لتقدم الأشغال، محددة على النحو التالي:-----

المراحل	مراحل الأشغال	الأجال القصوى
01	إنهاء الأساسات	06 أشهر
02	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية	18 شهرا
03	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة و كذا التجهيزات الخارجية	10 أشهر
04		02 شهر



إن انتهاء مرحلة معينة، قبل إنقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الإحتقاقات الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع، و يوقع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه مقابل وصل إستلام، و تبليغ نسخة من ذلك المحضر لمكتب الموثق المعني بالرجوع إليه عند الحاجة لا سيما عند إعداد محضر التسليم و الحيازة لأجل إثبات غلق الحسابات فيما يخص دفع كامل الثمن

مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفية دفعها طبقا لتنظيم المعمول به، و في هذا الصدد وطبقا للمادتين: 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في: 2013/12/18، فإن أي تأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع هذا العقد يتم معاقبته عند إنقضاء أجل التسليم من طرف محضر قضائي طبقا للأشكال و الإجراءات المحددة في التنظيم المعمول به، و بإستثناء حالة القوة القاهرة، فإن ذلك التأخير يؤدي إلى تطبيق عقوبة التأخير ويحملها المرفق العقاري، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها و يتم إقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد الباقي (LE SOLDE FINAL).
- و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف عشرة بالمائة (10 %) من سعر البيع المتفق عليه.....
وفي هذا الصدد سيتم تطبيق الصيغة التالية في حالة التأخير على النحو السالف الذكر

$$P = \frac{M}{10 \times D} \times N$$

بحيث أن: P = عقوبة التأخير .
و أن: M = هو ثمن البيع + مبلغ المراجعة عند الإقتضاء .
و أن: D = هو أجل التسليم .
و أن: N = هو عدد أيام التأخير .
على أن لا يتجاوز حاصل عقوبة التأخير نسبة: 10 % من ثمن البيع كما سلف ذكره.....

كيفية الحيازة

إن حيازة العقار المبيع، من طرف المكتب (المقتني) يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإجاز الذي يتم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .
تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق والذي يعتبر مكملا لعقد البيع على التصاميم، وكل مشتري يتأخر عن توقيع محضر التسليم وحيازة العقار (المبيع) خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ إستدعائه توقيع عليه عقوبة التأخير تقدر ب: 1 % من ثمن البيع ما لم يُعفى صراحة من طرف المرفق.....
- في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن المعنيين معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقا للتنظيم المعمول به كما سلف ذكره طبقا للمادة: 34 فقرة 02 والمادة: 39 من القانون: 11/04، السالف الذكر .

فسخ عقد البيع على التصاميم

طبقا للمادة: 53 من القانون رقم: 11-04 المؤرخ في: 2011/02/17 فإنه يتعين على المكتب (المشتري) دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها في الجدول أعلاه، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرفق العقاري (البائع) بحق توقيع عقوبة تأخير على المبلغ المستحق، على أن لا يتجاوز مبلغ هذه العقوبة نسبة 10 % من كل قسط يحل أجله، شريطة أن يتم إعدار المقتني عن طريق محضر قضائي ومنحه أجلا لا يقل عن 15 يوما وفي حالة عدم الوفاء خلال 15 يوما تطبق عليه هذه العقوبة عن القسط المعني.....
- ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بقوة القانون بعد إعدارين مدة كل واحد منهما 15 يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما .
- يتم الكشف عن هذا الفسخ القانوني بحكم تصدره الجهة القضائية المختصة ويكون موضوع إيداع لدى الموثق يشهر بالمحافظة العقارية المختصة، ويمنح هذا الفسخ الحق للبائع في إقتطاع نسبة 20 % من الأقساط المدفوعة دون الإخلال بطلب التعويض .-

فسخ العقد بموافقة الطرفين

يمكن فسخ العقد بموافقة الطرفين، وفي هذا الصدد اتفق الطرفان على أنه في حالة رغبة المقتني، الفسخ الودي (الإقالة)، عليه إخبار البائع بشهر واحد بواسطة رسالة موصى عليها يعلم الوصول، ويتم تحرير عقد الفسخ (الإقالة) أمام الموثق، ويعود الأطراف إلى الحالة التي كانت عليها شريطة أن يتحمل المشتري كل مصاريف الفسخ (مصاريف التوثيق، التسجيل، الشهر العقاري، تصفية مبلغ القرض ورفع اليد عن العقار...) فضلا عن إقتطاع البائع نسبة 10 % من المبلغ المدفوع إن كان له مقتضى إلا في حالة إعفائه صراحة من طرف البائع.....

