

# التزام المرقى العقارى بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز

الاستاذ: تركي وليد

كلية الحقوق

جامعة باجي مختار عنابة

## الملخص

يشكل الالتزام بالإعلام أحد أهم مصادر حماية المشتري بصفة عامة، ذلك أنه لا سبيل لحماية إرادته التعاقدية في مواجهة البائع المحترف، إلا من خلال إعادة المساواة في العلم بين هذين الطرفين المقبلين على التعاقد، على نحو يستطيع معه المشتري الوقوف على مدى ملائمة هذا العقد بالنسبة إليه، من خلال إعلامه بظروف هذا التعاقد بالقدر الذي ينير إرادته، وذلك من أجل الحد من حالات عدم المساواة في المعرفة بين أطراف العقد المزمع إبرامه.

إن التوسع في مفهوم الالتزام بالإعلام يمتد ليشمل أيضا العقود المبرمة في إطار الترقية العقارية الخاصة، نظرا لما يحتويه هذا النوع من العقود من تفاوت بين المتعاقدين، حيث يعتبر المرقى العقارى محترفا نتيجة لخبرته الفنية في مجال البناء، وهذه الدراية لا تتوفر لدى المشتري، إضافة إلى أن محل العقد شيئا مستقبليا غير موجود لحظة التعاقد.

**الكلمات المفتاحية:** المرقى العقارى، المشتري، الالتزام بالإعلام

## Abstract :

The commitment to inform is one of the most important sources to protect the buyer in general. So there is no way to protect the buyer's contractual will in front of the professional seller except by restoring the equality of knowledge between these two contracting parties. In a way that the buyer can determine the appropriateness of this contract by informing him about the circumstances of such contract, in order to take the right decision and to reduce the inequality of knowledge between the two parties of the contract.

The expansion of the concept of information commitment extends to contracts concluded by real estate promoters, since there is a disparity in the contents of this type of contracts between contractors. In this regard, the real estate promoter is a professional due to his technical expertise in construction's field but this expertise is not available to the buyer. In addition, the object of such contract is related to the future and not determined at that moment.

**Keys words:** real estate promoter, buyer, Commitment to inform

## المقدمة

إذا كانت الحماية التقليدية للمشتري في مواجهة البائع لاحقة للتصرف، أي بعد نشوء العقد، فإن الحماية الحديثة أصبح لها دورا وقائيا، حيث تجد مجالها الحقيقي في المرحلة السابقة على التعاقد، من خلال إمداد المشتري بقدر وفير من المعلومات في هذه المرحلة، بما يؤدي إلى تنوير رضائه بالعقد<sup>1</sup>.

ويعتبر عقد الترقية العقارية الخاصة من أكثر العقود التي تثور فيه مسألة الحماية السابقة على التعاقد، ويلعب فيه الالتزام بالإعلام دورا هاما وفعالا في تحقيق التوازن العقدي نظرا لما يحتويه من تفاوت بين المتعاقدين من حيث الدراية والمعرفة، حيث يعتبر المرقى العقاري محترفا نتيجة لخبرته الفنية في مجال البناء، وهذه الدراية لا تتوفر لدى المشتري، إضافة إلى أن محل العقد شيئا مستقبليا، حيث يقوم المقتني بدفع تسبيقات على محل عقد غير منجز، أو في طور الإنجاز، وعليه فأول ضمان يكون مشجعا للإقبال على هذا النوع من العقود أن تكون البيانات و المعلومات حول محل العقد دقيقة ووضاحة، حيث من خلالها يبرم العقد ويبدأ في تسديد أول قسط، وهذا لا يتأتى إلا بواسطة معلومات تقنية تتجسد بوسيلة قانونية<sup>2</sup>.

وهو ما تجلّى في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>3</sup>، حيث حرص المشرع على حماية إرادة المشتري، من خلال إلزام المرقى العقاري بضرورة الإعلان عن مشروعه العقاري، وتحري الصدق وعدم التضليل الذي يهدف من وراءه إلى مغالطة المقتني ودفعه للتعاقد، كما ألزمه بضرورة إعلام كل مقتني بالمعلومات والبيانات الضرورية التي تهمه من أجل تبصيره، كما حرص المشرع أيضا على تحديد نوعية وطبيعة المعلومات التي يجب إعلام المقتني بها، دون أن يترك ذلك إلى مطلق إرادة المرقى العقاري، فجعل الالتزام بالإعلام مفروض على المرقى العقاري ولا يمكن التملص منه، كما عليه القيام بذلك حتى قبل عملية البيع وذلك حماية للمقتني حتى يتمكن من معرفة طبيعة العقار علما نافيا للجهالة، لاسيما وأن محل التعاقد غير موجود لحظة التعاقد، وبالتالي فإن دافعه للتعاقد سيكون من خلال ما يقدم له من معلومات في تلك المرحلة المتقدمة من العقد، زيادة عن ذلك، فقد أقر المشرع حماية إضافية لمقتني للعقار في طور الإنجاز، من خلال تحديد نموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، حيث يعتبر بنود هذين العقدين وسيلة للإعلام في حد ذاتها، حيث يتضمن على بيانات ومعلومات يجب إدراجها في العقد تحت طائلة البطلان، فضلا عن العقوبات الجزائية التي أقرها المشرع عند مخالفة تلك البنود المتعلقة بالعقد، وهو ما سيتم دراسته في هذا البحث، حيث نحدد مفهوم الالتزام بالإعلان في الفرع الأول، ثم نتناول تطبيق الالتزام بالإعلان في عقود الترقية العقارية الخاصة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مفهوم الالتزام بالإعلام

لتحديد مفهوم الالتزام بالإعلام ينبغي تعريفه (أولا)، ثم بيان أسباب ومبررات فرض هذا النوع من الالتزام (ثانيا)، بالإضافة إلى تمييزه عن الالتزامات التي تتشابه معه، التي يكون محلها تقديم معلومات أو بيانات (ثالثا).

#### أولا: تعريف الالتزام بالإعلام:

1- يعود تطور هذا الالتزام إلى أواخر النصف الأول من القرن العشرين على يد الفقيه الفرنسي (Juglart) بعد أن كان الفقه والقضاء الفرنسي اتخذوا موقفا عدائيا من فكرة الاعتراف بهذا الالتزام باسم مبدأ الفردية المقدس الذي يكرس مبدأ الحرية التعاقدية في أجل صورها، والذي يقضي بأنه على المتعاقد أن يؤمن على مصالحه الخاصة بوسائله الذاتية، ويتعين عليه أن يجمع المعلومات الضرورية قبل أن يقدم على التعاقد على أساس أن العقد يقتضي التعارض بين مصالح طرفيه.

-Michel De Juglart. L obligation de renseignements dans les contrats.

Rev.trim.Dr.civ.1945.p5.

2- أحمد بومدين، دور الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في حماية رضا المستهلك، مجلة العلوم القانونية، عدد 1، جوان 2010، ص168.

3- (ج ر عدد 14، مؤرخة في 06-03-2011)

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للالتزام بالإعلام، إلا أنه جسد هذا النوع من الالتزام عبر سلسلة من التشريعات وفي أكثر من موضع، من أجل حماية إرادة المستهلك من جهة، وإعادة التوازن العقدي من جهة أخرى، حيث نص على الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة التي تحكم أغلب التصرفات، فالزم البائع في عقد البيع بأن يدلي للمشتري بكافة البيانات المتعلقة بالمبيع، وأوصافه الأساسية، وهو ما نصت عليه المادة 352 فقرة 1 من القانون المدني بقولها: "يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف إليه".

يستفاد من نص المادة أن المشرع الجزائري أنشأ التزاما بالإعلام يقع على عاتق البائع، وهو ما يستخلص بوضوح من عبارة العلم الكافي بالمبيع، والعلم الكافي يكون من خلال بيان المبيع وأوصافه الأساسية، بحيث يمكن التعرف إليه<sup>1</sup>، كما أن هناك تقابل بين أحكام العلم الكافي بالمبيع، وبين الالتزام قبل التعاقد بالإعلام في عدة نقاط، حيث كلاهما يفرض على عاتق الطرف القوي في المرحلة السابقة على التعاقد، بهدف تنوير رضا المتعاقد وتكوين إرادة حرة خالية من العيوب<sup>2</sup>، كما تنص المادة 08 من القانون 04-02 السالف الذكر على أنه: "يلتزم البائع قبل اختتام عملية البيع بإخبار المستهلك بأي طريقة كانت وحسب طبيعة المنتج بالمعلومات النزيهة والصادقة المتعلقة بمميزات هذا المنتج أو الخدمة وشروط البيع الممارس وكذا الحدود المتوقعة للمسؤولية التعاقدية لعملية البيع أو الخدمة".

