

# الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم

أ/زيتوني زكريا  
كلية الحقوق والعلوم السياسية بـتونس  
جامعة تونس " المنار "

## مقدمة:

إن انتهاج نظام اقتصاد الحر في الجزائر، وما كشف عنه الواقع المعيش من أزمة السكن الحادة التي تعاني منها شريحة كبرى في هذا المجتمع، أدى بالمشرع بدون تردد إلى أن يتدخل من أجل إعادة النظر في قانون الترقية العقارية لعام 1986 الذي كان ينظم ما يسمى بحق الحفظ وفي ذلك فتح الباب لكل من يريد شراء سكن يسد ثمنه على أقساط وبنسب معينة يتم الاتفاق عليها للترشح للملكية عن طريق عقد يبرمه مع المتعامل العقاري " المرقي " .

لكن هذه الآلية محفوفة بالمخاطر كون حفظ الحق يتم عرفيا مما لا يمكن معها المترشح للملكية من استرجاع ما يدفعه من أقساط، ومن ثمة تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي استحدث فيه تقنية البيع على التصاميم وادخل نصوصا جديدة بموجبها منح ضمانات وفرض التزامات على المرقي العقاري واستبعد تطبيق بعض القواعد العامة في هذا العقد ومن 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 المرقي العقاري والمشتري للعقار على التصاميم. ومثل هذه السياسة الجديدة المتبعة تعد مرغوبة ومطلوبة للقضاء نهائيا على أزمة السكن إضافة إلى بعض التقنيات الأخرى المتبعة، غير أن الواقع ومنذ حوالي أكثر من 10 سنوات من تطبيق هذه السياسة المرسومة بخصوص السكن وتطويره لازال يفرز العديد من النقائص بحيث أن الكثير من العائلات ما تزال تعاني من مشكلة السكن رغم تنوع تقنيات الحصول على سكن، ومن جهة ثانية إن الأشخاص الذين تعاملوا بتقنية البيع على التصاميم



ما استطاعوا الحصول على عقاراتهم وذلك يرجح إما لإهمال المرقي العقاري، أو لجوئه إلى رفع الثمن بحجة التضخم وارتفاع كلفة الانجاز، أو حصول عجز مادي للمرقي وعدم إمكانية مواصلة الانجاز من طرف المشتري على حساب المرقي..... الخ

ونشير إلى أن 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 نص بموجب قواعد أمرة على توافر ضمانات خاصة في المرقي وانجاز البناء المتفق عليه حسب المواصفات الفنية المرسومة في قانون التعمير 29/90 المعدل في 2005، هذا كله يشكل ضمانة كافية لوفاء المرقي العقاري بالتزاماته. ولكن هذه المجالات الحيوية التي حقق فيها المشرع حماية للمشتري تطرح العديد من النزاعات القضائية بهذا الخصوص، ومن جهة ثانية فإن 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 سن.

وستحاول هذه الدراسة تحليل عقد البيع على التصاميم وصولاً إلى تقييم هذه الطريقة بالنظر إلى القانون المتعلق بذلك وإفرازات الواقع محاولين تقديم اقتراحات بخصوص بعض الجوانب القانونية التي لم يحكم المشرع فيها سيطرته بشكل لا يدع مجالاً للتساؤل مركزين على الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وندرس المرسوم 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 التصاميم ونتطرق إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 ونتطرق 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 المرقي 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 التمكّن من الحصول على مواد البناء التي تسوق من القطاع 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:

نظرا لعدم وجود تعريف تشريعي لهذا العقد ضمن أحكام المرسوم التشريعي 03/93 فإن الأمر متروك للفقهاء 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 الإنجاز *Vente d'immeuble à 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 10/11/54 يلزم كل شخص يقوم أو يعهد ببناء مبنى لاستعمال في السكن بإعلام المستفيد حول الثمن وطبيعة مواد البناء المستعملة وجدولة دفع الثمن *L'echellonnement de paiement* كما أن المرسوم قد منح كل الشروط والاتفاقات التي تحد من المسؤولية<sup>(1)</sup>

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

لكن ما يلاحظ في مثل هذا النوع من البيع يبرز التزامات البائع دون مراعاة التزامات المشتري التي تمثل عنصرا جوهريا 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 الإنجاز لو كان العقار مشيدا ولكن ما المقصود بالتشييد؟ هل يشترط أن يكون العقار قد شرع فعلا في تشييده أم هل يجوز أن يكون العقار غير موجود أصلا ولم يشرع في إنجازه بعد وفي كلتا الحالتين نكون أمام بيع العقار قبل الإنجاز وما الحكم لو تم تجديد العقار بيعه وكان التجديد كليا؟

<sup>(1)</sup> Philippe malaurie. Vente d'immeuble à construire. Dalloz. ENCY. 1994. P 18.



