

عقد البيع بناء على التصاميم

الأستاذة: **أعجي ربي جهيدة**

أستاذة مساعدة " أ " كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل

الملخص:

يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من أهم العقود في مجال الترقية العقارية في القانون الجزائري، وخصوصيته تتمثل في كونه عقد يرد على محل غير موجود (عقار في طور الانجاز)، وهو من العقود الزمنية والذي يتطلب تنفيذ الالتزامات فيه وانتقال الملكية مدة زمنية تكون عبر مراحل تقدم الأشغال. كما أن تكوينه يتطلب شروط خاصة، موضوعية ترتبط بالعناصر الثبوتية الخاصة بالعقار وبأصل الملكية و شروط شكلية أهمها، أن يكون العقد في شكل رسمي، إضافة إلى الضمانات القانونية كشهادة الضمان و ضمان حسن الإنجاز. غير أن هذه الشروط والضمانات ليست كافية لحماية المشتري في هذا العقد من تصرفات المرفق العقاري.

Summary:

The contract of sale based on designs considered as among the most important contracts in the domain of real estate promotion in Algerian law, and its privacy centric in being contract of selling real estate under progress, and it is from the decade which requires execution of the commitment in it, and transfer the ownership period of time through the stages of progress occupancy.

Also, its composition requires special conditions objectively linked to special probative elements of own real estate and linked also to the property origin, and with most important conditions, that the contract is in the form of an official, in addition to the legal guarantees like the security certificate and ensure the good achievement.

However, it is not enough to protect the purchaser in this contract from actions of real estate. Promoter” the seller”.

مقدمة:

تعد أزمة السكن من أهم الأزمات التي يعاني منها العالم، والجزائر كدولة ليس بمنأى عن تداعيات هذه الأزمة التي تصطدم مع أهم حقوق الإنسان وهو الحق في السكن، هذا الأخير المكفول بموجب عهود واتفاقيات حقوق الإنسان وكذلك بموجب الدساتير.

ومن بين الحلول التشريعية التي استحدثها المشرع الجزائري للتخفيف من حدة أزمة السكن هو إيجاد بعض الآليات والتقنيات التي قد تغطي العجز عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة على السكن لاسيما الفئة ذات المداخل الضعيفة والمتوسطة.

يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من أهم الآليات القانونية التي جاء بها المشرع سنة 1993 في إطار الترقية العقارية وذلك من أجل تحقيق عديد الأهداف أهمها:

* تخفيف العبء عن المؤسسات العمومية (فيما يعرف بالمتعامل العقاري العمومي) في تلبية احتياجات المواطنين في مجال السكن وفتح المبادرة أمام المتعاملون الخواص.

* إيجاد حل لارتفاع سعر العقار الذي أصبح عائقا أمام كثير من المواطنين يحول دون توفير مسكن لائق بهم.

والملاحظ أن المرسوم التشريعي 03/93⁽¹⁾ المتعلق بالنشاط العقاري والذي نظم أحكام صيغة عقد البيع بناء على التصاميم تضمن كثير من العيوب والثغرات والنقائص التي جعلت أن الأحكام التشريعية التي تنظم هذه التقنية من تقنيات الترقية العقارية غير ناجعة ولا فعالة في تنشيط سوق العقارات في الجزائر، إلى جانب الممارسة العملية التي جعلت كثير من المواطنين يتعرضون للاحتيال والغبن من قبل المرققين العقاريين.

ورغبة من المشرع بالنهوض بقطاع السكن وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بادر إلى إلغاء المرسوم التشريعي 03/93 بموجب القانون رقم 04/11⁽²⁾ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هذا الأخير حاول المشرع من خلاله أن يضع أحكاما تشريعية تضمن تفعيل تقنية البيع بناء على التصاميم وأحكام أخرى، مما يوحي بأن المشرع له إرادة في توفير محلات سكنية- أو مهنية أو تجارية - العقار المعد للسكن هو ما تشمله دراستنا..

حيث راع المشرع القدرة المالية للمواطن، وذلك من خلال المساعدات المالية التي تقدمها الدولة، في الوقت نفسه يحاول المشرع حماية مشتري عقار في طور الإنجاز من خلال شروط إنشاء العقد بما يضمن الحجية القانونية للعقد وبالتالي تنفيذ الآثار القانونية له وأهمها نقل ملكية المبيع للمشتري كما هو متفق عليه.

لذلك ستكون إشكالية الموضوع على النحو التالي: مامدى فاعلية عقد بيع بناء على التصاميم من حيث تكوينه كآلية وتقنية من تقنيات الترقية العقارية في تنشيط سوق العقار في الجزائر؟ .

والإجابة على هذه الإشكالية تكون وفقا للقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وستقسم دراستنا إلى ثلاثة محاور، نتناول في الأول مفاهيم عامة حول عقد البيع بناء على التصاميم، وفي الثاني أركان وشروط صحة عقد البيع بناء على التصاميم، وفي الأخير مدى نجاعة الأحكام التشريعية المتعلقة بتكوين عقد بيع بناء على التصاميم.

