

الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم

الدكتور محمد لموسخ
أستاذ محاضر "ب" بقسم الحقوق
جامعة قاصدي مرباح ورقلة

مقدمة:

إنّ انتهاج نظام اقتصاد الحرّ في الجزائر، وما كشف عنه الواقع المعاش من أزمة السكن الحادة التي تعاني منها شريحة كبرى في هذا المجتمع، أدى بالمشروع بدون تردد إلى أن يتدخل من أجل إعادة النظر في قانون الترقية العقارية لعام 1986 الذي كان ينظم ما يسمى بحق الحفظ Réserve de droit وفي ذلك فتح الباب لكل من يريد شراء سكن ويسدّد ثمنه على أقساط وبنسب معينة يتم الاتفاق عليها للترشح للملكية عن طريق عقد يبرمه مع المتعامل العقاري (المركي).

لكن هذه الألية محفوفة بالمخاطر كون عقد حفظ الحق يتم عرفيا مما لا يتمكن معها المترشح للملكية من استرجاع ما يدفعه من أقساط، ومن ثمة تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري الذي استحدث فيه تقنية البيع على التصاميم وأدخل نصوصا جديدة بموجبها منح ضمانات وفرض التزامات على المركي العقاري واستبعد تطبيق بعض القواعد العامة في هذا العقد وهذا من أجل فتح باب الاستثمار للخواص في قطاع البناء والسكن- الذي وجدت الدولة فيه نفسها عاجزة عن تلبية الطلبات المتزايدة- ومحاولة منه لتحقيق التوازن بين مصلحة المركي العقاري والمشتري للعقار على التصاميم. ومثل هذه السياسة الجديدة المتبعة تعدّ مرغوبة ومطلوبة للقضاء نهائيا على أزمة السكن إضافة إلى بعض التقنيات الأخرى المتبعة، غير أنّ الواقع ومنذ حوالي أكثر من 10 سنوات من تطبيق هذه السياسة المرسومة بخصوص السكن وتطويره لازال يفرز العديد من النقائص بحيث أنّ الكثير من العائلات ما تزال تعاني من مشكلة السكن رغم تنوع تقنيات الحصول على سكن، ومن جهة ثانية أنّ الأشخاص الذين تعاملوا بتقنية البيع على التصاميم ما استطاعوا الحصول على عقاراتهم وذلك يرجع إما لإهمال المركي العقاري، أو لجوئه إلى رفع الثمن بحجة التضخم وارتفاع كلفة الانجاز، أو حصول عجز مادي للمركي وعدم إمكانية مواصلة الانجاز من طرف المشتري على حساب المركي... الخ.

ونشير إلى أنّ تقنية البيع على التصاميم أحاطها المشرع بنصوص خاصة من أجل توفير الحماية الكاملة للمستفيد والحرص على أن يكون البناء الذي يتسلمه المشتري يحتوي على المواصفات المطلوبة، وبذلك يكون المشرع قد راعى مصلحة المستفيد إذ نصّ بموجب قواعد أمرّة على توافر ضمانات خاصة في المركي وإنجاز البناء المتفق عليه حسب المواصفات الفنية المرسومة في قانون التعمير 29/90 المعدّل في 2005، هذا كله يشكّل ضمانا كافية لوفاء المركي العقاري بالتزاماته. ولكن هذه المجالات الحيوية التي حقق فيها المشرع حماية للمشتري تطرح العديد من النزاعات القضائية بهذا الخصوص، ومن جهة ثانية فإنّ أحكام المرسوم التشريعي 03/93 بخصوص هذه التقنية يكتنفها الغموض والنقص فكان لابد من تلافي كل ذلك طوال هذه المدة حتى يحقق المرسوم المقصد الذي من أجله سنّ.

وستحاول هذه الدراسة تحليل عقد البيع على التصاميم وصولا إلى تقييم هذه الطريقة بالنظر إلى القانون المتعلق بذلك وإفرازات الواقع محاولين تقديم اقتراحات بخصوص بعض الجوانب القانونية

قسم الكفاءة المهنية للمحاماة _____ جامعة محمد خيضر بسكرة

التي لم يحكم المشرع فيها سيطرته بشكل لا يدع مجالاً للتساؤل مركزين على الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وندرس مرسوم 03/93 في فصله الثاني المواد من 8 حتى 19 الخاصة بعلاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري والمتمثل في تنظيم أحكام بيع العقار بناء على التصميم ومنتظر إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 ومنتظر إلى هذا الموضوع على النحو التالي:

المبحث الأول: ماهية بيع العقار على التصاميم

إن صيغة بيع العقار على التصاميم استحدثت حديثاً في النظام القانوني الجزائري مقارنة بالتشريع الفرنسي الذي أقر البيع على التصاميم كعقد من العقود المسماة بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 وعدل بالقانون رقم 547/67 المؤرخ في 67/07/07 وبالقانون رقم 12/78 المؤرخ في 78/01/04، ولئن كانت هذه الصيغة مستوحاة من لدن المشرع إلا من أجل القضاء على ظاهرة أزمة السكن التي يجب التصدي لها، ولكن هذا العقد يختلف عما تقرره نصوص القانون المدني بشأن عقد البيع الذي يرد على العقار وفقاً لهذه الصيغة المستحدثة في 1993 وإضفاء صفة المرقى العقاري على البائع حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على بعض المزايا والتشجيعات بخصوص عملية البناء وتتمثل في الحصول على عقارات للبناء عليها بأسعار معقولة أو التمكن من الحصول على مواد البناء التي تسوق من القطاع العمومي أو سهولة التمويل من المؤسسات البنكية ومن جهة أخرى لم يغفل المشرع حماية المشتري باعتباره المساهم في مشروع الاستثمار على اعتبار أن المشتري يدفع بصفة دورية مبالغ مالية أو حسب تقدم الأشغال ومن ثمة ينبغي أن نسلط الضوء على تعريف هذا العقد وتبيان خصائصه .