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 مقاولة خلال مرحلة إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار فالعقد هو بيع وتسري عليه أحكام عقد البيع، وأمام إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار فالعقد هو بيع وتسري عليه أحكام البيع، وأمام هذه الآراء الفقهية التي لم تصمد في فرنسا إلى أن صدر قانون 03/67 في الجزائر لم يحدد التكييف القانوني لهذا العقد بدقة ويلاحظ أن كلا من القانون الفرنسي والمرسوم التشريعي الجزائري اعتمدا في تنظيم أحكام هذا العقد تطبيق قواعد البيع وقواعد المقاول؟

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 الإنجاز، الضمان العشري، ضمان العيوب الظاهرة).

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

وعلى الرغم من وجود هذا إلا أنه 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 صعب " مجموع الأعمال..... " ماذا يرد 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 حربي أو صناعي أو تجاري، ما يلاحظ على مرسوم 03/93 إذ 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 المرقى العقاري قبل تمام الانجاز وبعده وهذه الضمانات لا وجود لها في عقد البيع المعروف في القواعد العامة وهذا طبعاً يعود إلى خصائص هذا العقد واختلاف الالتزامات المترتبة عند مقارنة بالتزامات طرفي عقد البيع وفقاً 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 يعتمد هؤلاء إلى التعامل مع رب العمل وفقاً لأحكام عقد بيع قبل الانجاز عوض عقد المقاولة 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<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم:

- أ- هو عقد تبادلي وهو عقد زمني يلعب فيه الزمن دوراً هاماً في تنفيذ الالتزامات.
- ب- محل هذا العقد هو عقار (بناية) معدة للاستغلال والانتفاع غير أن هذا البناء غير موجود عند التعاقد لكنه قابل للوجود مستقبلاً وهذا حسب المادة 92 من القانون المدني.
- ج- إن هذا العقد يتميز عن بعض العقود المشابهة له كعقد المقاولة الذي بموجبه يلتزم المقاول بانجازه بناية لفائدة صاحب العمل وعقد بيع المفتاح الذي يلتزم بموجبه المتعامل في الترقية العقارية ببيع سكننا تاماً عند إبرام العقد وعقد البيع الإيجاري الذي يكون فيه احد طرفيه بائعاً مؤجراً في نفس الوقت والطرف الآخر مشترياً مستأجراً في أن واحد والمبلغ المدفوع ثمن وبدل الإيجار.

<sup>(2)</sup> ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة تحليلية مقارنة في

التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 2000، ص 48.



د- إن هذا العقد من العقود الشكلية المتطلبة لانعقاد ومن ثم يجب إفراغ هذا العقد في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المقرر بالمرسوم المقرر بالمرسوم رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 ويجب التقيد 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 زيادة على نموذج تصميمه.

- تحديد التزامات كل طرف وشروط تنفيذها.

- طبيعة الضمانات الخاصة بهذا النوع من البيع.

فعقد 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 وحياسة المشتري لها ووفقا للمادة 13 من المرسوم.

ه- 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 اثبت 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 مثل 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 وكلفها بقواعد أمره من أجل حماية المستفيد من السكن إلا وهو المشتري البسيط الذي لا يكون على مستوى عال من الدراية بميدان البناء وأنفق كل أمواله من أجل الحصول على مسكن.