المحور الأول: مفاهيم عامة حول عقد البيع بناء على التصاميم

يجدر بنا قبل دراسة الأحكام التشريعية المرتبطة بانعقاد عقد بيع على التصاميم ، التطرق أولا إلى تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه ، واستثنائياته في أنه عقد غير عادي يختلف عن البيوع العادية لان محله شيء مستقبلي(عقار قبل الإنجاز).

أولا: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم وخصائصه

لم تعرف الساحة العقارية هذا النوع من العقود سواء من الناحية التنظيمية أو من حيث الممارسة إلا بصدر المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر، غير انه نفس العقد المعروف في فرنسا في فترة الخمسينات، حيث لم ينظمه المشرع الفرنسي بقانون خاص إلا سنة 1967 وذلك بالقانون 03/67 المؤرخ في 1967⁽³⁾.

1-تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

إن عقد البيع بناء على التصاميم رغم خصوصيته في أن محله ينصب على شيء مستقبلي أي عقار لم يشيد بعد، غير انه يتفق مع عقد البيع العادي في كثير من الجوانب لاسيما النظرية العامة للعقد ويختلف عنه في جوانب أخرى.

وعقد البيع في القانون الجزائري هو من العقود المسماة والمتعلقة بالملكية⁽⁴⁾ ولقد عرفته المادة 351 من التقنين المدني⁽⁵⁾ الجزائري بأنه(البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي).

غير أن المشرع الجزائري لم ينص على عقد بيع بناء على التصاميم ضمن أنواع العقود في القانون المدني، بل تناوله لأول مرة في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى(، حيث نصت المادة 09 بأنه(يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و11 و17 و18

أدناه وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل⁽⁶⁾.

وعليه فإن هذه المادة جاءت لتفسح المجال أمام المتعاملين العقاريين لإبرام عقود بيع على عقارات قبل انجازها⁽⁷⁾.

وجاءت المادة 28⁽⁸⁾ من القانون 04/11 وعرفت عقد البيع بناء على التصاميم بأنه: (عقد البيع بناء على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن أو يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم).

إن المشرع عرف العقد استنادا لأثاره، حيث اعتبره عقدا منشأ للالتزام بنقل الملكية، ولا يكون ذلك إلا بإتباع إجراءات قانونية معينة حتى يترتب ذلك الأثر. فيكون الالتزام بتحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات لصالح المكتتب وهو المشتري، وفي المقابل يلتزم المشتري بتسديد الثمن كلما تقدم الإنجاز.

غير أن الفقهاء اختلفوا في تعريف بيع العقار على التصاميم فمنهم من يستند إلى التزامات البائع مغفلا في الوقت نفسه التزامات التي تعد من أهم الآثار القانونية لهذا العقد، ويعرفه جانب من الفقه بأنه: (عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري وهو البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق)⁽⁹⁾.

كما عرفه الفقيه (سمير عبد السميع الأودن) بأنه (العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين (أو وحدة معينة) وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتتب وتسليمه إياه، وهذا في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له)⁽¹⁰⁾.

كما عرفه الأستاذ (BARATON) بأنه: (البيع الذي يرد على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالانجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري هذه الطريقة تسمح للمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعد في تجميع رأسمال المشروع، وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الانجاز)⁽¹¹⁾.

وفي الأخير يمكن القول أن اختلاف الفقه في الأساس الذي استند عليه في محاولة إعطاء تعريف جامع مانع، يبين أن لهذا العقد خصوصية من حيث العناصر الأساسية التي يقوم عليها العقد.

2- خصائص عقد البيع بناء على التصاميم

إذا كان عقد البيع بناء على التصاميم يخضع للقواعد العامة لعقد البيع المنصوص عليه في التقنين المدني غير أن بخصوصيته ينفرد عن عقود البيع الأخرى، كذلك له خصائص العقد وفقا للأحكام المتعلقة بالنشاط العقاري لاسيما القانون 04/11 والمرسوم التنفيذي رقم 58/94 (12) (الملغى)؛ وذلك لارتباطه الوثيق بالترقية العقارية. هذا المرسوم الأخير الذي ظل يطبق كنص تنظيمي للقانون 04/11، إلى غاية سنة 2013 حيث تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 431/13 (13) الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها.

أ-خصوصيته بالنظر للقواعد العامة

بالنظر إلى النظرية العامة للالتزامات يتميز هذا العقد بالميزات التالية:

- عقد من العقود المسماة التي خصها المشرع بقانون وتنظيم خاص (14) وهو القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية).
- عقد من العقود البسيطة لخضوعه لأحكام عقد واحد حدد أحكامه المرسوم التشريعي 93/03 الملغى بالقانون 04/11 السالف ذكره.
- عقد من العقود الملزمة للجانبين ، لان لكل طرف من أطراف العقد (المرقي العقاري والمشتري) التزامات متبادلة أبرزها وأهمها التزام البائع بنقل الملكية والتزام المشتري بدفع الثمن.
- عقد من العقود الشكلية لذلك يجب ان يفرغ في الشكل المنصوص عليه في المادة من 12 المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى) والمرسوم التنفيذي رقم 58/94 المحدد لنموذج عقد البيع بآء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية (الملغى). والمادة 34 من القانون 11/04 والمرسوم التنفيذي 431/31 المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.
- عقد من العقود الزمنية أم من العقود الفورية، اختلف الفقه في تكييف عقد البيع بناء على التصاميم، باعتباره عقد فوري بمعنى أن الالتزامات تحدد في الحال دون تدخل عامل الزمن والأمر نفسه حتى بالنسبة لتنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد غير أن العقد الزمني يمثل فيه عنصر الزمن عنصرا جوهريا (15) ، أين تكون الالتزامات متعلقة دائما بعامل الزمن ، وكذلك قابلة للمراجعة والتعديل تطبيقا للظروف الطارئة، وهو ما نصت عليه المادة 107 (16) من التقنين المدني وهو ما لا نجده في العقود الفورية.

وهو ما جعل جانب من الفقه يعتبر عقد البيع تحت الإنجاز من العقود الفورية وذلك على أساس عدم وجود تقابل في الالتزامات بين طرفي العقد لاسيما البائع والمشتري ، إذ تنفيذ المشتري لجزء من التزاماته بدفع أحد الأقساط لا يقابله تنفيذ لجزء من التزامات البائع (المركي)، لأن الأخير لا يقوم بعملية تسليم العقار المتفق عليه إلا بعد الانتهاء الكلي من الإنجاز⁽¹⁷⁾.

وعليه يمكن القول وهو الراجح لدى الفقهاء أن عقد البيع تحت الإنشاء كما يطلق عليه في التشريعات المقارنة كالتشريع المصري ويقابله في التشريع الجزائري عقد البيع عقار على التصاميم هو من العقود الزمنية وذلك لأن الالتزامات التعاقدية يتأجل تنفيذها والذي يتطلب مرور فترة من الزمن، كما يمكن مراجعة العقد كلما استعدت الضرورة مثلا ارتفاع سعر المواد الأولية الخاصة بالمشروع.

- عقد إذعان أو عقد مساومة ، يختلف المركز القانوني للمتعاقد في هذين العقدين إذ أن الشروط في عقد الإذعان غير قابلة للمناقشة والتعديل لوجود مبرر قانوني أو فعلي⁽¹⁸⁾، بينما في عقد المساومة يتمتع المتعاقد بحرية كاملة في وضع شروط العقد وهي قابلة للمناقشة والتعديل⁽¹⁹⁾، واختلف الفقهاء في تكييف عقد البيع بناء على التصاميم، فمنهم من اعتبره من عقود المساومة وذلك لأن المتعاقدين لهما الحرية في الاتفاق على مناقشة العقد بما يحقق مصلحتهما لأن إرادتهما متساويتين، غير أن الرأي الآخر اعتبره من عقود الإذعان لأن المواطن أو المشتري في ظل الظروف الاقتصادية والحاجة الملحة للسكن يقبل على إبرام هذه العقود دون مناقشة لشروطه وبنوده وهو راض عن ذلك ، ورغم ذلك لا يوجد ما يمنع إعطاء المشتري الحق في مناقشة بعض الشروط كالحق في اختيار طريقة دفع الثمن ،رقم العمارة: رقم الطابق وغيرها.

ب- خصوصيته بالنظر إلى قواعد نشاط الترقية العقارية

ينفرد عقد البيع بناء على التصاميم عن باقي العقود بخصائص جاء بها المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بمقتضى القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي أكد على تلك الخصوصية من خلال:

أ- أنه عقد يرد على محل غير موجود عند التعاقد غير أنه قابل للوجود مستقبلا، حيث أجازت المادة 92⁽²⁰⁾ من التقنين المدني الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية لما نصت على (يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا). ويعتبر بيع مسكن قبل انجازه من الأشياء المستقبلية.

ب- من العقود الناقلة للملكية بمجرد التوقيع وهو ما نصت عليه المادة 02⁽²¹⁾ من المرسوم التنفيذي 58/94 الملغى (نموذج عقد البيع بناء على التصاميم) ، أما بالنسبة للقانون 04/11 و للمرسوم التنفيذي 13 / 431 السالفين الذكر فإن انتقال الملكية بموجب عقد البيع على التصاميم

يكون عبر مراحل تقدم الأشغال والانجاز. والتي جاءت مخالفة للقواعد العامة في نقل الملكية والتي رتب أثر نقل الملكية بمجرد الشهر⁽²²⁾.

حيث تكون الملكية ناقصة وانتقالها عبر مراحل وهو ما نصت عليه المادة⁽²³⁾ 28 من قانون 11/04 والتي تؤكد أن الملكية التامة التي تعد في إطار عقد البيع على التصاميم لا تكون إلا بالتسديد الكلي لثمن وهو ما فصلت فيه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 431/13 المحدد لنموذجي عق البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، على النحو التالي ، بمجرد توقيع العقد تسدد دفعة تقدر بـ 20% من سعر البيع المتفق عليه، وعند الانتهاء من الأساسات 15% ، وعند الانتهاء من الأشغال الكبرى 35% من سعر البيع المتفق عليه، وعند الانتهاء من الأشغال مجتمعة بالربط بمختلف الشبكات تسدد 25% ، ويتم تسديد الدفعة الأخيرة عند إعداد محضر الحيازة وتقدر بـ 5% من سعر البيع المتفق عليه .