المطلب الأول: تعريف هذا العقد:

نظراً لعدم وجود تعريف تشريعي لهذا العقد ضمن أحكام المرسوم التشريعي 03/93 فإن الأمر متروك للفقه إذ أن هذا الأخير قد حاول إعطاء تعريف لهذا العقد في فرنسا وبالرجوع إلى المادة 09 من المرسوم 03/93 فإن هذا العقد هو نفسه ما يعرف في فرنسا منذ الخمسينات بعقد البيع قبل الانجاز

Vente d'immeuble a construire

بالرغم من خلو تنظيم قانوني لهذا الموضوع ما جعل المشرع الفرنسي يتدخل في كل مرة من أجل تنظيم العلاقة بين طرفي العقد فكان المرسوم رقم 1123/54 المؤرخ في 54/11/10 يلزم كل شخص يقوم أو يعهد ببناء مبنى لاستعماله في السكن بإعلام المستفيد حول الثمن وطبيعة مواد البناء المستعملة وجدولة دفع الثمن البناء المستعملة وجدولة دفع الثمن (1).

وقد عرف بعض الفقه بيع العقار قبل الانجاز: بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد، فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع.

لكن ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يبرز التزامات البائع دون مراعاة التزامات المشتري التي تمثل عنصراً جوهرياً في مثل هذا النوع من البيع على اعتبار أن هذا العقد يختلف عن البيع العادي وذلك باختلاف التزامات الأطراف ولا نكون أمام عقد بيع قبل الانجاز لو كان العقار مشيداً ولكن ما المقصود بالتشييد؟ هل يشترط أن يكون العقار قد شرع فعلاً في تشييده أم هل يجوز أن يكون العقار غير موجود أصلاً ولم يشرع في انجازه بعد وفي كلتا الحالتين نكون أمام بيع العقار قبل الانجاز وما الحكم لو تم تجديد العقار من أجل بيعه وكان التجديد كلياً؟

وقد ثار جدال فقهي حول تحديد طبيعة هذا العقد؟ بين قائل بان ذلك لا يعدو أن يكون مجرد بيع لأشياء مستقبلية وقائل بان هذا العقد هو عقد مختلط متكون من عقدين فهو عقد مقاوله خلال مرحلة إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار وبعد تسليم العقار فالعقد هو بيع وتسري عليه أحكام عقد البيع، وأمام

هذه الآراء الفقهية التي لم تصمد في فرنسا إلى أن صدر قانون 03/67 في فرنسا ومرسوم 03/93 في الجزائر لم يحددا التكييف القانوني لهذا العقد بدقة ويلاحظ أن كلا من القانون الفرنسي والمرسوم التشريعي الجزائري اعتمدا في تنظيم أحكام هذا العقد تطبيق قواعد البيع وقواعد المقاوله كيف ذلك؟ فنجد أن هذا العقد من مميزاته انه ناقل للملكية، أما بخصوص الالتزامات التي يتحملها البائع (المركبي) هي التزامات ومسؤولية خاصة تتحدد في كثير من الأحكام مع مسؤولية المقاولين والمعماريين بصفة عامة خصوصا الضمانات الخاصة (حسن الانجاز، الضمان العشري، ضمان العيوب الظاهرة).

ويمكن القول بان عقد البيع على التصاميم La vente sur plan، هو عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المركبي العقاري بانجاز بنائية أو جزء من بنائية للمشتري مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب وفي آجال يتفق عليها الطرفان وسمي هذا البيع بالبيع على التصاميم لان المشتري يعاين محل العقد في مخطط يحدد كل مواصفاته قبل وجوده على ارض الواقع وقد عرفت المادة الثانية في فقرتها الأولى من مرسوم 03/93 المركبي العقاري بنصها: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

وعلى الرغم من وجود هذا التعريف إلا انه جاء مشوبا بعدة انتقادات أهمها: النص العربي للمادة يتكلم عن النشاط العقاري بينما النص الفرنسي يتعلق بنشاط الترقية العقارية ومن جهة ثانية نلاحظ استعمال تعابير عامة من شأنها أن تجعل المعنى صعبا فمثلا " مجموع الأعمال..." ماذا يراد بها هل الأعمال المادية أم التصرفات القانونية؟

ما يلاحظ من المادة السالفة الذكر أن كل الأملاك المنجزة في إطار الترقية العقارية تشمل المحال المعدة للاستعمال السكني أو المحال المخصصة لممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، ما يلاحظ على مرسوم 03/93 إذا ما قورن بقانون 07/86 لم يجعل موضوع الترقية العقارية منصبا على المحال المعدة للسكن فقط بل شملت محال الإيجار والمحال ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الحرفي.

وعقد البيع على التصاميم باعتباره تقنية تمكن من الحصول على مسكن اوجب المشرع ضرورة توافر ضمانات مالية وتقنية في المركبي العقاري قبل تمام الانجاز وبعده وهذه الضمانات لا وجود لها في عقد البيع المعروف في القواعد العامة وهذا طبعا يعود إلى خصائص هذا العقد واختلاف الالتزامات المترتبة عنه مقارنة بالالتزامات طرفي عقد البيع وفقا للقواعد العامة والهدف من تنظيم هذا العقد بقواعد خاصة يرجع إلى إدراك المشرع بما سيترتب عن هذا العقد من خطورة التهرب من تطبيق أحكام المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول المنصوص عليها في المادة 554 مدني جزائري والمادة 1792 مدني فرنسي إذ يعمد هؤلاء إلى التعامل مع رب العمل وفقا لأحكام عقد بيع قبل الانجاز عوض عقد المقاوله حتى يفلتوا من الضمان العشري وبذلك لا تتحقق الحماية القانونية التي توخاها المشرع من اجل المحافظة على المصلحة العامة للمجتمع في إيجاد مباني سليمة وتحقيق المصلحة الخاصة لرب العمل في سلامته وسلامة أملاكه وكل مستفيد من هذه المباني⁽²⁾.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم

- أ- هو عقد تبادلي ملزم لجانبين وهو عقد زمني يلعب فيه الزمن دورا هاما في تنفيذ الالتزامات
- ب- محل هذا العقد هو عقار (بنائية) معدة للاستغلال والانتفاع غير أن هذا البناء غير موجود عند التعاقد لكنه قابل للوجود مستقبلا وهذا حسب المادة 92 من القانون المدني
- ج- إن هذا العقد يتميز عن بعض العقود المشابهة له كعقد المقاوله الذي بموجبه يلتزم المقاول بانجاز بنائية لفائدة صاحب العمل وعقد بيع المفتاح الذي يلتزم بموجبه المتعامل في الترقية العقارية ببيع سكنا تاما عند إبرام العقد وعقد البيع الايجاري الذي يكون فيه احد طرفيه بائعا ومؤجرا في نفس الوقت والطرف الآخر مشتريا مستأجرا في آن واحد والمبلغ المدفوع ثمن وبدل الإيجار.