### المبحث الثاني: تكوين (انعقاد) عقد البيع على التصاميم:

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

#### المطلب الأول: أطراف العقد:

باعتبار العقد ثنائي للأطراف فيجب تحديد ذلك بالتفصيل على النحو التالي بيانه<sup>(3)</sup>:

#### الفرع الأول: البائع:

وهو كل الشخص طبيعي يملك الوعاء العقاري يتعامل في الترقية العقارية ومقيد في السجل التجاري خاضع لشهادات البناء والتعمير ومكتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ومن ثمة فإن البائع تشتترطه 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

<sup>(3)</sup> زروتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقاً للمرسوم التشريعي 03/93، محاضرة منشورة في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 2000/02، ص 56.



العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها وبذلك فالملكية هي سلطة مباشرة لملك العقار تمكنه من التصرف فيه واستعماله واستغلاله مع مراعاة ما للملكية من وظيفة اجتماعية إذا تعارضت مع المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة ومن 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 والاكتتاب لدى جهة الضمان والتأمين وتحضير العقد التوثيقي وهذه الملكية قد يكون مصدرها تصرف قانوني " البيع - الهبة " أو واقعة مادية " الالتصاق - الوفاة " .

وبالرجوع إلى المرسوم 03/93 المعدل بقانون 04/11<sup>(4)</sup> 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 متعاملا في الترقية العقارية Promotion immobilière فالبائع في عقد البيع على التصاميم يسمى المتعامل في الترقية وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا وهذا الأخير إما يكون في شكل ذات شخص وحيد EURL أو شركة ذات مسؤولية محدودة SARL 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 الاحتياجات العقارية البلدية وتتدخل في إنجاز بيع سكنات على التصاميم في إطار ما يعرف بالسكنات الاجتماعية التساهمية LSP.

والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL أنشئت 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 بالقيود 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

<sup>(4)</sup> قانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم



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.

### ثانيا: الخضوع إلى شهادات التعمير:

إن المركبي العقاري: البائع " يخضع لشهادات التعمير التي تشمل رخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة

#### 1- رخصة البناء Permis de construire :

وهي عبارة عن قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة تتمثل إما 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 كفاءات تحضير شهادات التعمير وتسليمها وحتى يتمكن طالب رخصة البناء الحصول عليها يجب عليه أن يقدم طلبا موقعا عليه مرفقا بعقد الملكية وتصميم هندسي مفصل للموقع ومستويات البناء وكل الارتفاقات الايجابية أو السلبية ورخصة التجزئة على خمسة نسخ إلى الجهة المختصة ولرئيس البلدية أجل ثلاثة أشهر من يوم إيداع الطلب لإصدار قرار منح الرخصة وللوالي أجل أربعة أشهر ورخصة البناء لها مدة صلاحية تحدد بقرار المنح وفي غالب الأحيان تكون لمدة ثلاث سنوات<sup>(5)</sup>.

#### 2- رخصة التجزئة Permis de lotir :

في الحالة التي يكون فيها المركبي 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

<sup>(5)</sup> سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية،

جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003، ص 08.



التفذيذي رقم 176/91 ويقدف 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 والتعمير والمطابقة على الأرض وكل الارتفاقات الحاصلة على قطعة والشكل والبياكل القاعدية الموجودة.

قدرة الأرض على تحمل عدد الطوابق المبنية وصلاحياتها للبناء وأن 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 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 فإن الأجل المتوقع للانجاز المحدد برخصة البناء يعد تاريخا لانتهاء مدة الأشغال وفي هذه الحالة تجري عملية المتوقع للانجاز المحدد برخصة البناء يعد تاريخا لانتهاء مدة الأشغال وفي هذه الحالة 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 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 للمعاينة محضر جرد تسجل فيه كل الملاحظات ويمضي 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 إما في الحالة العكسية فيتوجب على السلطة المختصة بان تعلم المعني بضرورة القيام بالمطابقة للتصاميم المصادق عليها وتذكره بالعقوبات المنصوص عليها في المادتين 77 - 76 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 اجل شهر واحدة وإلا اعتبرت شهادة المطابقة ممنوحة.