ت - بالإضافة إلى الضمانات المنصوص عليها في القواعد العامة يستفيد من ضمانات خاصة حددتها المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93 الملغى حيث سبقت عملية الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية...).

وهو ما أكدته المواد "42" و "45" و "49" من القانون 04-11، واهم هذه الضمانات، دفع مبلغ لدى صندوق الضمان، الضمان العشري. ضمان حسن التنفيذ. وكذلك نص المرسوم التنفيذي 431/13 في الملحق الأول المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم قد أكد ضرورة إرفاق العقد شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مع ضرورة تأريخها وذكر رقمه ، بالإضافة إلى التأمين العشري والذي يكون فيه المرقي العقاري مسؤولا متضامنا مع المتدخلين في انجاز البناء كالمهندسين المعماريين والمقاولين وغيرهم ، وذلك ما تضمنه الملحق الأول من المرسوم 431/31 سالف الذكر.

كما استحدث هذا المرسوم في إطار الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع، التزام البائع (المرقي العقاري) بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين⁽⁰²⁾ تحسب ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية ، كما أكد على ضمان حسن التنفيذ وذلك بعد حيازة المشتري (المكاتب) للبناية أو جزء من البناية عند إتمام الانجاز وتتم الحيازة باعداد محضر يحرر حضوريا في مكتب الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم ويرفق المحضر بالعقد، وهو ما أكدته الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 431/31 السالف ذكره.

ث - تبسيط وتسهيل عملية دفع الثمن بالنسبة للمشتري على شكل أقساط، طبعاً بعد تقديم الدفعة الأولى والباقي حسب مراحل تطور الأشغال أما القسط الأخير يدفع وقت تسليم البناية⁽²⁴⁾. وهو ما أكدته المادة 28 من القانون 04/11 سالف الذكر، والمادة 03 من المرسوم 431/31 السالف الذكر.

ت- طبيعة المعاملة العقارية بين المرقي والمقتني أي المشتري هي من الأعمال التجارية لاسيما بالنسبة للمرقي العقاري وهو ما أكدته المادة 04 من القانون 11/04 لم اشترطت في المرقي العقاري ان يكون مسجلا في السجل التجاري وكذلك المادة 19 من القانون 04/11 سالف الذكر التي اشترطت في المرقي العقاري تمتعه بالأهلية التجارية حيث يكتسب صفة التاجر ويتحمل كل الالتزامات المترتبة على هذه الصفة والآثار وأهمها الإفلاس. كما أكد المرسوم التنفيذي 431/31 ذلك في الملحق الأول المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، لما حدد البيانات التي يلتزم المرقي العقاري سواء شخصا معنويا أو طبيعيا ومنها السجل التجاري ورقمه.

المحور الثاني: أركان وشروط صحة عقد البيع بناء على التصاميم

إن خصوصية عقد البيع بناء على التصاميم تطرح تساؤل جوهري وهو هل أن هذا العقد يتطلب إنشاؤه وتكوينه شروط خاصة تستجيب لكون انجازته وتنفيذه يتطلب مراحل وباعتباره تقنية خاصة من تقنيات الترقية العقارية ؟

وعليه سوف نتطرق للشروط الموضوعية العامة والشروط الموضوعية الخاصة بإنشاء هذا العقد إلى جانب الشكلية والبيانات الإلزامية المنصوص عليها في القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. وهو ما أشارت إليه المادتان 2/26 والمادة 1/34 من القانون 04/11 سالف الذكر. إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 سالف الذكر.

حيث نصت المادة 26 في الفقرة 2 من قانون 04/11 على (.....) وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتمهينة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.....).

وكما نصت المادة 34 في الفقرة 1 من القانون نفسه على (يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار.....).

أولا: الشروط الموضوعية العامة:

إن عقد البيع بناء على التصاميم هو كسائر العقود لا بد أن تتوافر فيه الشروط الموضوعية العامة وهي التراضي والمحل والسبب

1- بالنسبة للتراضي: هو جوهر أي عقد من العقود، والمقصود بالتراضي هو التراضي على العقد المقصود ذاته والذي يقوم كحقيقة قانونية بمجرد تحققه⁽²⁵⁾ وإذا كان عقد البيع بناء على التصاميم إبرامه يتحقق عبر مراحل فإن كل مرحلة تطلب توافر التراضي.

ويتحقق التراضي في عقد البيع بناء على التصاميم بتطابق إرادة كل من البائع (المركي العقار) والمشتري (المقتني) على العناصر الجوهرية للعقد لاسيما المبيع والتمن، وطبيعة العقد مع وجوب إفراغ هذه الإرادة في عقد رسمي يحرر من قبل الموثق.