د- إن هذا العقد من العقود الشكلية المتطلبة للانعقاد ومن ثمة وجب إفراغ هذا العقد في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المقرر بالمرسوم رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 ويجب التقييد فيه بالبيانات الإلزامية المذكورة وإرفاقه بالوثائق المرجعية الخاصة به ووفقا للمادة العاشرة من مرسوم 03/93 يجب توافر ما يلي:

- العناصر الثبوتية للحصول على الرخصة الإدارية
- وصف العقار المبيع وصفا دقيقا وزيادة على نموذج تصميمه
- تحديد التزامات كل طرف وشروط تنفيذها.
- طبيعة الضمانات الخاصة بهذا النوع من البيع

فبعد البيع قبل الانجاز على التصاميم هو عقد رسمي يجب أن يحرر أمام موثق كالعقد العادي الوارد على العقار وقد نص مرسوم النشاط العقاري على وجوب تحرير العقد في الشكل الرسمي ويخضع للإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر مشتملا في وقت واحد على الأرض والبناء المشيد فوقها (المادة 12 من مرسوم 03/93) ويجب أن يستكمل العقد بمحضر رسمي يحرره الموثق يثبت تسليم المرقى البناية المنجزة حسب الاتفاق وحيازة المشتري لها وفقا للمادة 13 من المرسوم.

هـ- إن ملامح عقد الإذعان تظهر في هذا النوع من العقد على اعتبار أن المشتري ينظم إلى العقد بدون مناقشة شروط العقد ولو أنه من الصعب إعطاء هذا الوصف على هذا العقد نظرا لانعدام الاحتكار القانوني أو الفعلي للسلعة المتعاقد عليها والواقع أثبت انضمام العديد من الناس لهذه الصيغة للحصول على مسكن

و- إن عقد البيع بناء على التصاميم وحسب المادة 09 من المرسوم فإنه يرد على كل بناية أو جزء منها إلا أن كلمة بناية بمعناها التقني والاصطلاحي تعني مجموع الشقق أو المحال المشكلة لوحدة واحدة مثل العمارة وهو موضوع الملكية المشتركة لكن الأمر لا يقتصر على هذا فقط بل ينصرف إلى المسكن المنفرد وهذا حسب ما جاء في العقد النموذجي للمرسوم 58/94 وبالتالي نجد أن هذا العقد يتحدد موضوعه في كلتا الحالتين.

ولكن ما الحكم لو أن المرقى العقاري اقتصر عمله على تجديد البناء فقط أو قام بعملية الزخرفة أو الترميم أو الدهن أو التغيير الداخلي للغرف أو إضافة المصاعد فهل هذه الأعمال تدخل ضمن البيع على التصاميم؟ بهذا التساؤل المطروح نجد الإجابة عنه في المادة الثانية من المرسوم 03/93 إذ أن المشرع الجزائري قد سوى في الحكم بين العقار المعد للسكن والعقار الخاص بممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو حرفي وأضفى الحماية على نشاط الترقية العقارية.

أما المشرع الفرنسي فقد أضفى الحماية على المحلات المبيعة المتعلقة بالسكن وأطلق عليها القطاع المحمي وكفلها بقواعد أمرة من أجل حماية المستفيد من السكن ألا وهو المشتري البسيط الذي لا يكون على مستوى عال من الدراية بميدان البناء وانفق كل أمواله من أجل الحصول على مسكن.

المبحث الثاني: تكوين (انعقاد) عقد البيع على التصاميم

إن هذا العقد هو ثنائي الأطراف بائع (مرقى عقاري) والمشتري ومحل هذا العقد هو بناية أو جزء من البناية.

المطلب الأول: أطراف العقد

باعتبار العقد ثنائي الأطراف فيجب تحديد ذلك بالتفصيل على النحو التالي بيانه(3):

الفرع الأول: البائع

وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يملك الوعاء العقاري يتعامل في الترقية العقارية ومقيد في السجل التجاري خاضع لشهادات البناء والتعمير ومكتتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ومن ثمة فإن البائع تشتترط فيه الشروط التالية:

أولاً: ملكية الوعاء العقاري

وبالرجوع إلى المادة 674 من القانون المدني فإن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شريطة ألا تستعمل استعمالاً تحرمه الأنظمة والقوانين، وبالرجوع إلى المادة 27 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها وبذلك فالملكية هي سلطة مباشرة لمالك العقار تمكنه من التصرف فيه واستعماله واستغلاله مع مراعاة ما للملكية من وظيفة اجتماعية إذا تعارضت مع المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة ومن صور التصرف في العقار هو البيع فبائع العقار على التصاميم يجب أن يكون مالكا للوعاء العقاري إذ يلتزم بتقديم عقد الملكية عند جميع مراحل العملية واستخراج شهادات التعمير والاكنتاب لدى جهة الضمان والتأمين وتحرير العقد التوثيقي وهذه الملكية قد يكون مصدرها تصرف قانوني (البيع-الهبة) أو واقعة مادية (الالتصاق-الوفاة) .

وبالرجوع إلى المرسوم 03/93 فإن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المحددة في المادة 02 من هذا المرسوم والتي تتمثل في المساهمة في إنجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة...يدعى متعاملاً في الترقية العقارية Promoteur immobilière فالبايع في عقد البيع على التصاميم يسمى المتعامل في الترقية وقد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاصاً وهذا الأخير إما أن يكون في شكل شركة ذات شخص وحيد EURL أو شركة ذات مسؤولية محدودة SARL وإما شخص معنوي خاص تمثله المؤسسات التالية:

- مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF

- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين AF وتم استحداثها بموجب المرسوم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 وهي مؤسسة ذات طابع تجاري تتولى تسيير الاحتياطات العقارية البلدية وتتدخل في إنجاز وبيع سكنات على التصاميم في إطار ما يعرف بالسكنات الاجتماعية التساهمية LSP .
- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL أنشأت بالمرسوم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12.