الصفحة الحادي عشر



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

المندوب الجهوي للسكن

والمحرق رقم (03)

إلتزام متبادل / مرقى عقاري - مشتري

المرقى العقاري

الإسم واللقب أو إسم الشركة : الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بسكرة.

العنوان : حي الأمل (1000 مسكن) عمارة رقم 34 بسكرة.

المتحصل على مشروع السكن بالحصول على الملكية عن طريق الإعانة المسمى: السكن

الإجتماعي التساهمي / مشروع 848/112 مسكن.

المتمركز في: المنطقة الحضرية الغربية بسكرة.

بموجب القرار الوزاري للموافقة إلى المشروع رقم: 133 / V/LSP/DF/HPL/SDAPPI/2003

المؤرخ في: 2003/01/28

وتطبيقا لإجراءات الإتفاقية المتضمنة دفتر الشروط المبرمة بين المرقى العقاري والصندوق الوطني

للسكن - رقم : المؤرخ في:

المشتري

الإسم واللقب : سلطان وحيبة

تاريخ ومكان الإزدياد: 1974/09/24 بسكرة

ابن: السبتي، و: غضبان فاطمة

إسم ولقب الزوج (ة): عمري سليمان

العنوان : حي شاطوني 305 بسكرة

يتفقان ويلتزمان ما يلي:

المشتري

- يصرح عن درايته بكافة المعلومات المتعلقة بالمشروع، لا سيما فيما يخص التوقيع، المساحة

وثمن البيع.

.../...

- يصرح عن إهتمامه بالمشروع ويعبر عن نيته في الحصول على ملكية السكن من نوع فردي، رقم الجناح: 05، الإتجاه: شمال شرق، رقم الحصة: 18، بمساحة: 98,00 متر مربع، والذي يبلغ سعر بيعه: 89,905.905 دج قابل للزيادة.

واحدة ☐ واجبتين ☐

- يصرح باستفائه شروط إمكانية الترشح للحصول على إعانة الدولة، لا سيما فيما يخص مستوى الدخل وأسباب الإقصاء.

المركبي العقاري

- يصرح بأن المشتري مسجل في القائمة المقدمة للجنة المختصة.
- يصرح بأنه قد قدم للمشتري كل المعلومات الخاصة بالمشروع.
- يلتزم بالإبقاء على المشتري في إطار المشروع المذكور أعلاه.
- يلتزم بالتكفل بملف طلب الإعانة الخاصة بالحصول على الملكية الخاص بالمشتري.

ملاحظة :

أعد هذا الإلتزام المتبادل طبقاً لأحكام التعلية الوزارية المؤرخة في 09 أبريل 2002 المتعلقة بشروط وكيفيات منح الإعانات المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أبريل 2002 والإتفاقية المتضمنة دفتر الشروط المبرم بين المركبي العقاري والصندوق الوطني للسكن، ويحفظ لإستعمال الإدارة والصندوق الوطني للسكن فقط. ولا يعتبر في أي حال من الأحوال بمثابة وعد بالبيع أو عقد حجز أو شيء آخر.

حرر في: بتاريخ:

المشتري

المركبي العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المكتب العمومي للتوثيق
الشارع الجديد حي البخاري
بـسكرة

في: 2010/10/14
رقم: 2010/1312

محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار البيع بناء على التصاميم
من الوكالة الولائية للتنظيم العقاري الحضري بسكرة
لفائدة السيدة/ سلطانتي وهيب بنت السبتي
أمام الأستاذ بوخالفة الشاوش الموثق بالشارع الجديد حي البخاري
بسكرة الممضي أسفله.