2- بالنسبة للمحل: هو العملية القانونية المراد تحقيقها وتتضمن التزامات متقابلة لكلا الطرفين (26)، وطبقا للقواعد العامة محل التزام البائع هو نقل ملكية المبيع ومحل التزام المشتري هو دفع الثمن ، وعليه فان المبيع والتمن محلان رئيسيان في عقد البيع

لا بد أن تتوافر الشروط المنصوص عليه في المواد من 92 إلى 96 من القانون المدني فيما يتعلق بالشيء المبيع وهي الوجود أو إمكانية الوجود وكذلك التعيين أو قابلية التعيين إلى جانب المشروعية (27).

فالمبيع في عقد البيع على التصاميم هو عقار قابل للوجود واحتمال وجوده في المستقبل يكفي لانعقاد البيع انعقاد صحيحا وذلك بالنظر للضمانات التي اقره المشرع الجزائري بهذا العقد في القانون 04/11 السالف ذكره.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 58-94 والذي يحدد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم (الملغى) حدد في المادة الأولى، منه عناصر تعيين العقار محل البيع الخاصة بحالة البناية الجماعية وحالة البناية الفردية (28)، غير أن المرسوم التنفيذي 431/13 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، كان أكثر توضيح بالنسبة لعناصر العقار المبيع من حيث تعيين الموقع تعيينا دقيقا يوافق الملف التقني لمشروع الترقية العقارية، لاسيما إذا كانت القطعة الأرضية واقعة في احد المناطق التي مسها المسح ، وقوام الملك من حيث عدد الغرف والطابق والأسطح والشرفات وغيرها . والملكية المشتركة والعناصر المكونة للأجزاء الخاصة.

أما الثمن فيجب أن يتفق عليه الطرفان في عقد البيع على التصاميم ولم يشترط المشرع في هذه الحالة تعيين الثمن بصورة نهائية وإنما ترك الأمر لطرفي العقد (البائع والمشتري) للاتفاق على ثمن أولي تقديري قابل للمراجعة وهو ما نصت عليه المادة 38 من قانون 04/11 سالف الذكر. غير انه كما سبق نص على نسب الدفعات التي تسدد من سعر البيع المتفق عليه عبر مراحل

إن المشتري يلتزم بدفع الثمن في البيع على التصاميم على أقساط دورية تتناسب مع تقدم عمليات البناء وفي المقابل يلتزم المركي العقاري إن يستخدم الثمن المدفوع في الغرض المخصص له وإلا عد مرتكبا لجريمة إساءة الأمانة وهذا حسب المشرع الفرنسي (29) وحماية للمشتري (المقتني) من استغلال وابتزاز المركي العقاري له ، فإن المشرع الجزائري حدد نسبة مراجعة الثمن والتي لا يمكن إن تتجاوز 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية ، وهو ما يتعارض مع القانون الفرنسي الذي يشترط أن يكون الثمن محددًا تحديدا دقيقا في البداية وسعره غير قابل للمراجعة (30).

3- بالنسبة للسبب: يعتبر السبب الغاية التي يرجو الملتزم الحصول عليها⁽³¹⁾، ولقد نصت المادة 1/98 من القانون المدني على: (كل التزام مفترض أن له سببا مشروعاً ما لم يقم الدليل على غير ذلك).

وإذا كان عقد بيع العقار على التصاميم من العقود الملزمة للجانبين، فيكون سبب التزام البائع (المركي العقاري) بانجاز العقار هو ترقب قبض الثمن من المشتري (المقتني) وسبب التزام المشتري بدفع الثمن هو ترقب الحصول على العقار محل الانجاز.

- ثانياً : الشروط الموضوعية الخاصة: بالإضافة للشروط الموضوعية العامة لا بد من توافر شروط موضوعية خاصة ، تؤكد خصوصية عقد البيع على التصاميم تتمثل حسب القانون 04/11 سالف الذكر فيما يلي: العناصر الثبوتية وتحديد مدة الإنجاز، وكذلك تكريس ضمانات قانونية تتمثل في الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. مع العلم أن المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر والملغى قد تطرق في المادة 10 منه إلى بعض هذه الشروط ، خاصة العناصر الثبوتية لكنه اكتفى برخصة البناء دون العناصر الثبوتية الأخرى، وبعض الضمانات القانونية الخاصة.⁽³²⁾

أما المرسوم التنفيذي 431/31 كان أكثر وضوحاً لما حدد العناصر الثبوتية وسعر البيع وكيفيات مراجعته وكيفيات دفعه وأجال التسليم بالمراحل والدفعات ومبلغ واجل عقوبة التأخير في التسليم وكيفيات الحيابة والضمانات.

1/ العناصر الثبوتية: والتي تتمثل في أصل الملكية ورقم السند العقاري ورخصة البناء ورخصة التجزئة وكذا شهادة الهيئة والشبكات. ولقد تسبب عدم ذكر المرسوم التشريعي 03/93 للعناصر الثبوتية وفق مانص عليه القانون 04/11: في صعوبات عملية. هذا الأخير الذي استدرك القصور بنص المادة 30 منه على ما يلي: (يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 اعلاه، أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة الهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء)⁽³³⁾.