وإذا كان مرسوم 03/93 قد أضفى على المتعامل في الترقية العقارية صفة التاجر فإن هذا الأخير يلتزم بالقيد في السجل التجاري حسب المادة الرابعة من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية والسجل التجاري للمركبي العقاري لا يختلف عن السجلات التجارية إلا بخصوص الرمز إذ يحمل رقم 109/218 (مركبي عقاري) وليس له مدة صلاحية إلا إذا صدر قانون يحدد إعادة القيد في السجل التجاري. ينبغي أن نشير إلى ضرورة تعديل المادة الثانية من القانون التجاري لتشمل نشاط التعامل في الترقية العقارية بأنه عمل تجاري بحسب الموضوع.

ثانياً: الخضوع إلى شهادات التعمير

إن المركبي العقاري (البائع) يخضع لشهادات التعمير التي تشمل رخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التعمير وشهادة المطابقة.

1- رخصة البناء Permis de construire

وهي عبارة عن قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة تتمثل إما في رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه من أجل القيام بالبناء أو إعادة تشييده أو بخصوص أي عمل من أعمال البناء وقد نصت المواد من 52 إلى 56 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على ذلك

وكذلك المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 91/05/28 الذي يحدد كليات تحضير شهادات التعمير وتسليمها وحتى يتمكن طالب رخصة البناء الحصول عليها يجب أن يقدم طلبا موقعا عليه مرفقا بعقد الملكية وتصميم هندسي مفصل للموقع ومستويات البناء وكل الارتفاقات الايجابية أو السلبية ورخصة التجزئة على خمس نسخ إلى الجهة المختصة ولرئيس البلدية اجل ثلاثة أشهر من يوم إيداع الطلب لإصدار قرار منح الرخصة وللوالي اجل أربعة أشهر ورخصة البناء لها مدة صلاحية تحدد بقرار المنح وفي غالب الأحيان تكون لمدة ثلاث سنوات⁽⁴⁾.

2- رخصة التجزئة: Permis de lotir

في الحالة التي يكون فيها المرقي العقاري (البائع) يملك الوعاء العقاري ويريد تجزئته إلى أجزاء لكي يشيد بناء على جزء ويترك الآخر فضاء ففي مثل هذه الحالة تعد رخصة التجزئة إجبارية بالنسبة لكل قسمة لقطعتين أو أكثر وهذا وفقا للمادة 57 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 الصادر بتاريخ 2004/08/14 وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ويقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى مصلحة التعمير بالبلدية مرفقا بعقد الملكية ومخطط التجزئة والمواصفات الهندسية للقطعة وكذا حدود ومساحة والمخطط المستقبلي للقطعة بعد التجزئة.

3- شهادة التعمير: Certificat d'urbanisme

إن الهدف من وراء شهادة التعمير هو تعيين حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يراد البناء عليها وقد نصت المادة 51 من قانون 29/90 على ذلك ويجب أن يشتمل طلب هذه الشهادة على البيانات التالية:

هوية مالك الأرض، الموقع، المساحة ويودع الطلب بالبلدية مقابل وصل إيداع وتسلم الشهادة بعد دراسة الطلب خلال شهرين من إيداع الطلب وتبين فيها أنظمة تهيئة التعمير والمطابقة على الأرض وكل الارتفاقات الحاصلة على القطعة وشكل الهياكل القاعدية الموجودة. قدرة الأرض على تحمل عدد الطوابق المبنية وصلاحيتها للبناء، وان مدة صلاحية هذه الشهادة هي سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ فلو منحت رخصة البناء خلال هذه المدة فلا يمكن البحث في تهيئة التعمير وهذا حسب ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 176/91 السالف الذكر.

4- شهادة المطابقة Certificat de conformité

الهدف من تسليم هذه الشهادة هو مدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء ويسلمها رئيس البلدية أو الوالي حسب المادة 75 من قانون 29/90 والمادة 55 من المرسوم رقم 176/91 ويتم ذلك بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال من طرف المرقي العقاري خلال اجل 30 يوما من الانتهاء بمقر البلدية مقابل وصل إيداع وترسل نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية وفي حالة عدم إيداع التصريح فان الاجل المتوقع للانجاز المحدد برخصة البناء يعد تاريخا لانتهاء مدة الأشغال وفي هذه الحالة تجري عملية المطابقة وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وبعد عملية إيداع التصريح يتم تشكيل لجنة تضم ممثلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن مصالح الحماية المدنية وتجتمع اللجنة خلال ثلاثة أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال وبناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يرسل إشعار بالمرور للمستفيد في خلال ثمانية أيام على الأقل يعلمه بتاريخ إجراء المطابقة وتعد اللجنة فور قيامها بالمعينة محضر جرد تسجل فيه كل الملاحظات وبمضي عليه كل الأعضاء وعندها تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية بإرسال محضر الجرد مرفوقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد منح شهادة المطابقة عندما تلاحظ مطابقة الأشغال لرخصة البناء أما في الحالة العكسية فيتوجب على السلطة المختصة بان تعلم المعني بضرورة القيام بالمطابقة للتصاميم المصادق عليها وتذكره بالعقوبات المنصوص عليها في المادتين 76،77 من قانون 25/90، وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة

بالرغم من مرور ثلاثة أشهر من إيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال وللمعني رفع طعن أمام الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، ويتوجب على هذه السلطة تبليغ قرارها للمعني في أجل شهر واحدة وإلا اعتبرت شهادة المطابقة ممنوحة.

ثالثا: الاكتتاب

إن المرقي العقاري (البائع) يلزم بالاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية المحدث بالمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 97/11/03 المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية يتولى هذا الصندوق ضمان المبالغ المالية التي يدفعها المشتري إذ أن البائع والمشتري يتفقان على المبلغ الذي يسلمه المشتري أثناء مراحل الانجاز على دفعات بحسب تقدم الأشغال وآخر نسبة عند تسليم البناية لذا يتوجب على المرقي العقاري بان يرفق جدولاً مفصلاً عن نسبة الأشغال المنجزة والمبالغ التي دفعها المشتري إما نقداً أو بواسطة شيك ثم تنتقل مصالح الصندوق لتعاين الأشغال المنجزة وحتى تتحقق من مطابقة الواقع للجدول المرفق فإذا لاحظت تباين في الانجاز مع المبلغ المدفوع من طرف المشتري ففي هذه الحالة يستدعي الصندوق المشتري ويعلمه بأنه ليس ضامناً له إن هو دفع أكثر (المشتري).