شركة طابق الأرض

حضر

أولاً: المرفقي العقاري (البائع).
الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية بسكرة الكائن مقرها
بحي الأمل عمارة رقم 34 بسكرة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري
تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 03 - 408 المؤرخ في: 2003/11/05
المعدل والمستعمل لأحكام المرسوم رقم: 405/90 المؤرخ في: 1990/12/22
(المحدد لشروط إنشاء وإدارة هيئات التسيير العقاري الحضري) المنشأة
بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2004/07/24 (المتضمن إنشاء
الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة) والمقيدة
بالمركز الوطني للسجل التجاري (ملحقة بسكرة) بتاريخ: 2005/03/22. ممثلة
فـي السيد/ سلطانتي عبد الكريم بن السبتي المتصرف باسم ولحساب الوكالة
الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية بسكرة بمقتضى قرار رقم:
00306 الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية بتاريخ: 2009/01/31
موقع ومصاق عليه من قبل وزير الدولة السيد/ نور الدين يزيد زرهوني
(المتضمن تعيين السيد/ سلطانتي عبد الكريم بن السبتي منصب مدير الوكالة
الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة) نسخة مرفقة بأصل
العقد.

وسم الطابع المحصل
لصالح الخزينة

من جهة أولى

ثانياً: (المشتري).
السيدة: سلطانتي وهيب بنت السبتي المولودة بسكرة في الرابع و
العشرين سبتمبر سنة أربعة وسبعين تسعمائة وألف شهادة ميلادها رقم (2901)
ومستظهرة بطاقة تعريفها الوطنية رقم: 848744 الصادرة لها من دائرة بسكرة
في: 2002/12/30. أستاذة. الساكنة حي شاطوني رقم 305 بسكرة ومن
جنسية جزائرية.

من جهة ثانية

وهذان الحاضران كما هما قائمان كلنا الموثق الممضي أسفله بأن يحرر لهما
في الشكل الرسمي محضر حيازة وتسليم العقار المبيع على التصاميم قبل تاريخ
اليوم ، وذلك بموجب العقد المحرر على يد نفس الموثق الممضي أسفله والاتي
ذكره أدناه ، وقبل الشروع في العقد موضوع محضر الحيازة والتسليم فإن
الطرفان الحاضران أعلاه عرضا وبينا لأجل هذا الغرض ما يلي:

العرض

أنه بموجب عقد بيع على التصاميم محرر على يد نفس الموثق الممضي أسفله
في: 2005/03/02 رقم: 2005/583 مسجل بمكتب التسجيل والطابع بسكرة
في: 2005/03/05 حجم: 02 صفحة 10 رقم: 664 بحقوق (مجانا) توقيع مفتش
التسجيل غير مقرر ومشهر بالمحافظة العقارية بسكرة في: 2005/03/07
حجم: 281 رقم: 111 بحقوق (مجانا) توقيع المحافظ العقاري غير مقرر.-----
الصفحة الاولى



من مجموع 848 سكن تساهمي) المحرر من قبل نفس الموثق الممضي أسفله بتاريخ 2004/04/27 رقم 1245 مسجل بمكتب التسجيل والطابع بسكرة بتاريخ: 2004/05/04 رقم: 101561 توقيع مفتش التسجيل (ب جهارة) والمشهدر بالمحافظة العقارية بسكرة بتاريخ 2004/05/24 حجم 270 رقم 53 توقيع المحافظ العقاري (الوردي غشام) غير مقروء.

وبموجب الجدول الوصفي المحلل مرجعه أنفا تم تقسيم البناية موضوع مشروع (112 سكن تساهمي إجتماعي "الشرط الأول") ومن بينه الحصة (الشقة) المعينة أعلاه والتي هي موضوع هذا المحضر كما سبق ذكره. إن البائع الحاضر من الجهة الأولى قد تم بناء المشروع الشامل للشقة موضوع هذا المحضر وتحصل على شهادة المطابقة رقم: 2006/33 سلمت له من طرف بلدية بسكرة بتاريخ: 2006/11/04 (بالنسبة لمشروع 848/112 سكن إجتماعي تساهمي).