### ثالثا: الاككتاب:

إن المرقى العقاري " البائع " يلزم بالاككتاب 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 وأخر نسبة عند تسليم البناية لذا يتوجب على المرقى العقاري بان يرفق جدولاً مفصلاً عن نسبة 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 ضماناً له أم هو دفع أكثر " المشتري "

واككتاب المرقى العقاري لدى هذا الصندوق يكون بشأن مشاريع البيوع على التصاميم لأن هذه المشاريع تمول بأموال المشتري وإلى جانب هذا الاككتاب ففي هذا الصندوق يلتزم المرقى باككتاب ضمان آخر من جميع الأخطار التي يسال عنها بصفته متعاملاً وهذا ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 03/93 والتأمين في هذه الحالة هو تأمين عن المسؤولية المدنية لمدة سنة قابلة للتجديد.



### الفرع الثاني: المشتري:

إن المرسوم 03/93 المعدل بالقانون 04/11 أعطى وصفا للمشتري خلافا 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 وفقا للأشكال القانونية ويكون للشهر اثر رجعي منذ تاريخ إبرام العقد ، أما المقصود بالترشح للملكية في عقد حفظ الحق فهنا الشخص مؤهلا لاكتساب الملكية بموجب عقد عريفي يخضع للتسجيل حسب المادة 31 من قانون 07/86 يحفظ الحق ويخص مستقبلا ولكن الملكية لا تنتقل إلا ببيع البناءة خلال مدة ستة أشهر من الانتهاء من الأشغال حسب المادة 44 من القانون 07/86 الملغى.

وسب ما تقرره القواعد العامة في المشتري يجب أن تتوافر فيه الأهلية الكاملة حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري أرادته السلمية غير مشوبة بأي عيب من العيوب " الغلط ، الإكراه ، التدليس ، الاستغلال "

### الفرع الثالث: المقرض وعلاقته بالمشتري:

لا يعد طرفا في عقد البيع بل طرفا في عقد ثاني يبرم بينه وبين المشتري وهو عقد الرهن وذكره ملزم لعقد البيع على التصاميم وغالبا ما يكون مؤسسة مالية كصندوق التوفير والاحتياط ، بحيث تمنح للمشتري قرضا يسدده به أقساط الثمن مع حصولها على تامين عيني كإيفاء لضمان القرض يتمثل في عقد رهن رسمي على البناءة محل العقد ولكن السؤال المطروح هل يجوز إبرام عقد رهن رسمي محله عقار غير موجود على اعتبار أن قواعد القانون المدني في المادة 02/889 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 البناءة " 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 اجل تمكينه من الحصول على سكن لذا أجاز القانون إبرام عقد رهن رسمي على بناءة 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 وال عمران ومهنته تسيير إعانات ومساهمات الدولة في



مجال السكن خصوصا السكن ذا الطابع الاجتماعي والسكن الإيجاري 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 يكون 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 حربي 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 مستقبليا وهذا لطبيعة العقد الزمني الذي يكون فيه الزمن عنصرا أساسيا كما ذكرناه والمادة 92 من القانون المدني أجازت التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط أن تكون محققة، لكن محل هذا العقد قد لا يتحقق وجوده إذ قد تحدث ظروف من شأنها أن تمنع انطلاق الأشغال أو توافقها 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 باطلا بطلانا مطلقا لتخلف ركن من أركانه بل تعني نوعا من المجازفة في وجود المحل وهذا ما يميز هذا العقد ولكن مرسوم 03/93 قد حث هذه المجازفة بضمانات لم يخص بها مشتري لعقار آخر إذ ألزم البائع بالاكنتاب 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 صحيح آثارا 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" بأن 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 الآجال المحددة بالعقد المذكورة ويكون البناء تاما إذا انتهت به الأشغال وتم وضع كل عناصر التجهيز " كهرباء، غاز، ماء..... " وتتم معاينة الانجاز بكيفية بين الطرفين أو بموجب محضر التسليم أو بموجب شهادة المطابقة حسب المادة 14 - 12 من المرسوم 03/93.