واكتتاب المرقي العقاري لدى هذا الصندوق يكون بشأن مشاريع البيوع على التصاميم لأن هذه المشاريع تمول بأموال المشتريين والى جانب هذا الاكتتاب ففي هذا الصندوق يلتزم المرقي باكتتاب ضمان آخر من جميع الأخطار التي يسأل عنها بصفته متعاملاً وهذا ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 03/93 والتامين في هذه الحالة هو تامين عن المسؤولية المدنية لمدة سنة قابلة للتجديد.

الفرع الثاني: المشتري

إن مرسوم 03/93 أعطى وصفاً للمشتري خلافاً للقانون رقم 07/86 الملغى الذي سماه "بالمترشح للملكية" والفرق بين المصطلحين ظاهر إذ أن المشتري في عقد البيع على التصاميم هو مالك العقار من يوم التوقيع على العقد التوثيقي الذي يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم والذي يسجل ويشهر وفقاً للأشكال القانونية ويكون للشهر اثر رجعي منذ تاريخ إبرام العقد، أما المقصود بالمترشح للملكية في عقد حفظ الحق فهنا الشخص مؤهلاً لاكتساب الملكية بموجب عقد عرفي يخضع للتسجيل حسب المادة 31 من قانون 07/86 يحفظ الحق ويخص مستقبلاً ولكن الملكية لا تنتقل إلا ببيع البناية خلال مدة ستة أشهر من الانتهاء من الأشغال حسب المادة 44 من القانون 07/86 الملغى.

وحسب ما تقرره القواعد العامة في المشتري يجب أن تتوافر فيه الأهلية الكاملة حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري إرادته السليمة غير مشوبة بأي عيب من العيوب (الغلط، الإكراه التدليس، الاستغلال)

الفرع الثالث: المقرض وعلاقته بالمشتري

لا يعد طرفاً في عقد البيع بل طرفاً في عقد ثاني يبرم بينه وبين المشتري وهو عقد الرهن وذكره ملزم لعقد البيع على التصاميم وغالباً ما يكون مؤسسة مالية كصندوق التوفير والاحتياط، بحيث تمنح للمشتري قرضاً يسدد به أقساط الثمن مع حصولها على تامين عيني كافي لضمان القرض يتمثل في عقد رهن رسمي على البناية محل العقد ولكن السؤال المطروح هل يجوز إبرام عقد رهن رسمي محل عقار غير موجود على اعتبار أن قواعد القانون المدني في المادة 02/886 منه يستوجب أن يكون محل الرهن مما يمكن التعامل فيه والحجز عليه ويمكن بيعه في المزاد العلني؟ الأمر الذي يصعب تصوره في هذا النوع من العقود على أساس أن البناية (المرهونة) لم توجد بعد وفي هذه الحالة يمكن أن نعتبر أن المرسوم رقم 03/93 والمرسوم التنفيذي رقم 58/94 تشريع خاص وضع لحماية المشتري من أجل تمكينه من الحصول على سكن لذا أجاز القانون إبرام عقد رهن رسمي على بناية بمجرد تقديم عقد البيع على التصاميم.

أما الصندوق الوطني للسكن فيعد مؤسسة عمومية انشأ بالمرسوم رقم 149/91 المؤرخ في 1991/05/12 تحت وصاية وزارة السكن والعمران ومهمته تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال السكن خصوصاً السكن ذو الطابع الاجتماعي والسكن الأيجاري من أجل القضاء على البيوت القصدية.

المطلب الثاني: محل العقد

إن المحل في عقد البيع بناء على التصاميم هو عقار ومن ثمة فإن المحل يكون إما بناية أو جزء من بناية كما نصت على ذلك المادة 09 من مرسوم 03/93 وقد تكون البناية في شكل عمارة وتشكل الأجزاء المشتركة التي تخضع لنظام الملكية المشتركة المحددة بالمواد من 743 حتى 756 مكرر 1 من القانون المدني وقد تكون فردية في شكل دار أو فيلا ولا يشترط أن تخصص البناية للاستعمال السكني بل يمكن أن تخصص لنشاط حرفي أو مهني أو صناعي أو تجاري .

وما يميز هذا العقد هو عدم وجود المحل إذ أن البيع ينصب على بناية لم تتجز بعد مما يجعل المحل مستقبلياً وهذا لطبيعة العقد الزمني الذي يكون فيه الزمن عنصراً أساسياً كما ذكرناه والمادة 92 من القانون المدني أجازت التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط أن تكون محقة، لكن محل هذا العقد قد لا يتحقق وجوده إذ قد تحدث ظروف من شأنها أن تمنع انطلاق الأشغال أو توقفها وتحول دون انتهائها سواء بفعل البائع أو بسبب خارج عن إرادة البائع كالقوة القاهرة أو عمل الغير وإمكانية الوجود لا تعني بتاتا تحقق المحل ولا تعني استحالته التي تجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً لتخلف ركن من أركانه بل تعني نوعاً من المجازفة في وجود المحل المبيع وهذا ما يميز هذا العقد ولكن مرسوم 03/93 قد خص هذه المجازفة بضمانات لم يخص بها مشتري لعقار آخر إذ ألزم البائع بالاكتتاب لدى الصندوق ليتمكن المشتري من استرجاع ما دفعه من دفعات الثمن وخول للمشتري امتيازات من الدرجة الأولى على أموال البائع.

المبحث الثالث: آثار عقد البيع بناء على التصاميم

لكل عقد متى تم إبرامه صحيحاً آثاراً تتمثل في التزامات طرفي هذا العقد وهما البائع والمشتري.

المطلب الأول: التزامات البائع

باعتبار أن المشتري في هذا العقد يظهر كطرف ضعيف فإن المشرع كرس جملة من الضمانات والالتزامات المفروضة على البائع (المركبي العقاري) بان يقوم بها حتى يتمكن المشتري من الاستفادة من البناية وحتى لا تخيب آماله في الصيغة التي أراد أن يتمكن بموجبها من سكن.

الفرع الأول: الالتزام بالانجاز والمطابقة

إن هذا الالتزام ورد النص عليه في المادة 02 من المرسوم رقم 58/94 إذ يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الأجل المحددة بالعقد المذكور ويكون البناء تاماً إذا انتهت به الأشغال وتم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، ماء...) وتتم معاينة الانجاز بكيفية ودية بين الطرفين أو بموجب محضر التسليم أو بموجب شهادة المطابقة حسب المادة 14، 12 من مرسوم 03/93 .