وبما أن شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة للسكن كونها تثبت مطابقة البناء المنجز للمقاييس المتفق عليها والتي تتضمنها المخططات المعدة من قبل مكتب الدراسات والأبحاث الصحراوية BERCAMA المصادق عليها من قبل مديرية التعمير والبناء لولاية بسكرة بتاريخ: 2002/04/03. 090071030006 رقم 2009/04/14 في: 2009/04/14. تجسيد تسليم العقار المبيع وتمكين المشتري الحاضرة من الجهة الثانية من حيازتها هو طلب مطابق للتشريع والتنظيم المعمول به لاسيما أحكام المادة/14 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 الوارد ذكره في باب العرض والآتي بيانه أدناه.

وعليه فإن الموثق الممضي أسفله استجاب لطلب الحاضران وشرع في تحرير محضر حيازة وتسليم الشقة للمشتري الحاضرة من الجهة الثانية على النحو التالي:

إثبات بناية منجزة في إطار أحكام الترقية العقارية والبيع على التصاميم.

المادة الأولى: تعتبر مقدمة هذا المحضر جزء لا يتجزأ منه ومتممة له. --- المادة الثانية: يعلن البائع الحاضر من الجهة الأولى أمام الموثق الممضي أسفله أنه يسلم ويمكن المشتري السيدة/ سلطاني وهيبة بنت السبتي (المذكورة من الجهة الثانية) من الشقة المعينة أعلاه والتي كانت موضوع بيع على التصاميم كما يثبت ذلك العقد المحرر على يد نفس الموثق الممضي أسفله في: 2005/03/02 رقم: 2005/583.

ولأجل تمكين المشتري فعليا من حيازة العقار المبيع فقد سلم له البائع وبصفة رسمية بتاريخ اليوم كل ذلك إمتثالا لأحكام المادة/13 من المرسوم رقم: 93/03 المؤرخ في: 1993/03/01 وأيضا الأحكام المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.

المادة الثالثة: تنفيذ أحكام المادة الثامنة فقرة: 02، 03 و 04 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 فقد ذكر الموثق الممضي أسفله في إطار واجباته المهنية كما هي مبينة في المادة الثامنة من قانون التوثيق البائع بالإلتزام الواقع عليه والمتمثل في توجيه طلب إلى المهندسين المعماريين والمقاوليين الذين كلّفوا بإتجاز المشروع الشامل للشقة المبيعة بأن يقدموا شهادة تأمين عن مسؤوليتهم المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 وما يليها من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم وكذا المواد من 94 إلى 99 من قانون التأمينات.

الصفحة الثالثة



ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من المرسوم التشريعي رقم: 93/03 السالف الذكر توجب تبليغ وتمكين المشتري من نسخة من شهادة التأمين المذكورة يوم حيازة ملكية البناية كإقصى أجل مع العلم بأن الفقرة: 04 من ذات المادة قد حملت صراحة البائع والمتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة عن الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال .

المادة الرابعة: إصلاح العيوب الظاهرة والعيوب الخفية صرح كل من البائع والمشتري بعدم وجود عيوب ظاهرة تقتضي إصلاحها في خلال 03 أشهر المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم.

في حين تم الاتفاق على أن يقوم البائع بإصلاح أي عيب خفي طبقا للتشريعات المعمول بها في الخصوص وفي هذا الصدد صرح الأطراف بأنهما عابنا حضوريا الشقة المباعة وأعدا محضرا أوليا بينهما بتسليم المفاتيح محرر من طرف إدارة المرقى العقاري (ووت ت ع ح ب) في: 03/06/2006 موقع من قبل (ووت ت ع ح ب) ومكتب الدراسات والأبحاث الصحراوية BERCAMA والمشتري بتوقيع غير مرقؤ.

المادة الخامسة: بخصوص بند مراجعة الثمن المنصوص عليه بالمادة: 06 في عقد البيع على التصاميم صرح البائع بتخليه عن اللجوء إلى مراجعة ثمن البيع المنصوص عليه في عقد البيع لغياب مبرراته وبحسبه فهو يبرئ المشتري من أية زيادة تحت هذا العنوان .