يتضح من نص المادة أن الالتزام بالإعلام يكون قبل اختتام عملية البيع أو التعاقد بشكل عام ويقع على عاتق البائع، وذلك بضرورة إعلام المستهلك، والإعلام عموما يكون بالمعلومات الصادقة والنزيهة المتعلقة بأوصاف ومميزات المنتج محل التعاقد، إضافة إلى شروط التعاقد، وكذا الحدود المتوقعة للمسؤولية بين أطراف التعاقد في العملية التعاقدية، كما ورد أيضا في القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش<sup>3</sup>، الذي عنون الفصل الخامس منه بإلزامية إعلام المستهلك، حيث تنص المادة 17 منه على ما يلي: "يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للاستهلاك بواسطة الوسم، أو بوضع العلامة، أو بأي وسيلة أخرى مناسبة".

أوجب المشرع الإعلام المسبق للمستهلك بشروط العقد من أجل تحقيق نزاهة وشفافية العمليات التجارية في المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المحدد للعناصر الأساسية في العقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية<sup>4</sup> حيث تنص المادة 02 منه على ما يلي: "تعتبر عناصر أساسية يجب إدراجها في العقود المبرمة بين العون الاقتصادي والمستهلك، العناصر المرتبطة بالحقوق الجوهرية للمستهلك، ونزاهة وشفافية العمليات التجارية، وأمن ومطابقة السلع و/أو الخدمات، وكذا الضمان والخدمة ما بعد البيع"، كما تنص المادة 4 منه على ما يلي: "يتعين على العون الاقتصادي إعلام المستهلكين بكل الوسائل الملائمة بالشروط العامة والخاصة لبيع السلع و/أو تأدية الخدمات، ومنحهم مدة كافية لفحص العقد وإبرامه"، وأكد المشرع الجزائري على ضرورة تمكين المستهلك من معرفة ثمن وأسعار السلع والخدمات وشروط البيع في القانون رقم 02/04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية<sup>5</sup>، حيث تنص المادة 4 منه على ما يلي: "يتولى البائع وجوب إعلام الزبائن بأسعار و تعريفات السلع و الخدمات و بشروط البيع".

يتضح مما سبق أن الإعلام المقصود من هذه النصوص هو إحاطة المستهلك بكافة المعلومات والبيانات التي تكون لازمة لتكوين رضا حر ومستنير، وبهذا فهو يختلف عن الإعلان الذي سبق

- 1- عادل عميرات، التزام العون الاقتصادي بالإعلام، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13، جوان 2016، ص 230.
- 2- رفاويشيهناز، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سطيف 2، 2016، ص 24.
- 3- القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25/02/2009، المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 08/03/2009.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المؤرخ في 10 ديسمبر 2006 المحدد للعناصر الأساسية في العقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية، (ج ر عدد 56 الصادرة بتاريخ، 11/09/2006)
- 5- (ج ر عدد 41، صادرة في 27 يونيو 2004)

دراسته، فهذا الأخير هو مجموعة الدعايات والعروض... المعدة للترويج لسلعة أو خدمة معينة، الهدف منه جلب المستهلك وترغيبه في التعاقد وليس إحاطة علمه بالمعلومات المتعلقة بالعقد، فالإعلام هو أكثر موضوعية من الإعلان فهو يرمي إلى جعل الشخص الموجه إليه اتخاذ قراره، بشكل سليم بما يناسب مصالحه ورغباته<sup>1</sup>.

أما من ناحية الفقه فتجدر الإشارة أنه أطلق على الالتزام بالإعلام عدة تسميات، فالبعض يرى بأنه التزام بالإعلام، أو التزام بالتبصير، والبعض الآخر يرى بأنه التزام بالإفضاء بالبيانات والمعلومات، بينما يرى آخرون بأنه التزام بالإخبار، أما فيما يتعلق بالتعريف بغض النظر عن التسمية التي تطلق عليه فإن الفقه منقسم في هذا الشأن، وإن كان ينطلق من أرضية مشتركة وهي أن هذا الالتزام يمثل التزاما عاما في عقود الاستهلاك يتوافر بصفة أساسية في المرحلة السابقة على التعاقد بهدف تنوير إرادة المستهلك، كما يوجد في مرحلة إبرام وتنفيذ العقد أيضا.

فقد عرف بعض الفقه الالتزام بالإعلام بأنه: "الالتزام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد، مضمونه قيام التاجر المحترف بالإفضاء للمشتري بالمعلومات الجوهرية كافة التي يجهلها عن السلعة أو الخدمة ويتعذر حصوله عليها من غير طريق المحترف، بحيث يكون إقباله على التعاقد عن رضا حر ووعي مستنير"<sup>2</sup>، وعرفه جانب آخر من الفقه<sup>3</sup> بأنه: "الالتزام سابق على التعاقد يتعلق بالالتزام أحد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين العقد البيانات اللازمة لإيجاد رضا سليم كامل، ويكون على علم بتفاصيلات هذا العقد كافة، وذلك بسبب ظروف واعتبارات معينة، قد ترجع إلى طبيعة أو صفة أحد طرفيه أو طبيعة محله، أو يحتم عليه منح ثقته المشروعة للطرف الآخر الذي يلتزم بناء على جميع هذه الاعتبارات بالالتزام بالإدلاء بالبيانات"، وعرف أيضا بأنه: "الالتزام قانوني عام سابق على التعاقد، يلتزم فيه المدين بإعلام الدائن في ظروف معينة إعلاما صحيحا وصادقا بكافة المعلومات الجوهرية المتصلة بالعقد المراد إبرامه، والتي يعجز عن الإحاطة بها بوسائله الخاصة ليبني عليها رضاه بالعقد"<sup>4</sup>.

ويرى جانب من الفقه أن الالتزام بالإعلام ليس مقصورا في كل الحالات على البائع باعتباره الطرف الأكثر دراية من الطرف الآخر (المشتري)، فالبائع هنا يلتزم بتقديم كافة المعلومات الجوهرية المرتبطة بالعقد، والتي يعجز المشتري عن العلم بها بوسائله الخاصة، إلا أنه قد يتصور العكس تماما بحيث يقف المشتري موقف المدين بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد في مواجهة البائع، متى كان المشتري حائزا لمعلومات هامة تتصل بموضوع التعاقد، ويجهلها البائع ويحتاج إلى معرفتها قبل المضي في التعاقد نظرا لما تحظى به هذه المعلومات من أهمية بالنسبة للبائع، حيث أنها ستؤثر في قراره في العقد.

"وقد أثيرت مثل هذه الحالة في فرنسا في أحد القضايا المشهورة، والتي تعرف باسم (poussin) وتتلخص وقائعها في أن أحد المدارس قد عرضت للبيع في مزاد علني لوحة فنية، معتقدة أنها نسخة من اللوحة الأصلية لفنان مشهور، فتقدم المتحف الوطني مستعملا أولويته القانونية في شراء اللوحة، واشترى اللوحة بثمن عادي، على الرغم من علمه المسبق بأنها اللوحة الأصلية لهذا الفنان، فرفعت المدرسة (البائع) دعوى لإبطال العقد للغلط، فقضت لها المحكمة بالبطلان بحجة عدم المساواة في المعرفة والعلم بين المتعاقدين، نتيجة انخفاض المستوى الفني للبائع مقارنة بخبرة ودراية المشتري"<sup>5</sup>.

نلاحظ من خلال التعريفات السابقة رغم اختلاف مفرداتها، إلا أنها تتقارب في مضمونها، فالالتزام بالإعلام هو التزام يفرضه القانون خاصة على المهني والمحترف، بضرورة تبصير المتعاقد وتنوير إرادته بكافة البيانات والمعلومات المتصلة بالعقد المراد إبرامه، ذلك أن تخصص أحد المتعاقدين يعني ملكيته لمعلومات لا يمكن للطرف الآخر التوصل إليها من تلقاء نفسه فكان على الطرف الذي يملك هذه المعلومات إعلام وتبصير المتعاقد الآخر بها عند إبرام العقد.