فقبل صدور القانون 04/11 كان المركي العقاري يشتري قطع أرضية للبناء بمجرد تراخيص إدارية لا تعد سنداً رسمياً للملكية وهو ما أدى إلى إشكالات قانونية في نقل ملكية البناء إلى المشتريين، لكن بعد صدور ذلك القانون نلم يبق المشكل مطروح كما في السابق.

أ/ أصل ملكية الأرض على المركي العقاري أن يكون مالكا للأرض محل البناء بموجب عقد رسمي، حتى لا يقع المشتريين للبناء في إشكال تملك العقار دون ملكية الأرض، إلى جانب ضرورة توفر المخطط الخاص بالعقار المراد بناؤه، وذلك طبقاً للمادة 30 من قانون 04/11.

ب/ **ارخصة البناء:** وهي (القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم من قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران)⁽³⁴⁾، لقد اعتبرها المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90⁽³⁵⁾ المتعلق بالتهيئة والتعمير إجراء إداريا إلزاميا قبل الشروع في عملية البناء حيث نصت المادة 52 من القانون نفسه على (تشتراط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والآجال التي يحددها التنظيم).

ج/ **ارخصة التجزئة :** والتي تهدف إلى تجزئة الأرض التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع برمته وليس للبنائية الفردية وحدها وتسلم وفقا للأشكال المنصوص عليها في القانون؛ لاسيما القانون 29/90 سالف الذكر حيث نصت المادة منه 57 على (تشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم).

د/ **وصف البناية أو جزء منها ومشتملاتها:** حيث يجب تحديد مواصفات البناية سواء جماعية أو فردية⁽³⁶⁾ وخصائصها التقنية والمواد المستعملة .

ه/ **شهادة التهيئة والشبكات:** ويقصد بها أن كل عقار محل بناء أو في طور بناء ينبغي أن يكون له مصدر للمياه الصالحة للشرب وجهاز خاص بقنوات صرف المياه ، وهو ما نصت عليه المادة 7 من قانون رقم 29/90 سالف الذكر (يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالح للشرب ، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح).

2- تحديد مدة الإنجاز: إن مدة الإنجاز تعتبر احد العناصر الأساسية في عقد البيع بناء على التصاميم إذ انه يترتب على عدم تحديدها بطلان العقد فهي ركن وفي الوقت نفسه ضمانه من الضمانات الاتفاقية والقانونية للمشتري .

ترتب عدة آثار على هذا العنصر فإنجاز البناء في المدة المتفق عليها يؤدي إلى بدأ سريان مدة التسليم ومدة الضمان ، وعدم إتمام البناء في الأجل أو المدة المحددة يؤدي إلى التأخر في التسليم ، مما يعرض المرقى العقاري للعقوبات التأخير⁽³⁷⁾ .

3- وجوب الاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: زيادة على الشروط السالفة الذكر ينبغي أن يلتزم المرقى العقاري بالاككتاب في هذا الصندوق⁽³⁸⁾ . ومن ثمة الحصول على شهادة الضمان.

وهو ما أكدته القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادتين (54-55) على إلزامية انخراط المرقيين العقاريين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بمجرد حصولهم على اعتمادا تهم من وزارة السكن والعمران. ويهدف هذا الضمان إلى استرداد الثمن إلى المشتري وفي الوقت نفسه إتمام المشروع إلى آخره.

ثالثا: الشروط الشكلية: يقصد بالشكلية في التشريع الجزائري هي إجراءات التوثيق والتسجيل والشهر وذلك من خلال تحرير العقد وإعداده أمام الموثق ثم تسجيله على مستوى مصلحة الضرائب وأخيرا شهرها على مستوى المحافظة العقارية.⁽³⁹⁾ ولقد أكدت تلك الإجراءات المادة 1/34 من القانون 04/11 سالف الذكر والتي نصت على (يتم إعداد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية).

1- تحرير عقد البيع بناء على التصاميم: يستلزم المشرع الجزائري بخصوص التصرفات المتعلقة بالعقارات إخضاعها إلى شكل الرسمي بصرف النظر عن كون العقار محل البيع كان موجودا أو غير موجود وقت البيع⁽⁴⁰⁾ ، وإذا لم يستوف الشكل المتطلب قانونا فإن العقد يقع تحت طائلة البطلان وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

وعليه يجب إ فراغ عقد البيع بناء على التصاميم على يد موثق⁽⁴¹⁾ بناء على النموذج المحدد بالتنظيم ، وفقا للمرسوم التنفيذي 431 /13 متعلق بنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ، لاسيما في الملحق الأول ، وتعد الرسمية أداة قانونية لترقية المعاملات العقارية بصفة عامة ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، وضمانة وحجة قانونية لإثباتها واستقرارها.

وإذا تخلف أطراف العقد على تحرير العقد بالشكل الرسمي فعلى المحافظ العقاري الالتزام بعدم إخضاع هذا التصرف إلى الإشهار العقاري.⁽⁴²⁾

2- تسجيل عقد البيع بناء على التصاميم: يخضع عقد البيع بناء على التصاميم كسائر العقود المنصبة على العقارات لإجراء التسجيل من قبل الموثق على مستوى مصلحة متفشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا وهو ما نصت عليه المادة 1/75 من قانون التسجيل 105/76⁽⁴³⁾ ، غير أن خصوصيته تكمن في احترام الأجال القانونية الخاصة بالتسجيل وهي اجل شهر من تاريخ تحريرها وفي حالة عدم التسجيل تطبق على الموثق العقوبات التأديبية ، وذلك ما أقرته المادة 58 من قانون التسجيل .