الفرع الثاني: ضمان حسن الانجاز

لقد ورد النص على ذلك بموجب المادة 14 من مرسوم 03/93 إذ قرر حماية للمشتري صالحة لمدة سنة من يوم تسلمه البناء ويمكن للمشتري أن يطالب البائع بإصلاح كل ضرر في الأجل المتفق عليها في العقد النموذجي وفقاً للمادة 04 من المرسوم 58/94 لكننا نلاحظ بان المرسوم لم ينص على إمكانية رفع دعوى ضد البائع وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة، لكن إذا لم يقم البائع بإصلاح العيوب التي طالبه بها المشتري فإن المادة 17 من المرسوم 03/93 أجازت للمشتري بعد أن يعذر البائع الذي لم يبادر بذلك أو الذي عجز مادياً عن مواصلة الانجاز على نفقة البائع بترخيص من

القضاء ويمكن تطبيق نفس الحل عند إصلاح العيوب في حالة امتناع البائع عن ذلك ومسألة ضمان حسن الانجاز تعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على الحد منه أو إنقاصه أو إسقاطه حسب المادة 18 من مرسوم 03/93.

الفرع الثالث: الالتزام بوضع البناية تحت حيازة المالك (المشتري)

إن المادة 13 من المرسوم 03/93 نصت على انه يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 من مرسوم 03/93 بمحضر يحرر في نفس مكتب الموثق الذي قام بتحرير عقد البيع من اجل إثبات حيازة العقار من طرف المشتري وتسلمه البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري إذ نجد أن الملكية كما قلنا سابقا تنتقل من يوم التوقيع على العقد ويكون للشهر اثر رجعي أما مسألة الحيازة المادية التي تمكن المشتري من التمتع والانتفاع بالعقار فتتوقف على محضر التسليم الذي يحرره الموثق محرر العقد حسب المادة 02 من المرسوم رقم 58/94.

المطلب الثاني: التزامات المشتري

إن المشتري تسري عليه نفس التزامات مشتري العقار في القواعد العامة في عقد البيع لكن وضع مشتري العقار قبل الانجاز وخصوصية هذا العقد فند التزامات المشتري لها نوع من الخصوصية.

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن

إن الثمن في هذا العقد تقديري لكن المشرع لم يجعل هذا التقدير مطلقا بل أخضع مراجعته لاتفاق الطرفين بحيث يمكن للطرفين وضع نسبة مئوية تكون مرجعا تذكر في نموذج العقد ودفع الثمن يكون من المشتري إلى البائع مباشرة إما نقدا وإما عن طريق الشيكات على اعتبار أن قانون المالية لسنة 1998 نصّ على دفع خمس المبلغ بين يدي الموثق وقبل هذا التاريخ كان المبلغ كله يدفع بين يدي الموثق حسب ما تقرره المادة 224 مكرر 1 ، وقد يدفع الثمن من طرف المقرض (البنك الذي توجد علاقة بينه وبين المشتري) لفائدة البائع وهذا ما يسمى بالاشتراط لمصلحة الغير مقابل تأمين عيني وهذا حسب ما تقرره المواد 116، 117، 118 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم

يتم في مكتب التوثيق بنفس المحضر حسب المادة 14 من المرسوم 03/93 ونلاحظ بأن المشرع ترك للطرفين الحرية في تحديد تاريخ التسليم والتسليم، والتسليم لا يتم إلا إذا تمّ الإنجاز وبصفة تطابق الشكل والمواصفات المتفق عليها.

المطلب الثالث: فرض التزامات تخالف القواعد العامة في عقد البيع

في هذا النوع من العقود خرج المشرع عن القواعد العامة وهذا بخصوص ضمان العيوب الظاهرة والتي لا يضمنها البائع حسب القواعد العامة في عقد البيع عكس العيوب الخفية وهذا حسب ما قضت به المادة 15 من مرسوم 03/93 ويقصد بالعيوب الظاهرة في عقد البيع بناء على التصاميم هي تلك العيوب التي يمكن للمشتري أن يكتشفها عند معاينة البناء وسواء تمت المعاينة من قبل المشتري نفسه أو بالاستعانة بأهل الخبرة كالمهندسين المعماريين وهذا بعدما تتم عملية الانجاز فإذا تم اكتشاف هذه العيوب الظاهرة نكون أمام الحالات التالية(5):

- إما أن تكون هذه العيوب الظاهرة جسيمة من شأنها أن تجعل المشتري يرفض تسلم البناء ويذكر ذلك في محضر التسليم والتسليم حتى يتم إصلاحها خلال المدة المتفق عليها.
- وإما أن يكون البناء خاليا من كل العيوب فيتسلم المشتري البناء بموجب محضر تسليم وتسلم لدى الموثق ويستحق البائع باقي الثمن عند الحيازة ويسقط حق المشتري في العيوب الظاهرة ويبدأ سريان مدة الضمان العشري.

- وإما أن تظهر بعض العيوب السطحية لكن المشتري يقبل تسلم البناء مع ابداء تحفظات حول ذلك في محضر التسليم والتسلم ويطلب من البائع إصلاحها في المدة المتفق عليها أو يتنازل عن هذا الحق.
- وإما ألا يكتشف المشتري هذه العيوب رغم ظهورها ويكون مهملاً وعليه أن يتحمل مسؤوليته لوحده، وتتميز فكرة ضمان العيوب الظاهرة بأنها تشكل التزام بتحقيق نتيجة، وهي فكرة مستقلة عن التزام البائع بالضمان في القواعد العامة بحيث يمكن للمشتري تأسيس طلبه بضمان هذه العيوب على القواعد العامة أو على القواعد الخاصة بهذا النوع من الضمان ونشير إلى أنّ هذا أحكام هذه الالتزام منظمة بقواعد أمرة مما لا يمكن الاتفاق على الإنقاص منها

أما العيوب الخفية وهي ما تعرف بالضمان المعماري أو العشري وهي عيوب لم تظهر وقت استلام البناء بل يعد ذلك لمدة العشر سنوات المنصوص عليها قانوناً وهي مدة للتأكد من سلامة البناء وهذا ضمان خاص بعقد مقاوله البناء حسب المادة 08 من مرسوم 03/93.