1- برهامي فايزة، التزامات الأطراف السابقة على التعاقد، دار الجامعة الجديدة، 2014، ص141.

2- موفق حماد عبد، الحماية المدنية للمستهلك في التجارة الإلكترونية، دراسة مقارنة، طبعة أولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011، ص94.

3- معتز نزيه محمد الصادق المهدي، المتعاقد المحترف دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 2009، ص41.

4- خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، مصر، دون سنة، ص28.

5- مشار إليه في المرجع السابق، ص356.

ويتميز الالتزام بالإعلام بعدة خصائص أهمها العمومية والوقاية والاستقلالية، فالمقصود بالعمومية أنه التزام سابق على إبرام جميع العقود، فهو ليس التزام خاص بعقد معين، إلا أنه لا يعني ذلك أنه يكتسي نفس الأهمية في كل العقود، بل يختلف من حيث الأهمية والدرجة من عقد لآخر<sup>1</sup>.

كما يتصف الالتزام بالإعلام بأنه ذو خاصية وقائية، فالهدف المرجو من تقريره هو حماية المتعاقد، خاصة إذا كان مستهلكا باعتباره الطرف الضعيف في العقد، كما أنه يعمل على حماية العقود في المستقبل من دواعي الإبطال واللجوء إلى الفسخ وذلك لكون الالتزام بالإعلام يضمن الحصول على رضا سليم للمتعاقد، بالتقليل من الوقوع في الغلط أو التدليس<sup>2</sup>.

الالتزام بالإعلام يتسم أيضا بأنه التزام مستقل، ويرجع ذلك إلى الهدف من تقرير هذا الالتزام وهو مواجهة اختلال التوازن في العلم القائم بين البائع المحترف والمستهلك، في الحالات التي تعجز فيها نظرية عيوب الإرادة عن مواجهته، ذلك بكونه يتميز عن عيوب الإرادة في قيام المسؤولية عند الإخلال بهذا الالتزام رغم عدم وجود عيب يشوب إرادة المتعاقد، ويقول الفقيه محمد إبراهيم الدسوقي في هذا الشأن: "إن الالتزام قبل التعاقد بالإعلام التزام مستقل يقع على عاتق شخص ينوي التعاقد مع غيره، وهو لا يقوم بحماية رضا الطرف الآخر بل لتحقيق التكافؤ بين الطرفين إعمالا لمقومات العدالة العقدية"<sup>3</sup>.

### ثانيا: مبررات فرض الالتزام بالإعلان:

إن تقرير الالتزام بالإعلام مرده الضرورة الملحة لمعالجة اختلال التوازن العقدي وانعدام التكافؤ بين أطراف العقد في مستوى العلم بالعناصر الضرورية المتعلقة بالعقد والبيانات الجوهرية المتصلة به، مما يوجب إعادة التوازن بين أطراف العقد، فضلا عن قصور النظرية التقليدية في توفير الحماية اللازمة للطرف الضعيف في العقد، ومنه يمكن القول أن أهم مبررات نشوء الالتزام بالإعلام هي:

أ- **تحقيق المساواة في العلم بين المتعاقدين:** إن الاعتراف بهذا الالتزام يعتبر ضرورة عملية تقتضيها ظروف التعامل بين الأفراد، وذلك للحد من اختلال التوازن بين أطراف العقد في مستوى المعرفة بالعناصر الضرورية المتعلقة بالعقد والبيانات الجوهرية المتصلة به، كما أنه يؤدي إلى تحقيق الرضا الواعي والمستنير لدى المتعاقد، إذ من المعروف أن الرضا في التعاقد يمثل ركنا جوهريا فيه، وشرطا لازما لصحته، فالإعلام يقوم بأدائه المدين في مواجهة الدائن ليكشف له فيه عن كل ما يتصل بموضوع العقد المراد إبرامه، مما يساعده على تحديد موقفه من التعاقد عن وعي وإدراك، لا عن تخطيط وجهالة<sup>4</sup>.

ب- **قصور نظرية عيوب الإرادة في توفير الحماية:** لقد كانت حماية الإرادة في المرحلة السابقة تتم من خلال نظرية عيوب الإرادة، إلا أن التطبيق العملي كشف عن قصور تلك النظرية في تحقيق الحماية المنشودة للمستهلك في بعض الحالات، وذلك لأنها نظمت بطريقة محددة ودقيقة إعمالا لاستقرار المعاملات، إلا أن نطاقها ضيق وظروف تطبيقها مشددة، مما نتج عنه صعوبة في الإثبات، ومنه لم تتحقق النتائج المرجوة من تقريره، فعلى سبيل المثال يشترط في للحكم بإبطال العقد للغط، اتصاله بعلم المتعاقد الآخر أي إثبات علمه أو إمكان علمه به، وهو أمر يصعب إثباته عمليا، لذلك فإن إقرار الالتزام قبل التعاقد بالإعلام من شأنه أن يزيل قدرا كبيرا من الصعوبات متى استطاع المستهلك أن يثبت أن وقوعه في الغلط كان بسبب عدم علمه لحظة إبرام العقد بالبيانات الضرورية والجوهرية التي كان على البائع المحترف إعلامه بها، حيث ذهب بعض الفقه إلى القول أن تقرير الالتزام قبل التعاقد بالإعلام من شأنه أن يعالج أوجه القصور التي تعترى نظرية عيوب الإرادة، خاصة فيما يتعلق بإمكانية رجوع المستهلك

1- أحمد بومدين، المرجع السابق، ص 168.

2- عادل عميرات، المرجع السابق، ص 234.

3- محمد إبراهيم الدسوقي، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار إيهاب للنشر والتوزيع، مصر، 1985، ص 42. نقلا عن عمر محمد عبد الباقي، الحماية العقدية للمستهلك دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 197.

4- هادي حسين الكعبي، محمد جعفر هادي، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثاني، السنة الخامسة، العراق، 2014، ص 23.

بالتعويض على البائع المحترف عند الإخلال بالتزامه بتقديم المعلومات الجوهرية في العقد المراد إبرامه طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية المدنية<sup>1</sup>.

### ثالثاً: تمييز الالتزام بالإعلام وما شابهه من الصور:

إن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد يتشابه كثيراً مع بعض الالتزامات التي يكون محلها تقديم معلومات أو بيانات كالالتزام بالتحذير، والالتزام بتقديم النصيحة أو المشورة، رغم اختلافهم من حيث الطبيعة القانونية ومن حيث الأحكام، لاسيما كما قلنا سابقاً أن الفقه لم يقف على تسمية موحدة لهذا الالتزام، وعليه فضلنا التمييز بين هذين المصطلحين ومصطلح الالتزام.

أ- التمييز بين الالتزام قبل التعاقد بالإعلام والالتزام بالتحذير: يعرف الالتزام بالتحذير بأنه "ذلك الالتزام الذي يقع على عاتق المهني بأن يحذر المشتري، أو يثير انتباهه إلى ظروف أو معلومات معينة، فيحيطه علماً بما يكتنف هذا العقد أو ما ينشأ عنه من مخاطر مادية أو قانونية"<sup>2</sup>، وهو يتشابه مع الالتزام بالإعلام من حيث وجوب القيام بالإدلاء للمستهلك بكافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالصفة الخطرة في الشيء محل التعاقد، سواء تعلق هذا الشيء في خصائصه، أم بكيفية استعماله، إلا أن هناك أوجه اختلاف بينهما يمكن إيجازها فيما يلي:

- ليس هناك نطاق للالتزام بالإعلام من حيث المعلومات، حيث يتسع ليشمل كل ما من شأنه أن يؤثر على رضا الدائن، وهو بصدد إبرام العقد، بينما يتحدد نطاق الالتزام بالتحذير في الإدلاء بالمعلومات والبيانات ذات الصلة بالخطرة في محل العقد.

- يجد الالتزام بالإعلام قبل التعاقد أساسه في نظرية صحة وسلامة الرضا، بينما يجد الالتزام بالتحذير أساسه في فكرة الالتزام بضمان السلامة<sup>3</sup>.