كما أن ما يميز عقد البيع بناء على التصاميم هو على غرار عقود بيع العقار المخصصة للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، هو إعفائه من رسوم التسجيل وذلك ما نصت عليه المادة 5/258 من القانون 105/76 .

كما يعفى من رسم الإشهار العقاري وفقا للقانون 21/04⁽⁴⁴⁾ المتضمن لقانون المالية لسنة 2005.

إن الهدف من تسجيل العقود الرسمية لاسيما عقد البيع بناء على التصاميم هو فرض إدارة الضرائب لرقابتها من خلال متابعة المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عنها.

3-شهر عقد البيع بناء على التصاميم: بعد تحرير العقد وتسجيله ينبغي أن يشهر العقد لدى المحافظة العقارية وذلك طبق لأحكام المادة 793 من القانون المدني، بالإضافة إلى المادتين 90 و99 من المرسوم رقم 63/76⁽⁴⁵⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ولقد اكد المرسوم التنفيذي 431/13 سالف الذكر في الملحق الأول المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم على ضرورة الإشهار العقاري ، حتى يرتب هذا العقد أثره العيني والمتمثل في انتقال ملكية العقار من المرقى العقاري إلى المشتري ، و إمكانية الاحتجاج به في مواجهة الغير، وينتقل للمشتري ملكية الرقبة عند التوقيع على العقد وإكمال عملية الإشهار قبل الإنجاز دون حق الانتفاع والتصرف. أما بعد إتمام عملية الانجاز فتنتقل الحقوق المرتبطة بالملكية كحق الانتفاع وحق التصرف.

وتقع نفقات التسجيل والتوثيق والشهر على عاتق المشتري ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك، وهو ما أشارت إليه المادة 393 من القانون المدني.

المحور الثالث: مدى نجاعة الأحكام التشريعية المتعلقة بتكوين عقد بيع بناء على التصاميم.

لقد خص المشرع عقد البيع بناء على التصاميم بشروط موضوعية خاصة اقرها القانون 11/04 وفصل فيها المرسوم التنفيذي 431/13 ،والتي تعد ضمانات قررها المشرع قبل الإنجاز لانعقاد البيع بناء على التصاميم و ضمانات بعد الإنجاز ، لاسيما العقد النموذجي وشهادة الضمان وغيرها من الضمانات.

غير أن ما يعاب على المشرع في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أن المشرع استخدم عبارة عقد بيع على التصاميم، وقد ينصب عقد البيع على العقار كما قد ينصب على المنقول فجاءت العبارة واسعة، وحسنا فعل المشرع لما استخدم في المرسوم التشريعي الملغى 03/93 عبارة عقد البيع بناء على التصاميم وهو المصطلح الأدق.

وما يجب الإشادة به أن المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها. قد فصل في كثير من المسائل المرتبطة بعقد البيع على التصاميم .

وأهمها حماية المقتني (المشتري) من ابتزاز المرقى العقاري (البائع) لما حدد آجال التسليم وكيفيات الدفع والنسبة المئوية حسب تقدم الأشغال والحد الأقصى لمبلغ عقوبة التأخير الملقاة على عاتق المرقى العقاري وهي 10% من سعر البيع المتفق عليه. والتي تعد مخالفة من المخالفات التي يقع فيها المرقى العقاري بسبب عدم تسليم للمبيع في الآجال المحددة.

ولما ربط تسديد الثمن بتقدم الأشغال مما يجعل التزامات طرفي العقد متبادلة ، التزام المرقى العقاري بالإنجاز تدريجيا والتزام المشتري (المقتني) بالتسديد بالأقساط .

كما أن المشرع قد خرج عن القواعد العامة في شهر العقود لما اوجب شهر عقد البيع بناء على التصاميم رغم عدم وجود البنائة وقت التعاقد وذلك لان البناء يعد في حكم محقق الوجود وفقا للضمانات القانونية المكرسة في العقد.

وتبقى الأحكام التشريعية رغم نجاعتها في بعض المسائل خاصة الشروط الشكلية لهذا العقد، غير أنها غير كافية فيما يخص الشروط الموضوعية من خلال عدم إعطاء الحرية للمشتري في مناقشة بعض بنود العقد خاصة شروط و كيفية الدفع ومناقشة مدة الإنجاز وكل تلك المسائل تحتاج إلى ضبط أكثر للنصوص القانونية الخاصة بهذا العقد . إلى جانب عدم تحديد نسبة الاكتتاب المسبق من قبل المرقى العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

خاتمة :

رغم حرص المشرع على تدارك النقص الذي أفرزه الواقع العملي من خلال أحكام تقنية البيع بناء على التصاميم في القوانين القديمة خاصة المرسوم التشريعي 03/93، وذلك من خلال استحداث أحكام جديدة بمقتضى القانون 04/11، والنصوص التنظيمية الخاصة به.