### الفرع الثاني: ضمان حسن الانجاز:

لقد ورد النص على ذلك بموجب المادة 14 من مرسوم 03/93 المعدل بالقانون 04/11 إذ قرر حماية للمشتري صالحة لمدة سنة من يوم تسلمه البناء ويمكن للمشتري أن يطالب البائع بإصلاح كل ضرر في الآجال المتفق عليها في العقد النموذجي وفقا 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 يرقم البائع بإصلاح العيوب التي طالبه المشتري فإن المادة 17 من المرسوم 03/93 أجازت للمشتري بعد أن يعذر البائع الذي لم يبادر بذلك أو الذي عجز ماديا عن مواصلة الانجاز على نفقة البائع بترخيص من القضاء ويمكن تطبيق نفس الحل عند إصلاح العيوب في حالة امتناع البائع عن ذلك ومسالة ضمان حسن الانجاز تعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على الحد منه أو إنقاصه أو تسقطه حسب المادة 18 من مكر من المرسوم 03/93 المعدل والمتمم.

### 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 الملكية كما قلنا سابقا تنتقل من يوم التوقيع على العقد ويكون للشهر اثر ارجعي إما مسالة الحيازة المادية التي تمكن المشتري من التمتع بالانتفاع 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 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 اخضع مراجعته لاتفاق الطرفين بحيث يمكن للطرفين وضع نسبة مئوية تكون مرجعا تذكير في نموذج العقد ودفع الثمن يكون من المشتري إلى البائع مباشرة إما نقدا وإما عن طريق الشيكات على اعتبار أن قانون المالية لسنة 1998 نص على دفع خمس المبلغ بين يدي الموثق وقبل هذا التاريخ كان المبلغ كله يدفع بين يدي الموثق حسب ما تقرره المادة 224 مكررا، وقد يدفع الثمن من طرف المقرض (البنك الذي توجد بينه وبين المشتري) لفائدة البائع وهذا ما يسمى بالاشتراط لمصلحة الغير مقابل تامين عيني وهذا حسب ما تقرره المواد 116، 117، 118 من القانون المدني الجزائري.

### الفرع الثاني: الالتزام بالتسلم:

يتم في مكتب التوثيق بنفس المحضر حسب المادة 14 من المرسوم 03/93 ونلاحظ بان المشرع ترك للطرفين الحرية في تحديد تاريخ التسليم والتسلم، والتسلم لا يتم إلا إذا تم الانجاز 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 بالاستعانة بأهل الخبرة كالمهندسين المعماريين وهذا بعدما تتم عملية الانجاز فإذا تم اكتشاف هذه العيوب الظاهرة نكون أمام الحالات التالية<sup>(6)</sup> :

- إما أن تكون هذه العيوب الظاهرة جسيمة من شأنها أن تجعل المشتري يرفض تسليم البناء ويذكر ذلك في محضر التسليم والتسلم حتى يتم إصلاحها خلال المدة المتفق عليها.

- وإما يكون البناء خاليا من كل العيوب فيتسلم المشتري البناء بموجب محضر تسليم وتسليم لدى الموثق ويستحق البائع باقي الثمن عند الحيازة ويسقط حق المشتري في العيوب الظاهرة ويبدأ سريان مدة الضمان.

- وإما أن تظهر بعض العيوب السطحية لكن المشتري يقبل تسلم البناء مع إبداء 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 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 أن أحكام هذا الالتزام منظمة بقواعد أمره 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 قانونا وهي مدة للتأكد من سلامة البناء وهذا ضمان بعقد مقاوله البناء حسب المادة 08 من مرسوم 03/93 المعدل والمتمم.

### 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 نجد أن المشرع اشترط بموجب نصوص قانونية أمره ضمانات

<sup>(6)</sup> مداخلة من تقديم السيد، عثمانية الشريف، عقد البيع على التصاميم، برنامج التكوين المستمرة للقضاة،

يوم الاثنين 2005/06/06، مجلس قضاء سكيكدة، ص 15.



خاصة في المرفقي العقاري كما رأينا ذلك سابقا ويظهر أن مجالات الحماية تتمثل في انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وتحديد من العقار المبيع والحرص على مدة الانجاز.

### المطلب الأول: مجالات الحماية:

إن 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 الثمن يعتبر من الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري فهو الذي يدفعه لكل المشكل المطروح يكمن في آليات تحديده وكيفيات المراجعة ذلك ومتى يدفع الثمن؟

بالرجوع إلى القانون 04/11 فإن الثمن المذكور يعتبر أوليا قابلا 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 و06 من العقد النموذجي لمرسوم 58/94 من ضرورة تحديد الثمن وكيفيات دفعه مع إعطاء المشتري الحق في الدفع المجزا وفقا لمراحل 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 جدا وبذلك نكون أمام مراجعة الثمن الذي يؤدي إلى عدم دفعه من المشتري طالما كانت من الانجاز طويلة.