- أجمع الفقه على أن الوفاء بالالتزام بالإعلام يكون في المرحلة السابقة على التعاقد كما قد يكون في مرحلة تنفيذ العقد، بينما انقسم الفقه حول الوقت المعتد به في قيام التحذير، فذهب اتجاه إلى أن هذا الالتزام سابق على التعاقد، وذهب اتجاه آخر إلى القول أن الالتزام بالتحذير هو التزام عقدي، ويذهب رأي آخر إلى تبني معيار مصادر الخطورة بالنسبة للشيء محل التعاقد إلى قسمين يتعلق القسم الأول منها بالأخطار الناتجة عن طبيعة الشيء، وصفاته الأساسية حيث يكون الإدلاء بها التزاماً سابقاً على التعاقد، أما القسم الثاني، وهو ما يتصل بالأخطار التي يمكن أن تنشأ نتيجة لاستخدام الشيء محل التعاقد، فإنه يعد الالتزام بالإدلاء بها التزاماً تبعياً مكملًا للعقد الأصلي<sup>4</sup>.

ب: التمييز بين الالتزام بالإعلام والالتزام بتقديم النصيحة: يصعب التمييز بين الالتزام بالإعلام، والالتزام التعاقدى بتقديم النصيحة والمشورة، وذلك بحكم تماثل كل منهما فيما يتضمنانه من التزام المدين فيهما بإعلام الطرف الآخر بمعلومات وبيانات معينة، إلا أنه في حقيقة الأمر يوجد اختلاف جوهري بين كل من الالتزامين، فالالتزام بالإعلام يهدف إلى تنوير إرادة المستهلك بالشروط والأوصاف المتعلقة بالسلعة أو الخدمة من خلال تقديم إخبار موضوعي، ومنه فهو ليس التزاماً خاصاً للقيام بعمل محدد أو

1- في قرار محكمة التعقيب التونسية أن "المبدأ: - أن البائع المحترف هو الذي يكون عالماً بعيوب المبيع الخفية ويعتمد مع ذلك بيعه للمشتري الذي يعتقد سلامته هو بائع مدلس على معنى الفصل 673 م.إ.ع، فصفة الاحتراف لدى البائع بما تعنيه من تخصص في مجال معين ومعرفة كاملة بجزئياته، تجعل من ذلك البائع مصنفاً ضمن خانة الباعة المدلسين دون ضرورة للبحث في حسن نيته من عدمها.

- البائع المحترف ملزم بتحقيق نتيجة، فهو ملزم بتسليم مبيع غير معيب وصالح للاستعمال وفق ما أعد له دون أن يكون قادراً على ادعاء جهله بالعيب، فلا يكفي أن يثبت البائع المحترف جهله بالعيب ذلك أن عهده لا تنفك من الضمان بثبوت شبهة له على معنى الفصل 630 من م.إ.ع بمعنى ثبوت حسن نيته..."

قرار محكمة التعقيب التونسية، عدد 78667.2012/78801 المؤرخ في 20 فيفري 2014.

2- خالد جمل أحمد، المرجع السابق، ص 101.

3- أحمد بومدين، المرجع السابق، ص 170.

4- عمر عبد الباقي، المرجع السابق، ص 190.

الامتناع عن عمل محدد متفق عليه بين الدائن والمدين<sup>1</sup>، كما أنه يجد مجاله في المرحلة قبل التعاقدية، ويستمد وجوده من مبادئ القانون وأحكامه، وبالتالي فهو التزام غير عقدي.

أما الالتزام بالنصيحة والمشورة فهو يهدف إلى إعطاء إعلام ملائم يتناسب وحاجات المتعاقد مع المحترف، بإظهار المزايا والعيوب للمتعاقد الآخر بما يؤدي إلى توجيهه في اتخاذ القرار المناسب، وهو لا ينشأ إلا في مرحلة تالية لتنفيذ العقد، وبالتالي فهو التزام عقدي، يكون تنفيذه تنفيذاً لمحل التزام أصلي في العقد<sup>2</sup>، ومثال ذلك التزام المهندس المعماري بتقديم المعلومات الفنية والتكنولوجية وفقاً لأصول علم الهندسة المعمارية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: تطبيق الالتزام بالإعلام في عقد الترقية العقارية الخاصة

إن الأساس الجوهري لقيام الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، هو عدم المساواة في العلم بين طرفي العلاقة العقدية، وهو ما يتجسد في عقود الترقية العقارية الخاصة، حيث أن الطرف الذي يتمتع بالمعرفة والخبرة هو المرقى العقاري، بينما الطرف الضعيف الذي لا يملك المعلومات الكافية هو المقتني، وهذا نتيجة منطقية في هذا النوع من العقود، حيث يكون محل العقد غير موجود لحظة التعاقد، في حين أن جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار وارتباطاته، تكون في حيازة المرقى العقاري، هذا من حيث الدراية والمعرفة ناهيك عن الاختلال الاقتصادي بينهما من حيث القدرة المالية وامتلاك الحاجة والمنفعة في يد المرقى العقاري، مما يجعل من الاختلال في التوازن في هذا العقد أكثر تركيزاً منه في العقود التي يختل فيها التوازن من حيث المعرفة فقط بين الأفراد.

وبما أن مسألة الالتزام بالإعلام نص عليها القانون المتعلق بحماية المستهلك، فهل يمكن لمفهوم الالتزام بالإعلام أن يمتد ليشمل حتى العقود المبرمة في إطار الترقية العقارية الخاصة بحكم أن المرقى العقاري محترف متخصص، ويتفوق بذلك على المقتني؟ ومنه يمكن القول أن عقد الترقية العقارية الخاصة هو عقد استهلاكي؟

سنحاول الإجابة على هذه التساؤلات من خلال تناول مدى إمكانية تطبيق قواعد حماية المستهلك على عقد الترقية العقارية الخاصة (أولاً)، ثم مضمون الالتزام بالإعلام في عقود الترقية العقارية الخاصة (ثانياً) أولاً: مدى إمكانية تطبيق قواعد حماية المستهلك على عقد الترقية العقارية الخاصة:

في البداية نود أن نطرح التساؤلات الآتية: هل يمكن اعتبار المقتني في عقد الترقية العقارية الخاصة، كمستهلك للعقار؟ وهل يعتبر المرقى العقاري عون اقتصادي حتى يمكن أن تطبق عليهم أحكام القانون رقم 02-04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية؟

بالرجوع إلى أحكام نص المادة 140 مكرر من القانون المدني الجزائري سيكون الجواب بالنفي، حيث عند تعريفها للمنتوج، حصرت في المنقول المادي أو المعنوي ولو كان متصلاً بالعقار<sup>4</sup>، وهذا يترتب عليه منطقياً استبعاد العقار من مفهوم المنتج، وبالتالي استبعاد المرقى العقاري من مسؤولية المنتج، ومن تطبيق الأحكام الخاصة بحماية المستهلك<sup>5</sup>، وهذا غير منطقي فالعقار اليوم أصبح يلبي حاجة شخصية وعائلية ومن ثم فهو يشكل محلاً للاستهلاك، بالإضافة إلى أنه في مجال بيع العقار في إطار الترقية

1- ماني عبد الحق، حق المستهلك في الإعلام، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمصري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009، ص 37.

2- بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، دار هوام، 2014، ص 174.

3- يرى الدكتور بلحاج العربي، "أن الالتزام بالإعلام يشمل كل من النصيحة والتحذير، وبالتالي فالتمييز بينهما هو نظري أمثر منه عملي، فأحكام القضاء الفرنسي ما زالت تستخدم أحد المصطلحين (أي الالتزام بالإعلام أو الالتزام بالنصيحة) للدلالة على الآخر".

أنظر نفس المرجع، ص 175.

4- تنص الفقرة 2 من المادة 140 مكرر من القانون المدني الجزائري "يعتبر منتوجاً كل مال منقول ولو كان متصلاً بعقار، لاسيما المنتج الزراعي والمنتج الصناعي وتربية الحيوانات والصناعة الغذائية والصيد البري والبحري والطاقة الكهربائية".

5- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص 100.

العقارية نجد أحد السمات البارزة لقانون حماية المستهلك، فالمقتني يكون في مركز ضعيف في مواجهة المرقى العقاري<sup>1</sup> وبهذا يعمل قانون حماية المستهلك على إعادة التوازن العقدي إلى هذه العلاقة.