المبحث الرابع: النقائص والعيوب في مرسوم النشاط العقاري

من خلال ما تقدم فإن مجال الحماية الممنوح للمشتري من طرف المشرع بقصد الإقبال على هذه الصيغة الجديدة ومن أجل المساهمة في معالجة مشكلة السكن والتخفيف منها بشكل تدريجي وبعث نشاط الترقية العقارية، فقد حاول المشرع التوفيق بين مصلحة البائع (المركبي) والمشتري والمؤجر والمستأجر ونجد أن المشرع اشترط بموجب نصوص قانونية أمرة ضمانات خاصة في المرفق العقاري كما رأينا ذلك سابقاً ويظهر أن مجالات الحماية تتمثل في انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وتحديد من العقار المبيع والحرص على مدة الانجاز.

المطلب الأول: مجالات الحماية

إنّ مجالات الحماية في هذا المرسوم جاءت لتدعيم الالتزامات الملقاة على عاتق البائع ليستفيد منها المشتري وتجعله في مركز يقبل على تقنية البيع بالتصاميم وتتمثل فيما يلي:

الفرع الأول: تحديد ثمن العقار المبيع

طالما أن الثمن يعتبر من الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري فهو الذي يدفعه لكن المشكل المطروح يكمن في آليات تحديده وكيفيات مراجعة ذلك ومتى يدفع الثمن؟
بالرجوع إلى المرسوم 03/93 فإن الثمن المذكور يعتبر أولياً قابلاً للمراجعة بالزيادة هذا بخلاف القانون الفرنسي الذي ينص على أن الثمن المقدر في هذا العقد غير قابل للمراجعة والملاحظ على المادة 10 من مرسوم 03/93 وما اشترطته المادتان 05 و 06 من العقد النموذجي لمرسوم 58/94 من ضرورة تحديد الثمن وكيفيات دفعه مع إعطاء المشتري الحق في الدفع الجزأً وفقاً لمراحل تقدم الأشغال وكيفية مراجعة الثمن.

وان نصت المادة 06 السابقة الذكر على ألا تتجاوز مبلغ المراجعة نسبة معينة متفق عليها من الثمن القاعدي لكن لا يوجد تحديد لهذه النسبة وبهذا لا وجود لمانع من كون النسبة عالية جداً وبذلك نكون أمام مراجعة الثمن الذي يؤدي إلى عدم دفعه من المشتري طالما كانت مدة الانجاز طويلة.

الفرع الثاني: انتقال الملكية

إن من أهم آثار عقد البيع هو أن يصبح المشتري مالكا للشيء المبيع إذ أن أول التزام يقع على البائع هو نقل ملكية الشيء المبيع ومن ثمة يتوجب على المالك (البائع) القيام بكل ما من شأنه أن يتقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري ولا يعتد بالحيازة المادية وطالما أن هذا العقد محله عقار فيتوجب إفراغه في الشكل الرسمي ويتم نقل الملكية بالنسبة للتعاقدين أو بالنسبة للغير بمجرد القيام بعملية الشهر في المحافظة العقارية ولكن في هذا العقد للشهر أثاراً رجعية.

الفرع الثالث: آجال الانجاز

إن المرسوم 03/93 في مادته العاشرة أشار إلى البيانات الجوهرية التي يجب ذكرها في العقد النموذجي ومن هذه البيانات آجال التسليم إذ أن المدة يجب أن تكون محددة وجاءت المادة الثالثة من العقد النموذجي المرفق بالمرسوم 58/94 نصت على أن البائع يلتزم بتسليم المالك المبيع في أجل، إذ أن مدة الانجاز مهمة ويتوقف على نهايتها عدة مسائل جوهرية منها معرفة المدة التي يبدأ فيها سريان مدة الضمان ومعرفة المدة التي يستحق فيها باقي دفعات الثمن المتفق عليه وهي مدة تحديد نهاية الانجاز وهذا يعني صلاحية البناء للاستعمال.

الفرع الرابع: حسن الانجاز

إن المرقى العقاري مطالب بان ينجز البناء في الآجال المتفق عليها ووفق المواصفات التقنية المطلوبة حسب قانون التهيئة والتعمير من أجل تمكين المشتري من الانتفاع من العين المبيعة وفوق ذلك كفل المشرع حماية المشتري وهي التزام البائع بعدم التعرض للانتفاع بالعين المبيعة تعرضا جزئيا أو كليا وضمان عدم الاستحقاق وضمان العيوب الخفية وهذه الالتزامات واردة في القواعد العامة لعقد البيع وبالنظر إلى خصوصية البيع قبل الانجاز لم يقتصر المشرع على ما هو معروف في القواعد العامة من التزامات تقع على البائع بل استحدث ضمانات مراعاة لوضعية المشتري الذي في حقيقة الأمر انه لم يقم بشراء بناء (عقار) مبني بل تم البيع وفقا لتصميم معين وبذلك نجد أن المشرع قيد المرقى العقاري (البائع) بما يلي:

انجاز البناء في الوقت المحدد حتى يتمكن المشتري من الانتفاع منه في الآجال المتفق عليها وكل إخلال بهذا الالتزام يستوجب مسؤولية البائع وبعد الانتهاء من البناء يستوجب على البائع إحضار شهادة المطابقة عند نقل حيازة البناء إلى المشتري حتى يتأكد المشتري من مطابقة البناء لرخصة البناء ولكن شهادة المطابقة لا تقف حائلا دون تحقيق مسؤولية البائع عن العيوب الظاهرة والخفية. كذلك يلتزم البائع بالضمان العشري للعيوب الخفية والتهدم حسب المادة 02/08 من العقد النموذجي وهذا الضمان تضامني بين المرقى والمقاول والمهندس المعماري، ويضمن البائع سلامة تشغيل عناصر التجهيز مثل أنابيب المياه، قنوات صرف المياه وأسلاك الكهرباء وأنابيب الغاز...، ويلتزم البائع بإصلاحها حسب المادة 15 من المرسوم 58/94⁽⁶⁾.