### الفرع الثاني: انتقال الملكية:

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



### 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 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 لقانون التهيئة والتعمير من اجل تمكين المشتري من الانتفاع بالعين المباعة 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 بناء (عقار) مبني بل تم البيع وفقا لتصميم معين وبذلك نجد أن المشرع قيد المرقى العقاري (البائع):

انجاز البناء في الوقت المحدد حتى يتمكن المشتري من الانتفاع منه في الآجال المتفق وكل إخلال بهذا الالتزام يستوجب مسؤولية البائع وبعد انتهاء 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<sup>(7)</sup>

<sup>(7)</sup> عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندسة المعمارية ومقاول البناء والضمانات المستحدثة، رسالة

### المطلب الثاني: تقدير تقنية البيع على التصاميم في القانون 04/11:

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 القانون 04/11 قد جعل التضامن مفترض في المسؤولية العشرية بين المرقى والمقاول والمهندس وهذا النص ذو طبيعة آمرة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه زيادة على ذلك أن المرقى العقاري قد يخضع لجزاءات مدنية أو جزائية في حالة النص عليها قانونا، وأن كبا القانون 04/11 والمرسوم 58/94 نظما عقد البيع قبل الانجاز إلا أننا نلاحظ عدم كفاية هذه النصوص إذ إنها جاءت بعبارات عامة وأحيانا النص يكتفه النقص والغموض ويمكن توضيح كل ذلك فيما يلي:

#### الفرع الأول: بخصوص انتقال الملكية:

لا حظنا 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 بتشديد ما التزم به ويتسلم المستفيدون عقاراتهم دون أن تتم تسوية الإجراءات الرسمية الخاصة بانتقال الملكية وهنا لا يمكن الحديث عن ملكية العارض 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 بمحررات 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 كتنقص مواد البناء ونقص التمويل من الجهات المعنية ومنها ما يتصل بإرادة البائع كتهاونه أو تعمه التأخير لكي يحصل على فوائد أخرى والواقع يثبت أن عدم سير الانجاز حسب الجدول في آجالها 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 يتماشى مع قصد



المشروع من وضعه لمثل هذه النصوص القانونية وبالتالي لابد من تسليط جزاءات صارمة على المرفقين العقاريين.

### الفرع الثالث: بخصوص مراجعة ثمن العقار:

كان من الأجدر على المشروع أن يحدد حد أقصى مرصود لنسبة ثمن هذا العقار حتى نتفادي كل ثمن يمكن أن يبادر به البائع بدعوى الغلاء الفاحش لمواد البناء وحتى لا يكون المشتري تحت رحمة البائع خصوصا وأن 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 التزاماته التي أبدى بشأنها المشتري تحفظات مثل "ضمان العيوب الظاهرة، حسن تشغيل أدوات التجهيز"

ونشير إلى انه طالما كانت عملية التسليم والتسلم تتم بحضور 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.

### خاتمة:

إن عقد البيع على التصاميم هو عقد من نوع خاص له أحكام خاصة من جل أهداف للمتعامل في الترقية العقارية من اجل بناء سكنات في وقت قصير وتمويل هذا المشروع بأموال المشترين لكن المشروع كفل حماية خاصة للمشتريين ويظهر ذلك واضحا من نصوص المرسوم 03/93 والمرسوم 58/94 والقانون 04/11 وقد كرس المشروع الضمانات في عدة مسائل قانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عدة مواطن ورغم ذلك فان هذه النصوص اكتتفها الغموض والنقص مما جعلها غير كافية لتحقيق المقصد لنخلص في النهاية ألا 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 المرفقين العقاريين الذين يجب أن تسلط عليهم العقوبات ومراقبة البناء باستمرار وفرض التامين الإجباري على ذلك خصوصا وأن الكوارث الطبيعية والإنسانية تمتد لأشغالنا حتى تحقق ثورة سكنية ومدينة منسجمة والقضاء على السكن القصديري.