خاصة لما تطرق إلى الضمانات القانونية للمشتري أهمها اكتتاب المرقين العقاريين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ووضع إطار قانوني لتقنين مهنة المرقى العقاري، غير أنه لم يحدد نسبة الضمان والتي قد تكون قليلة لا تغطي مبلغ التسبيقات التي دفعها المشتري . ما يضعف في أهمية هذا الضمان .

وكذلك الإشكالات القانونية والعملية الخاصة بهذا العقد لاسيما تأخر المرقين العقاريين في إنجاز المشاريع العقارية وبالتالي عدم تسليمها في الآجال القانونية، لذلك حان الوقت لضبط قائمة المرقين العقاريين الملزمين والجادين في تنفيذ التزاماتهم ومعاقبة المرقين العقاريين غير الملزمين وشطبهم من قائمة المرقين العقاريين المعتمدين وطنيا.

الهوامش:

- 1- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 10 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 1993/30/30. الملغى بمقتضى المادة 80 من قانون 04/11.
- 2- قانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة في 1993/03/06.
- 3- قاشي علال، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة مقدمة ضمن أشغال ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 27-28 فيفري 2012، ص 03.
- 4- خليل احمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ط 3، ص 7.
- 5- أمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.
- 6- المادة 9 من المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر.
- 7- بوجنانة نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة تلمسان، 2008-2009، ص 11.
- 8- المادة 28 من القانون 04/11 سالف الذكر.
- 9- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، ص 47.
- 10- سمير عبد السميع الاودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، 2001، ط 1، ص 09.
- 11- Hidffinger Baraton, vente d'immeuble à construire, répertoire de civil, 2^{ème} édition Dalloz, paris, 1988, p 12.
- 12- مرسوم تنفيذي 58 / 94 مؤرخ في 70 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 13، الصادرة في 09 / 03 / 1994. والملغى بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 431/13.
- 13 المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نمذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 2013/12/25.
- 14- محمد السعيد رشدي، شرح أحكام عقد البيع، في ضوء الفقه والقضاء، دار النهضة العربية، مصر، 2007، ط 6.
- 15- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة ومعدلة، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 69.
- 16- تنص المادة 107 من القانون المدني على (غير انه طرأت حوادث صار مرهقا للمدين بحيث يهدد استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك).
- 17- ابو زهرة محمد المرسي، عقد البيع تحت الإنشاء، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي، الناشر عبد الله وهبة، القاهرة، مصر، 1987، ط 1، ص 110.

18- لعشيب محفوظ بن حامد ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، دط، ص31.

19- علي فيلاي ، مرجع سابق، ص72.

20- المادة 92 من القانون المدني.

21- إبراهيم عثمان بلال، تملك العقارات تحت الإنشاء، في القانونين المصري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، الإسكندرية، مصر، دس، ص39.

22- محمد السعيد رشدي، المرجع السابق، ص77.

23- المادة 18 من القانون 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

24- خليل احمد حسن قداة، المرجع السابق، ص81-83.

25- ابراهيم عثمان بلال، مرجع سابق، ص31.

26- محمد السعيد رشدي، مرجع سابق، ص78.

27- خليل احمد حسن قداة، مرجع سابق، ص83.

28- لقد حددت المادة الأولى من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم تعيين المبيع بالنسبة للبناء الجماعية، وصف البناء أو جزء بناء، التجهيزات ، الملكية لمشاركة والأمر نفسه بالنسبة للبناء الفردية.

29- أحمد إبراهيم الحيارى، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، الكويت، 2009، العدد 4، ص276.

30- طيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، 2000، العدد 2 ، ص63.

31- محمد السعيد رشدي ، مرجع سابق، ص14.

32- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، 2011، صص76-77.

33- المادة 30 من القانون 04/11 سالف الذكر.

34- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ط1، ص12.

35- قانون 29/90 المؤرخ في 10/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد52، المؤرخة في 02/12/1990.

36- ويس فتحي ، مرجع سابق، ص70.

37- حيث أشارت المادة 37 من قانون 04/11 إلى مدة الإنجاز، والمادة 43 منه على عقوبة تأخير التسليم بالنسبة للمرقي العقاري.

38- انشئ هذا الصندوق بمقتضى المرسوم التنفيذي 97/ 406 ، المؤرخ في 3/11/1997، الجريدة رسمية عدد73، الصادرة في 5/11/1997.

39- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، ط6، ص58.

40- المرجع نفسه، ص59.

41- وذلك حسب المادة03 من قانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية، عدد14، الصادرة في 8/03/2006 .

- 42- جمال بوشناقفة، شهر التصرفات العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، دط، صص 205-206.
- 43- أمر 105/ 76 المؤرخ في 1976/12/9، المتضمن قانون التسجيل في 1977/12/18، جريدة رسمية، عدد 81، الصادرة في 1976/12/18.
- 44- قانون 21/04، المؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85، الصادرة في 2004/12/30.
- 45- مرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة في 1976/04/13.