ففقود الاستهلاك عموما هي العقود التي يبرمها الشخص لإشباع حاجات شخصية، وفي المجال العقاري هي العقود التي يبرمها الشخص لإشباع حاجته في السكن<sup>2</sup>، حيث تعرف المادة 3 فقرة 1 من القانون 03-09 السالف الذكر المستهلك بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجانا سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به"، كما تعرف الفقرة 17 من نفس المادة السلعة على أنها: "كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا"، ومن دون شك يدخل في هذا المفهوم كل من العقار والمنقول معا<sup>3</sup>، وبالتالي يمكن الحكم على عقد الترقية العقارية الخاصة بأنه عقد استهلاكي.

وللإشارة فقد اعتبر المشرع الفرنسي أن العقار لا يندرج ضمن القطاعات المعنية بحماية المستهلك، إلا إذا كان العقار معدا للاستعمال السكني فقط، حيث في هذا الوضع يكون المقتني في موضع ضعف، والبائع في موضع قوة، مما يؤدي إلى عجز المقتني عن مناقشة شروط البيع بصورة صحيحة، أما إذا كان العقار معد لغرض آخر كالتجارة، فهنا يفترض قوة مركز المقتني الذي يستطيع مناقشة شروط العقد<sup>4</sup>، وبالتالي لا يستفيد من الحماية المقررة للمستهلك، إلا أن جانب كبير من الفقه الفرنسي انتقد هذه الازدواجية في التعامل، حيث يقول الفقيه داغوت M.Dagot في هذا الشأن:

«Une telle dichotomie est sans doute simpliste, elle est loin de correspondre toujours à la réalité : L'acquéreur n'est pas toujours une personne inexpérimentée et réciproquement, le commerçant ou le professionnel n'est pas forcément expérimenté dans les affaires immobilières»<sup>5</sup>

على خلاف المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 حيث لم يعر أي اهتمام إلى الغرض من اقتناء عقار في إطار الترقية العقارية، بحيث تسري مقتضياته سواء كان العقار معد للسكن أو للاستعمال التجاري، كما لم يفاضل في فرض الحماية للمستهلك المرشح لاكتساب الملكية، فأحكام هذا القانون تطبق أيا كانت صفة المقتني سواء كان شخصا عاديا، أو تاجرا، شخصا طبيعيا، أو معنويا.

وهذا الموقف معتمد أيضا في ظل التشريع التونسي الصادر بتاريخ 26 فيفري 1990 يتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري، حيث يقول عبد الوهاب الرباعي AbdelwahebRebai في هذا الشأن:

« Le législateur de 1990 ne s'intéresse guère à la vocation de l'immeuble ni à la qualification professionnelle de l'acquéreur à la propriété de l'immeuble. Il traite sur un pied d'égalité tous les candidats à l'acquisition sans distinguer selon qu'ils sont particuliers, livrés à leur propre ignorance ou des commerçants particulièrement avertis. Tous doivent bénéficier de la même protection légale...ainsi un professionnel tel qu'un agent immobilier qui se porte candidat à l'acquisition d'immeuble à ses fins professionnelles peut curieusement se prévaloir du statut protecteur du contrat de promesse qu'il conclut avec le promoteur immobilier »<sup>6</sup>

ومن حيث جهة المرقى العقاري فقد وسعت المادة 03 فقرة 1 من القانون 02-04 السالف الذكر، من المجال الشخصي للمنتج حيث أعطته تسمية العون الاقتصادي، وعرفته بأنه: "كل منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أيا كانت صفته القانونية، يمارس نشاطه في الإطار المهني العادي أو بقصد تحقيق الغاية

1- J. Calais- Auloy et F.Steinmetz- Droit de la consommation- 4ème édition- precis Dalloz, 1996, p345.

2- محمدي سليمان، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم، المجلة الجزائرية، جامعة الجزائر، العدد 02، 2010، ص 61.

3- حمادي عبد النور، هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقى العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص 25.

4-R.Saint A lay- Le consommateur et son logement, R.D.I, 1981, p14.

5 - M.Dagot, La vente d'immeuble à construire, éd.Litec Droit, 1983, p66.

6 -AbdelwahebRebai, la promesse de vente d'immeuble a construire, Revue de Tunisie de droit, 1991, p361.

التي تأسس من أجلها"، وبالرجوع لنص المادة 19 من القانون رقم 04/11 السالف الذكر، يعتبر المرقى العقاري من الأعران الاقصاديين، وبالتالي فهو يخضع للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية التي تفرض عليه ممارسة نشاطه في إطار الشفافية، وإعلام زبائنه بالسعر والتعريفات وشروط البيع بالطرق المناسبة، طبقاً لنص المادة 4 من القانون 02/04 السالف الذكر حيث تنص: "يتولى البائع وجوباً إعلام الزبائن بأسعار و تعريفات السلع و الخدمات و بشروط البيع".

كما تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 أنه "يتعين على المرقى العقاري عدم استغلال حسن نية و ثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال"، ومبدأ حسن النية يقتضي إعلام المقتني قليل الخبرة، بمضمون العقد وإجراءاته بحكم توفر معلومات لدى المرقى العقاري لا تتوفر لدى المقتني، لاسيما وأن محل العقد غير موجود أو في طور البناء، مما يجعل معاينة المستهلك للعقار أمراً مستحيلاً عند إبرام العقد، فيبقى للمستهلك أو المقتني أن يبني قراره بالتعاقد أو الرفض بناءً على معلومات يجهلها، فيلتزم المرقى العقاري بتقديمها<sup>1</sup>، وبذلك وجب العلم الكافي بالمبيع من خلال تعيينه وبيان أوصافه الجوهرية، وإعطائه الصورة النهائية المتوقعة عند نهاية الإنجاز، وتمكين كل من يرغب في التعاقد من الإطلاع عليه مسبقاً، بهدف حماية إرادة المقتني وعدم وقوعه في غلط يترتب عليه بطلان العقد<sup>2</sup>، وعند مخالفة هذا الالتزام يعد المرقى العقاري مخلاً بمبدأ حسن النية كمبدأ يحكم العلاقة العقدية<sup>3</sup>.

وقد أكد على ذلك القضاء الفرنسي في الكثير من أحكامه على أن المدين بالالتزام بالإعلام يكون ملزماً أمام المشتري بجميع المعلومات الجوهرية وغير الجوهرية، الفنية وغير الفنية، البسيطة منها والمعقدة، المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، ولا يمكن أن يدفع المسؤولية عنه في حال أخل بواجب الإعلام<sup>4</sup>، ففي أحد القضايا التي تلخص وقائعها " أن هناك عدداً من المشترين قد أبرموا عقد شراء عقار معد للسكن عن طريق وكيل عقاري، وبعد إتمام العقد تبين للمشترين وجود خلل وفساد في الهيكل الخشبي للبناء، كما هناك فشلاً في أرضية العقار، بعد ذلك رفع المشترين دعوى تعويض ضد الوكيل العقاري، لإخلاله بالالتزام بالإعلام والمشورة في مواجعتهم، فرفضت المحكمة دعوى المشترين، مستندة إلى اعتبار أن الوكيل العقاري ليس إلا شخص عادي، لا يمتلك الخبرة الدراية بالخشب، وأنه كان لا يعلم بهذه العيوب الموجودة في العقار، ولهذا السبب أعتته المحكمة من المسؤولية تجاه المشتري، ثم عرض الأمر على محكمة النقض التي قامت بدورها بإلغاء الحكم، معتبرة أن الوكيل العقاري، رغم عدم اختصاصه بالخشب، لكنه لا يمكن أن يدعي الجهل وعدم الدراية بالعيوب الموجودة في العقار، واعتبرت أن عليه إبلاغ المشترين بهذه العيوب، واعتبرته مقصراً تقصيراً واضحاً أمام المشترين"<sup>5</sup>

كما اعتبر المشرع معرفة المرقى العقاري بالمعلومات المتصلة بالعقد من العناصر الأساسية لوجود الالتزام بالإعلام، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر، حيث نص في المادة 6 منه أنه على المرقى العقاري أن يثبت كفاءة مهنية<sup>6</sup> مرتبطة بالنشاط تسمح له بالقيام بنشاط المرقى العقاري، وإذا لم تتوفر فيه هذه الكفاءة، يجب عليه الاستعانة بصفة دائمة وفعلية

1- ينبغي الإشارة أن واجب الإعلام موضوع الدراسة والمفروض على المرقى العقاري تجاه المقتني يختلف عن واجب الإعلام الذي يكون بين المرقى العقاري وشركائه المتدخلين في عملية الإنجاز التي نصت عليها المادة 23 من المرسوم التنفيذي 85/12 سالف الذكر، حيث يلتزم المرقى العقاري بإعطاء كافة المعلومات التقنية المتعلقة بالمشروع، والتنبيه بالمخاطر المحتمل وقوعها والمشاكل التي قد تعترض عملية الإنجاز، كما يعتبر المرقى العقاري هو المسؤول عن توفير جميع وسائل الاتصال لتنفيذ هذا الالتزام.

2- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 109.

3- محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، دون دار نشر، مصر، 1989، ص 29.

4- يوسف سعدون المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2016، ص 73.

5-CassCiv 1ere ch, 18 Avril 1989, Bull, Civ.I, N150, p99.

-مشار إليه لدى: خالد جمال أحمد، ص 285.

6- يقصد بالكفاءة المهنية في مفهوم نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المطلوب توافرها لدى المرقى العقاري، أو في المسير الذي يستعين به، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية، أو البناء، أو القانون، أو الاقتصاد، أو المالية، أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط الترقية العقارية.

بمسير تتوفر فيه تلك الكفاءة، وهو ما يسمح له بالمعرفة التي يجب أن يصل إليها، والمرتبطة بموضوع العقد المبرم بينه وبين المقتني<sup>1</sup>.

#### ثانياً: مضمون الالتزام بالإعلام في عقود الترقية العقارية الخاصة:

لقد حرص المشرع على تحديد نوعية وطبيعة المعلومات التي يجب إعلام المقتني بها، دون أن يترك ذلك إلى مطلق إرادة المرقى العقاري، فجعل الالتزام بالإعلام مفروض على المرقى العقاري ولا يمكن التملص منه، كما عليه القيام بذلك حتى قبل عملية البيع وذلك حماية للمقتني حتى يتمكن من معرفة طبيعة العقار علماً نافياً للجهالة.

وفي هذا الصدد ألزم المشرع في القانون رقم 04-11 السالف الذكر، بأن تبرم العقود من طرف المرقى العقاري في الشكل الرسمي<sup>2</sup>، على اعتبار أن الشكلية غالباً ما تكون وسيلة لحماية وإعلام المستهلك، حيث يستنير بنصائح الموثق وتعليماته، فضلاً عن أنه يضمن مطابقة بيع العقارات في طور البناء مع نصوص القانون الأمرة بالمنظمة لهذا النوع من العقود<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للبيانات التي يجب على المرقى العقاري أن يعلم بها المقتني أثناء إبرام العقد فقد حددتها المادة 30 من القانون رقم 04/11 السالف الذكر وتتمثل في أصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، والحرص على صحة البيانات والمعلومات التي ترد في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاط قصد تعزيز العلاقة مع المقتنين<sup>4</sup>، وتضيف المادة 38 في الفقرة الأخيرة من نفس القانون، أنه يجب أن يتضمن في ملحق العقد، أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار، كما يتعين عليه أعداد نظام الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات التقنية والقانونية والمالية الخاصة بها، وتوضيح الأعباء والالتزامات التي يلتزم بها المقتنون<sup>5</sup>.

زيادة عن ذلك، فقد أقر المشرع حماية إضافية لمقتني للعقار في طور الإنجاز، من خلال تحديد نموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، حيث يعتبر بنود هذين العقدين وسيلة للإعلام بحد ذاتها، حيث يتضمن على بيانات ومعلومات يجب إدراجها في العقد تحت طائلة البطلان<sup>6</sup>، فضلاً عن العقوبات الجزائية التي أقرها المشرع عند مخالفة تلك البنود المتعلقة بالعقد، حيث يتعرض كل مرقى عقاري لا يعلم المقتني بهذه البيانات<sup>7</sup>، أو لم يبلغه بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المتفق عليها<sup>8</sup>، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2000.000)، كما يتعرض في حالة إدلائه بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود في إطار عقد الترقية العقارية لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات، وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2000.000)، أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>9</sup>.

1- شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري ومقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة بومراس، كلية الحقوق، 2015، ص72.

2- حيث تنص المادة 25 من القانون رقم 04-11: " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون "

3- عياشي شعبان، المرجع السابق، ص123.

4- أنظر المادة 47 فقرة 1 من القانون 04/11 السالف الذكر.

5- أنظر المادة 60 من القانون 04-11 السالف الذكر.

6- شريط لعلاء، المرجع السابق، ص73.

7- أنظر المادة 76 من القانون 04/11 السالف الذكر.

8- أنظر المادة 71 من القانون 04/11 السالف الذكر.

9- أنظر المادة 75 من القانون 04/11 السالف الذكر.

كما ذهب القضاء في فرنسا إلى أنه على البائع لعقار في طور الإنجاز أن لا يكتفي فقط بتقديم المعلومات التي وردت في النصوص المتعلقة بالعقد، بل يتوجب عليه الإفشاء بكل المعلومات التفصيلية المتعلقة بالعقار مهما كانت صفتها طالما أنها قد تؤثر في إرادة المقتني، ومن الأحكام الحاسمة في هذا الصدد ما قضت به محكمة باريس في 21 تشرين الأول 1975 بخصوص عقد الحجز الابتدائي لشقق في طور الإنجاز من أنه "مبدأ حسن النية التعاقدية يلقي بالالتزام بالإفشاء للمتعاقد الآخر بكافة المعلومات الصحيحة اللازمة لتتوير رضائه في هذا الخصوص دون أن يترك الأمر له لاكتشافه بمحض الصدفة خلال قراءة 140 صفحة تمثل اللائحة الأساسية للتعاقد بكل ما أضفي عليها من تعديلات وملاحق وإضافات لم يستطع معها المشتري الحاجز أن يكتشف أن المساحة الفعلية للشقة المحجوزة قد تم إنقاصها إلى حوالي النصف"، وفي قرار آخر من محكمة النقض الفرنسية ذهبت المحكمة إلى ربط الالتزام بالإفشاء بالمعلومات بوجود توافر حسن النية في تنفيذ العقد، إذ قضت في 1993/11/17 إلى أن "امتناع متعهد بيع الشقق عن إعلام المشتري بالأخطاء التي وقع فيها المهندس إنما يشكل خرقاً للالتزام بالإعلام ولمبدأ تنفيذ العقود وفقاً لحسن النية مما يترتب المسؤولية المدنية التقصيرية عن الأضرار اللاحقة بالمشتري ومنها تفويت الفرصة عليه لشراء شقة أخرى يتناسب ثمنها في ذلك الوقت مع إمكانياته المالية، ومنها استفادته من التسهيلات الضريبية المقررة في حينه"<sup>1</sup>.

ومنهم من يفهم أن الالتزام بالإعلام في عقود الترقية العقارية، هو التزام بتحقيق نتيجة ألا وهي تزويد المقتني بالمعلومات الكافية، وليس التزام بوسيلة الإعلام فقط بحسب كل حالة، فالمرقي العقاري في هذا النوع من الالتزام هو شخص محترف، وبالتالي يفرض عليه تزويد الدائن بالمعلومات الضرورية المتعلقة بالعقد<sup>2</sup>، مهما كانت الصيغة التي تم إتباعها في إبرام العقد، سواء أكان عقد حفظ الحق، أو عقد البيع على التصاميم.

ونود الإشارة هنا لنقطتين مهمتين:

**الأولى:** نص المشرع الجزائري في نموذج عقد حفظ الحق على السعر التقديري وليس النهائي، حيث يكون السعر قابل للمراجعة، إلا أنه لم يذكر كيفية مراجعة الثمن، أو حتى تحديد عناصر المراجعة، والثمن عنصر جوهري يتم على أساسه اتخاذ قرار التعاقد من عدمه، ليجد المقتني نفسه بعد طول انتظار معرض للزيادة على الثمن المتفق عليه، ودون مبرر في بعض الأحيان، وهذا من وجهة نظرنا يخل بمبدأ حسن النية الذي هو أساس الالتزام بالإعلام، على الرغم من أن المشرع نص على متغيرات مراجعة السعر في عقد البيع على التصاميم حسب نص المادة 38 فقرة 2 من القانون 04-11 السالف الذكر<sup>3</sup>، وإن كنا نعتقد أنها تأخذ نفس الحكم وتخضع لنفس المعايير، إلا أنه لا نرى ضرورة لإلغائها من عقد حفظ الحق، بل بالعكس يفضل بالمشرع تضمينها في هذا العقد، حتى لا يفتح باب التلاعب من قبل بعض المرقين العقاريين لاستغلال هذه الثغرة.