المادة السادسة: تم دفع ثمن الشقة موضوع هذا المحضر المتكون من التركيبة المالية التالية:

بخصوص قيمة الشقة المعينة أعلاه فقد حدد بمبلغ أساسي وإجمالي قدره: مليوناً وخمسمائة وخمسة وستون ألفاً وأربعمائة وواحد وخمسون ديناراً جزائرياً وثمانية عشرة سنتيماً: 1.565.451.18 دج .

وقد تم دفعه كاملاً للمرقى العقاري على دفعات:

1: المساهمة الشخصية: ثلاثمائة وثلاثين ألف ديناراً جزائرياً: 330.000.00 دج

2: المساهمة الثانية: سبعمائة وخمسة وثمانين ألفاً وأربعمائة وواحد وخمسون ديناراً جزائرياً وثمانية عشرة سنتيماً: 785.451.18 دج.

3: إعانة الدولة: أربعمائة وخمسون ألفاً ديناراً جزائرياً: 450.000.00 حسبما يتضح من خلال مقررة الاستفادة الفردية رقم: 07011974002901.

والتي تم دفعها للمرقى العقاري مباشرة بموجب الوكالة المبرمة بين (ووت ت ع ح ب) والمشتري موقع عليها من قبل هذا الأخير ومصادق عليها من قبل بلدية بسكرة وحسب شهادة التبرئة المسلمة من البائع للمشتري فـسـى:

2008/09/29 رقم: 2008/55 (نسخة من شهادة التبرئة مرفقة بأصل العقد) وبذلك فإن البائع يبرئ المشتري إبراء تاماً لإتمام المخالصة إتماماً نهائياً بين البائع والمشتري مع مراعاة ما سيأتي ذكره فيما بعد بالمادة: 07 المتضمنة التحفظات والشروط الخاصة.

المادة السابعة: التحفظات والشروط الخاصة.

أ : التحفظات: لم يتم تسجيل أي تحفظات .

ب : الشروط الخاصة: طلب الأطراف صراحة من الموثق الممضي أسفله تدوين الشروط الخاصة الآتي ذكرها والتي يلتزم كل منهما بالخضوع والامتثال لها وهي:

لا يسوغ للمشتري مطالبة البائع لإصلاح أي عيب ظاهراً من فعل المشتري وكذا أي عيب تحدثه المشتري في التجهيزات والتركيبات بعد إستلامه للشقة المباعة.

المادة الثامنة: الإجراءات المختلفة.

الصفحة الرابعة



التسجيل
يسجل هذا المحضر مجانا بمكتب التسجيل والطابع بسكرة طبقا لقانون التسجيل الحالي المعدل والمتمم.

الشهر العقاري
تسهر نسخة من هذا المحضر بالمحافظة العقارية بسكرة المختصة بسعي من الموثق الممضي أسفله وتسلم للمشتري إثباتا له بتمام ملكية الشقة المباعة.

المصاريف
إن مصاريف هذا المحضر وتوابعه القانونية تتحملها المشتري وفقا للقانون.

إختيار الموط
لأجل تنفيذ هذا المحضر وتوابعه فقد إختار طرفي العقد موطنهما القانوني كما يلي:

بالنسبة للبائع: مقر الوكالة الولائية للتسيرو والتنظيم العقاري الحضري بسكرة الكائن بحي الأمل عمارة رقم 34 بسكرة .
بالنسبة للمشتري: محل إقامته المبين أعلاه ليكون موطننا قانونيا له.

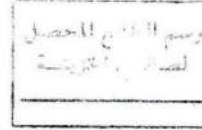
إثباتا لما ذكر
حررو أنعقد بـ :

مكتب التوثيق الكائن بالشارع الجديد حي البخاري بسكرة .
سنة ألفين وعشرة وفي يوم: الرابع عشر من شهر أكتوبر .
وبعد تلاوة المحضر وقع البائع والمشتري بمعية الموثق .

سجل بمكتب التسجيل والطابع بسكرة في: 2010/10/17 بحقوق قدرها (500 دج) رقم: 12398 توقيع مفتش التسجيل بـ . جهارة غير مرقو.

هذه النسخة المعدة للحصول على تأشيرة الشهر العقاري هي نسخة مراجعة ومطابقة للأصل والنسخة المعدة للإيداع في المحافظة العقارية.