المطلب الثاني: تقدير تقنية البيع على التصاميم في مرسوم 03/93

إن مجالات الحماية في عقد البيع على التصاميم ظهرت بصفة واضحة وكانت لصالح المشتري مقارنة بعقد البيع وأحكامه العادية ونجد أن المشرع قد فرض التزامات خاصة أوردناها سابقا على المرقى العقاري إذ فرض عليه التزامات بتحقيق نتيجة كما أن المشرع في المرسوم 03/93 قد جعل التضامن مفترض في المسؤولية العشرية بين المرقى والمقاول والمهندس وهذا النص ذو طبيعة أمرة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه زيادة على ذلك أن المرقى العقاري قد يخضع لجزاءات مدنية أو جزائية في حالة النص عليها قانونا، وإن كان المرسوم 03/93 والمرسوم 58/94 نظما عقد البيع قبل الانجاز إلا أننا نلاحظ عدم كفاية هذه النصوص إذ أنها جاءت بعبارات عامة وأحيانا النص يكتنفه النقص والغموض ويمكن توضيح كل ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: بخصوص انتقال الملكية

لاحظنا أن المرقى العقاري (البائع) في أغلب الأحيان يحصل على الأرض من جهات إدارية إذ هو لا يملك الوعاء العقاري المراد البناء فوقه حتى يحولها للمشتريين فلاحظنا أن المرقى قد يقوم بتشييد ما التزم به ويتسلم المستفيدون عقاراتهم دون أن تتم تسوية الإجراءات الرسمية الخاصة بانتقال الملكية وهنا لا يمكن الحديث عن ملكية البناء دون ملكية الأرض والواقع اثبت أن العقارات التي تخصص للبناء الذاتي أو التي تكون في شكل تعاونيات عقارية تعاني من مشكل ملكية الأرض باعتبار أن المستفيد يكون حائزا لمستخرج مداولة من المجلس الشعبي البلدي الذي بموجبه تمنح له هذه القطعة

الأرضية ويبدأ هذا المستفيد في البناء دون حصوله على رخصة البناء ليصطدم في نهاية المطاف بان نقل الملكية لم يتم بعد وما يطرحه الواقع من نزاعات حول العقارات التي تتم التصرف فيها بمحرمات عرفية.

الفرع الثاني: بخصوص مدة الانجاز

التي تشكل احد التزامات البائع فان هذه المدة لا تستقل بذاتها بل ترتبط بعوامل أخرى منها ما يتصل بالظروف العامة كنقص مواد البناء ونقص التمويل من الجهات المعنية ومنها ما يتصل بإرادة البائع كتهاونه أو تعمدته التأخير لكي يحصل على فوائد أخرى والواقع يثبت أن عدم سير الانجاز حسب الجدول المخطط أحيانا يكون على حساب جودة الانجاز وهناك العديد من المشاريع الحيوية المسطرة لم تنجز في آجالها ومنها لم تباشر الانجازات فيها قط مما يجعلنا نتساءل عن المستفيد من ذلك والمضروب من ذلك وهل هذا يتمشى مع قصد المشرع من وضعه لمثل هذه النصوص القانونية وبالتالي لا بد من تسليط جزاءات صارمة على المرقين العقاريين .

الفرع الثالث: بخصوص مراجعة ثمن العقار

كان من الأجدر على المشرع أن يحدد حد أقصى مرصود لنسبة مراجعة ثمن هذا العقار حتى تنفادى كل ثمن يمكن أن يبادر به البائع بدعوى الغلاء الفاحش لمواد البناء وحتى لا يكون المشتري تحت رحمة البائع خصوصا وان أسعار بعض المواد معروفة وتكاد تكون مستقرة. أما بخصوص طريقة دفع الثمن خصوصا تاريخ دفع الدفعة الأخيرة من الثمن فالمفروض أن تشكل نسبة معقولة من الثمن المتفق عليه مثلا 30% على الأقل وتسلم عند تسلم العقار المبيع مع ضرورة تأجيل جزء منها إلى حين تنفيذ البائع لالتزاماته التي أبدى بشأنها المشتري تحفظات مثل (ضمان العيوب الظاهرة، حسن تشغيل أدوات التجهيز).

ونشير إلى انه طالما كانت عملية التسليم والتسليم تتم بمحضر رسمي يحرره الموثق كما بينا سابقا فمن المفروض أن تذكر كل التحفظات التي يبديها المشتري بخصوص هذا البناء في المحضر ونعتد بتاريخ هذا المحضر في حساب المدة الممنوحة للبائع لكي يقوم بتنفيذ التزاماته الواردة في المادتين 14 و15 من المرسوم 03/93 .

خاتمة:

إن عقد البيع على التصاميم هو عقد من نوع خاص له أحكام خاصة به من اجل تحقيق أهداف للمتعامل في الترقية العقارية من اجل بناء سكنات في وقت قصير وتمويل هذا المشروع بأموال المشترين لكن المشرع كفل حماية خاصة للمشتريين ويظهر ذلك واضحا من نصوص المرسوم 03/93 والمرسوم 58/94 وقد كرس المشرع الضمانات في عدة مسائل قانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عدة مواطن ورغم ذلك فان هذه النصوص اكتنفها الغموض والنقص مما جعلها غير كافية لتحقيق المقصد لنخلص في النهاية إلا أن تقنية البيع على التصاميم ورغم انتشارها واعتمادها كأسلوب مستحدث تظل رهينة المشاكل المتصلة بالعقار وكثرة النزاعات المطروحة ومن جهة أخرى تتعلق بمواد البناء من وفرة وندرة وغلاء أسعارها وكذلك بمدى وعي المرقين العقاريين الذين يجب أن تسلط عليهم العقوبات عند تهاونهم عن القيام بأعمال البناء ومن جهة ثانية يجب أن تمنح لهم امتيازات مع تشديد الرقابة عليهم ومراقبة البناء باستمرار وفرض التامين الإجباري على ذلك خصوصا وان الكوارث الطبيعية والإنسانية تمتد لأشغالنا حتى تحقق ثورة سكنية ومدينة منسجمة والقضاء على السكن القصديري .

الهوامش:

1- Philipe malaurie. Vente d'immeuble à construire. Dalloz. ENCY 1994. P 18 .

د. محمد لموسخ من جامعة ورقلة

- 2- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة تحليلية مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 2000، ص48.
- 3- زروتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع على التصميم طبقا للمرسوم التشريعي 03/93 ، محاضرة منشورة في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02 /2000، ص 56.
- 4- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003، ص08.
- 5- مداخلة من تقديم السيد: عثمانية الشريف، عقد البيع على التصاميم، برنامج التكوين المستمر للقضاة، يوم الاثنين 06 /06 /2005، مجلس قضاء سكيكدة ص15.
- 6 - عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء والضمانات المستحدثة، رسالة دكتوراه، جامعة عيد شمس، 1987، ص675- 676 .