**الثانية:** لم يتضمن نموذج عقد حفظ الحق أيضاً النص على العقوبات التأخيرية، في حالة تأخر المرق العقاري عن تسليم العقار في الموعد المحدد في عقد حفظ الحق، على خلاف نموذج عقد البيع على التصاميم، حيث نص على العقوبات التأخيرية، كما اعتبرها من البيانات التي يجب تضمينها في العقد، ولم نفهم صراحة غاية المشرع من ذلك.

كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 32 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر، إذا كان فسخ عقد حفظ الحق جاء بطلب من صاحب حفظ الحق (المقتني) ففي هذه الحالة يستفيد المرق العقاري من اقتطاع نسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع، بغض النظر عن أسباب طلب الفسخ، فقد يكون

1- نقلا عن مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، الجزء 2، الطبعة الأولى، مؤسسة بحسون، لبنان، 1996، ص 174، هامش رقم (2).

2- شريط لعلاء، المرجع السابق، ص 77.

3- تنص المادة 38 فقرة 2 من القانون 04-11 أنه "يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن العقدي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية

وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر، وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق البيانات المفيدة المتعلقة بالقوائم والخصائص التقنية للعقار....."

سبب المطالبة بالفسخ هو التأخر في تسليم العقار عن الموعد المتفق عليه في عقد حفظ الحق، عندها يجد المقتني نفسه مجبرا إما على المواصلة في إتمام العقد رغم إخلال المرقى العقاري بالتزامه، وإما أن يطالب بفسخ العقد واقتطاع نسبة خمسة عشر بالمائة من مبلغ التسبيق الذي دفعه عند إبرام العقد، وهذا تناقض ينبغي على المشرع تجنبه.

من هذا المنطلق نرى أنه يفضل النص على العقوبات التأخيرية في عقد حفظ الحق أيضا، فكما أقر جزاء على عاتق المقتني الذي يرغب في فسخ العقد، فمن باب أولى فرض جزاء أيضا على عاتق المرقى العقاري الذي يخل بالتزامه بتسليم العقار في الأجل المتفق عليه حتى يكون ذلك رادعا له، ولتحقيق التوازن العقدي الذي يسعى المشرع إلى تحقيقه من خلال إلزام المرقى العقاري بالإعلام بصفته بائعا محترفا.

نخلص إلى أن الالتزام بالإعلام يلعب دورا هاما وفعالا في تحقيق التوازن العقدي في عقود الترقية العقارية الخاصة، حيث يكون المحل شيئا مستقبليا، ويقوم المقتني بدفع تسبيقات على محل عقد غير منجز، أو في طور الإنجاز، وعليه فأول ضمان يكون مشجعا للإقبال على هذا النوع من العقود أن تكون البيانات و المعلومات حول محل العقد دقيقة ووضاحة، حيث من خلالها يبرم العقد ويبدأ في تسديد أول قسط، وهذا لا يتأتى إلا بواسطة معلومات تقنية تتجسد بوسيلة قانونية<sup>1</sup>، إلا أنه لا بد أن نشير في الأخير أن التزام المرقى العقاري بإعلام المقتني، لا يعني إعفاء المقتني من مسؤولية الاستعلام وحرصه على مصالحه، فالمرقى العقاري غير مسؤول عن إهمال و تقاعس المقتني، حيث يرى الفقيه الفرنسي بيسود يفس pisodivies "يجب على كل متعاقد أن يستعلم بحسب قدراته، وجهله يجب أن يكون مشروعا لكي يكون مقبولا"<sup>2</sup>، وبالتالي فحق المقتني في إعلامه يكون حول المعلومات التي لا يستطيع المقتني البحث فيها بنفسه والتي تكون ذات صلة بالعقد، وليس من حقه اتخاذ موقفا سلبيًا ويظل متقاعسا ولا يتحرى هذا البيع بحجة أن المرقى العقاري ملزم بإعلامه<sup>3</sup>.

#### ثالثا: الإعلان وسيلة للالتزام بالإعلام

لقد ورد في المادة 41 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر أنه "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع..."، وكان الأصح أن ينص المشرع هنا على ضمان الإعلان وليس الإعلام، فالفرق بين المصطلحين كبير، وما يؤكد ذلك نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 السالف الذكر، حيث تنص " يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء" ومن خلال نصوص المواد سالف الذكر فالمشرع يلزم المرقى العقاري بالإعلان في أماكن المخصصة للإشهار، وتلك هي وظيفة الإعلان وليس الالتزام بالإعلام، ويجب عدم الخلط بين الإشهار المقصود في نصوص المواد السالفة الذكر، وبين الالتزام بالإعلام، فالبنسبة للإشهار أو الإعلان فهو مجموع الاقتراحات أو الدعايات أو البيانات أو العروض أو الإعلانات المعدة لترويج منتج بواسطة وسائل بصرية أو سمعية أو سمعية بصرية، أو مكتوبة، فالإشهار هدفه جلب المتعاقد وليس تنبيهه وإحاطته علما بتفاصيل العقد أو العقار، أما الالتزام بالإعلام \_ كما فصلنا سابقا \_ فيمكن القول أنه وسيلة لمقاومة مخاطر الإعلانات التي تعتمد على التشويق والإبهار، وذلك بتقديم معلومات موضوعية حول العقد المراد إبرامه والعقار محل الإنجاز.

بدورنا نضيف أن الإعلان يسبق الالتزام بالإعلام؛ فبينما يدعو الأول المقتني إلى التعاقد ويرغبه في ذلك، يقوم الالتزام الثاني بتبصيره، كأن الالتزام الثاني يصحح مسار الأول.

وبالرجوع إلى نصوص المواد السالفة الذكر، فغاية المشرع في نص المادة 41 من القانون رقم 11-04 إشهار المشروع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية، حتى يتبين أن هناك من يعارضه لكونه

1- شريط لعلاء، المرجع السابق، ص77.

2- « tout contractant doit se renseigner selon ses capacités. L'ignorance doit se renseigner selon ses capacités. L'ignorance doit être légitime pour être acceptable »

3- مسكر سهام، المرجع السابق، ص108.

يتعدى على جزء من ملكيته مثلاً بخلاف ما هو مسموح به قانوناً في عقد الملكية والرخص الممنوحة وإطلاع سكان إقليم البلدية بهذا المشروع بغرض إبداء رغبتهم في التعاقد مع صاحب المشروع<sup>1</sup>، أما في نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85، فيلزم المرقى العقاري بالتقيد بالمبادئ الأساسية للإشهار التي تستوجب صحة كل ما ينشره من معلومات حول المشروع في الإعلان، وتحري الدقة وعدم الغش والتضليل الذي يهدف من وراءه إلى جلب المشتري للتعاقد.

بخلاف واجب الإعلام الواقع على عاتق المرقى، الذي يتضمن واجب الإدلاء بكل المعلومات التي تساهم في تبصير وتنوير إرادة المتعاقد، من أجل تقليص التفاوت الحاصل بين المقتني والمرقى العقاري من حيث الدراية والعلم، وذلك لا يتحقق من خلال الإعلان في أماكن الإشهار في البلدية فقط، بل يمكن اعتباره وسيلة من وسائل الالتزام بالإعلام، وهو وحده ليس قرينة على تنفيذ واجب الالتزام بالإعلام، وإلا نكون فتحنا الباب أمام المرقين العقاريين، عند حدوث أي نزاع حول مواصفات العقار لم يبصر بها المقتني الادعاء أنه قام بتنفيذ التزامه بواجب الإعلام من خلال الإعلان في الأماكن المخصصة للإشهار، فالإعلام أعم وأشمل من الإعلان.