الموثق



1443 44
2010/10/31
61 379



الموثق: **بوشامة الشاويش**

الصفحة الخامسة والأخيرة

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	الفهرس
	الاهداء
أب	مقدمة
	الفصل الأول : خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الانشاء
6	تمهيد
7	المبحث الأول : مفهوم عقد البيع على التصاميم
8	المطلب الأول : تعريف عقد البيع على التصاميم
8	الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية
9	الفرع الثاني : تعريف عقد البيع على التصاميم
13	المطلب الثاني : خصائص عقد البيع على التصاميم
13	الفرع الأول : خصائص عقد البيع على التصاميم بناء على الشريعة العامة
15	الفرع الثاني : خصائص عقد البيع على التصاميم بناء على قانون 11/04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية
16	المطلب الثالث: طبيعة عقد البيع على التصاميم
17	الفرع الأول : تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم انه مختلط
18	الفرع الثاني: تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم بحسب نوعيته
21	المبحث الثاني : إبرام عقد البيع على التصاميم
21	المطلب الأول : خضوع العقد لقواعد الموضوعية العامة
21	الفرع الأول: رضا طرفي العقد في القواعد العامة
22	الفرع الثاني : محل العقد
25	الفرع الثالث: السبب
25	المطلب الثاني : خضوع العقد لشروط الشكلية
25	الفرع الأول : البيانات المطلوب في عقد البيع على التصاميم
27	الفرع الثاني : الإجراءات الشكلية

فهرس المحتويات

31	ملخص الفصل الأول
	الفصل الثاني : خصوصية عقد البيع على التصاميم من حيث الآثار
33	تمهيد
34	المبحث الأول : التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم
34	المطلب الأول : التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم
35	الفرع الأول : التزامات المرقى العقاري
40	الفرع الثاني : الجزاءات القانونية المترتبة على اخلال المرقى العقاري بالتزامات
42	المطلب الثاني : التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم
43	الفرع الأول : التزامات المكتب
47	الفرع الثاني : الجزاءات القانونية المترتبة على اخلال المكتب بالتزاماته
48	المبحث الثاني : ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم
48	المطلب الأول : ضمان العيوب بعد تسليم العقار المنجز
49	الفرع الأول : العيوب الظاهرة
49	الفرع الثاني : ضمان العيوب الخفية
50	المطلب الثاني : الضمان العشري
54	ملخص الفصل الثاني
56	الخاتمة
59	قائمة المصادر و المراجع
65	الملاحق
83	الفهرس

ملخص : "عقد البيع على التصاميم"

يعتبر من أهم العقود في مجال الترقية العقارية هو عقد البيع على التصاميم الذي نظمه المشرع الجزائري لغرض محاربة الأزمة الاجتماعية الشائعة و هي السكن ليعيش المواطن حياة كريمة ، و هذا العقد انتشر بسرعة على نطاق واسع مما زاد من أهميته ، و مر عقد البيع على التصاميم بمراحل في تعديل أحكامه إلى أن أصبح القانون الساري هو 04 /11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و المشرع نظم كل ما يتعلق بهذا العقد لحماية الطرف الضعيف وهو المكنتب من المرقى العقاري و المتدخلين و توفير الضمانات اللازمة القانونية لحصول المستفيد على البناء المرغوب فيه و بالمواصفات المحددة مقابل الثمن المحدد الذي يكون على دفعات و تسليمه للمكنتب مستقبلا بعد انتهاء البناء .

Abstract: " sale on plan in the Algerian law"

One of the most important contracts in the field of real estate promotion is the sale contract on plan organized by the Algerian legislator for the purpose of fighting the common social crisis, which is housing so that the citizen can live a decent life, and this contract quickly spread on a large scale, which increased its importance, and the sale contract on plan went through stages In amending its provisions until the applicable law became 11\ 04 specifying the rules regulating real estate promotion activity, and the legislator regulated everything related to this contract to protect the weak party, which is the subscriber, from the real estate promoter and those involved, and to provide the necessary legal guarantees for the beneficiary to obtain the desired building and the specifications The specified price, which will be paid in installments and delivered to the subscriber in the future after the completion of the construction.