إننا بالرجوع إلى القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية فإنه باستثناء المادة 41 من القانون رقم 11-04، والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 سالفتي الذكر لا يوجد مواد تنظم الإعلانات الإشهارية المتعلقة بالعقار في طور الإنجاز، كما لم يواجه الإعلانات الكاذبة والمضللة بجزاء. وعليه نقترح أن يتدخل المشرع صراحة وينص على تنظيم للإعلانات المتعلقة بالترقية العقارية، من حيث البيانات الواجب ذكرها في الإعلان التي تبصر إرادة المقتني، اقتداءاً بالمشرع القطري والإماراتي<sup>2</sup>، لأنه في ظل هذا الوضع يصعب صراحة التسليم دائماً بأن الإعلان هو إحدى وسائل الالتزام بالإعلام ثم يترك المشرع الأمر على إطلاقه دون قيد، لأن الإعلان من حيث الأساس مبني على الترغيب والتشويق، والمبالغة في المدح المنتج، وليس مطالب بالحقيقة المطلقة فيه، وبالتالي يصعب هنا تحديد المواصفات المرتبطة بالعقار بشكل سليم، فضلاً عن أن العقار غير منجز أو في طور الإنجاز، مما يجعل علم المقتني بالعقار محل التعاقد مبني بالأساس على تلك المعلومات التي وردت في الإعلان. ومنه نرى أن تنظيم المشرع لإعلانات بيع العقار في طور الإنجاز ضرورة قصوة، حتى يمكن التسليم بشكل مطلق بأن الإعلان هو إحدى وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام.

## الخاتمة

إذا كانت الحماية التقليدية للمشتري في مواجهة البائع لاحقة للتصرف، أي بعد نشوء العقد، فإن الحماية الحديثة أصبح لها دوراً وقائياً، حيث تجد مجالها الحقيقي في المرحلة السابقة على التعاقد، من خلال إمداد المشتري بقدر وفير من المعلومات في هذه المرحلة، بما يؤدي إلى تنوير رضائه بالعقد.

يعتبر عقد الترقية العقارية الخاصة من أكثر العقود التي تثور فيه مسألة الحماية السابقة على التعاقد، ويلعب فيه الالتزام بالإعلام دوراً هاماً وفعالاً في تحقيق التوازن العقدي نظراً لما يحتويه من تفاوت بين المتعاقدين من حيث الدراية والمعرفة، حيث يعتبر المرقى العقاري محترفاً نتيجة لخبرته الفنية في مجال

1- نفس المرجع، ص103، تهميش رقم (4).

2- ورد في نص المادة 11 من القانون رقم 06 لسنة 11/03/2014 المتعلق بتنظيم التطوير العقاري "يجب أن يتضمن الإعلان عن البيع أو المشاركة في المعارض فضلاً عن موافقة الإدارة، الاسم التجاري للمطور العقاري ومقره الرئيسي، وبيان موقع المشروع وطبيعته والوصف الدقيق له، بما في ذلك مساحته الإجمالية، وعدد طوابقه والمساحة المتاحة لوحدها ومواصفاتها وسعر البيع المحدد لكل نوع من أنواع الوحدات، ورقم الحساب واسم البنك وغير ذلك من البيانات التي تحددها الإدارة، وفي جميع الأحوال لا يجوز تغيير مسودة الإعلان أو الشروط والأحكام الواردة في نموذج العقد". كما اهتم أيضاً المشرع الإماراتي بتنظيم الإعلانات في بيع العقار على الخارطة، وذلك في القانون رقم 08 لسنة 2007، حيث ينص في المادة 05 أنه: "لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الخارطة إلا بعد الحصول على تصريح خطي من الدائرة، ويصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة في المعارض"

البناء، وهذه الدراية لا تتوفر لدى المشتري، إضافة إلى أن محل العقد شيئاً مستقبلياً، حيث يقوم المقتني بدفع تسبيقات على محل عقد غير منجز، أو في طور الإنجاز، وعليه فأول ضمان يكون مشجعاً للإقبال على هذا النوع من العقود أن تكون البيانات و المعلومات حول محل العقد دقيقة ووضاحة، حيث من خلالها يبرم العقد ويبدأ في تسديد أول قسط، وهذا لا يتأتى إلا بواسطة معلومات تقنية تتجسد بوسيلة قانونية.

وهو ما تجلّى في القانون رقم 04-11 السالف الذكر، حيث حرص المشرع على حماية إرادة المشتري، من خلال إلزام المرقى العقاري بضرورة الإعلان عن مشروعه العقاري، وتحري الصدق وعدم التضليل الذي يهدف من وراءه إلى مغالطة المقتني ودفعه للتعاقد، كما ألزمه بضرورة إعلام كل مقتني بالمعلومات والبيانات الضرورية التي تهمه من أجل تبصيره، كما حرص المشرع أيضاً على تحديد نوعية وطبيعة المعلومات التي يجب إعلام المقتني بها، دون أن يترك ذلك إلى مطلق إرادة المرقى العقاري، فجعل الالتزام بالإعلام مفروض على المرقى العقاري ولا يمكن التملص منه، كما عليه القيام بذلك حتى قبل عملية البيع وذلك حماية للمقتني حتى يتمكن من معرفة طبيعة العقار علماً نافياً للجهالة.

زيادة عن ذلك، فقد أقر المشرع حماية إضافية لمقتني للعقار في طور الإنجاز، من خلال تحديد نموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، حيث يعتبر بنود هذين العقدين وسيلة للإعلام في حد ذاتها، حيث يتضمن على بيانات ومعلومات يجب إدراجها في العقد تحت طائلة البطلان، فضلاً عن العقوبات الجزائية التي أقرها المشرع عند عدم الإدلاء بالمعلومات أو الإدلاء بمعلومات خاطئة.

## قائمة المراجع

### المراجع باللغة العربية

- أحمد بومدين، دور الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في حماية رضا المستهلك، مجلة العلوم القانونية، عدد 1، جوان 2010.
- بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، دار هوم، 2014.
- برهامي فايزة، التزامات الأطراف السابقة على التعاقد، دار الجامعة الجديدة، 2014.
- حمادي عبد النور، هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقى العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 2، جوان 2017.
- خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، مصر، دون سنة.
- رفاويشهيناز، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سطيف 2، 2016.
- شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري و مقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة بومراس، كلية الحقوق، 2015.
- عمر محمد عبد الباقي، الحماية العقدية للمستهلك دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- عادل عميرات، التزام العون الاقتصادي بالإعلام، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13، جوان 2016.
- مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، الجزء 2، الطبعة الأولى، مؤسسة بحسون، لبنان، 1996.
- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016.
- محمدي سليمان، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم، المجلة الجزائرية، جامعة الجزائر، العدد 02، 2010.
- محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، دون دار نشر، مصر، 1989.
- موفق حماد عبد، الحماية المدنية للمستهلك في التجارة الإلكترونية، دراسة مقارنة، طبعة أولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011.
- معتز نزيه محمد الصادق المهدي، المتعاقد المحترف دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 2009.
- محمد إبراهيم الدسوقي، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار إيهاب للنشر والتوزيع، مصر.

- ماني عبد الحق، حق المستهلك في الإعلام، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمصري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009.
- هادي حسين الكعبي، محمد جعفر هادي، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثاني، السنة الخامسة، العراق، 2014.
- يوسف سعدون المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2016.
- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 2011/03/06.
- القانون رقم 03/09 المؤرخ في 2009/02/25، المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 2009/03/08.
- المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المؤرخ في 10 ديسمبر 2006 المحدد للعناصر الأساسية في العقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية، الجريدة الرسمية، عدد 56 الصادرة بتاريخ، 11/ 09/ 2006.
- القانون رقم 02 /04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة بتاريخ 27 يونيو 2004.

#### المراجع باللغة الأجنبية

- AbdelwahebRebai, la promesse de vente d'immeuble a construire, Revue de Tunisie de droit, 1991.
- Michel De Juglart, L obligation de renseignements dans les contrats. Rev.trim.Dr.civ.1945.
- M.Dagot, La vente d'immeuble à construire, éd.Litec Droit, 1983.
- J. Calais- Auloy et F.Steinmetz, Droit de la consommation- 4<sup>ème</sup> édition- précis Dalloz, 1996.
- R.SaintAlary, Le consommateur et son logement, R.D.I, 1981.