

الالتزامات الأولية للمرقي العقاري قبل انجاز المشروع العقاري

The initial commitments of the real estate owner before the completion of the real estate projectط.د بلمختار فاطمة^{1*}، أستاذة عدة جلول سفيان²¹ جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، belmokhtar27fatima@gmail.com² جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، Sofiane_addadjelloul@hotmail.com

تاريخ النشر: 2023/06/07

تاريخ القبول: 2022/12/25

تاريخ الاستلام: 2022/08/16

ملخص:

نظم المشرع الجزائري التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم بموجب القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث ألزم جميع المرقيين باحترام جميع الالتزامات التي تربطهم بالمكاتب سواء كانت أولية قبل إنجاز المشروع العقاري أو نهائية، فحرص المشرع على حماية المكتب من خلال إبرام العقد في شكل رسمي لدى الموثق وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم، لوضع عقد متوازن من حيث الشكل باضفاء الرسمية وتسجيله وشهره حتى يكون له اثر قانوني وبالتالي نقل الملكية، كما ألزم على تحديد سعر عقد البيع على التصاميم ضمن مرحلة إبرام العقد مع إمكانية تغييره أثناء تنفيذ العقد نظرا لتغير الظروف الاقتصادية سواء كانت مراجعة السعر باتفاق الطرفين أو بالمراجعة القضائية لوضع حد للتوازن العقدي.

كلمات مفتاحية: المرقي العقاري، المكتب، السعر، الالتزام، عقد البيع على التصاميم.

Abstract:

The Algerian legislator regulated the obligations of the real estate promoter in the contract of sale on designs according to law 11-01,

Which determines the rules regulating the real estate promotion activity, whereby all promoters are required to respect all the obligations that bind them to the librarians ,whether they are preliminary before the real estate project money or financial ,so the legislator is keen to protect the subscriber by concluding the contract in an official form with the notary according to the form specified in Executive Decree No 13-131,which defines the two models of the preservation contract and the sale contract on the designs ,to draw up a balanced contract, in terms of form by formalizing , registering and publishing it so that it has a legal effect and thus the transfer of ownership. It was also required to determine the price of the sales contract on the designs with in the stage of concluding the contract with the possibility of due to changing economic conditions, whether the price review is by agreement of the parties, or judicial review to put an end to the nodal balance.

Keywords: Real estate promotion. The desk. Price. Commitment. Contract of sale on designs.

*ط.د: بلمختار فاطمة

1. مقدمة:

نظرا للأهمية التي يكتسيها السكن في المنظومة الاقتصادية والاجتماعية سعت الدولة الى تكثيف جهودها للنهوض عن طريق التدخل الواسع لعملية البناء واصدار تشريعات لتنظيمه وقوانين عامة المتمثل في الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري ،والقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي يعتبر قفزة نوعية في مجال السكن وفتح باب أمام تالمبادرات الخاصة حيث تدخل المشرع بإصداره المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري¹ الذي ألغى قانون رقم 86-07 واستحدث تقنية البيع بناء على التصاميم وانتشرت بسبب المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للمواطنين، الا أنه

¹ - مرسوم تشريعي، رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج رج ج، العدد 14، صادرة بتاريخ 03 مارس 1993 "ملغى".

تخلل هذا المرسوم العديد من النقائص منها عدم وضع شروط وقواعد مفصلة لممارسة صيغة البيع على التصاميم، كما أنه لم يحدد التزامات وحقوق الأطراف التي تدخل في انجاز المشاريع العقارية فقام المشرع الجزائري بتدارك هذا النقص وسد الثغرة القانونية بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومن بين أهم الميزات التي جاء بها هذا القانون الالتزامات الأولية لعقد البيع على التصاميم، بحيث خلق نوع من التوازن بين الطرفين، لأن المقتني يمثل الحلقة الضعيفة في كل مراحل العقد نتيجة تضارب المصالح بينه وبين المرقي العقاري بحيث يسعى كل من الطرفين لتحقيق مصلحته، لذلك أعطى المشرع هذه المهمة للموثق لوضع حماية لكلا الطرفين لحماية حقوقهم، جعل مهمة ابرام عقد البيع على التصاميم من مهام الموثق لأنه المخول قانونا في تحرير العقود التي تتطلب الشكل الرسمي¹، حيث ألزما المشرع الموثق بتحرير عقد البيع على التصاميم وتسجيله وذلك لمصلحة الطرفين وضمان حقوق كل منهما، وبعد عملية التسجيل يتم شهر المشروع العقاري بالرغم عدم وجود البناية وانما محققة الوجود مستقبلا وعليه فان شهر العقد يتم قبل انجاز المشروع ويرتب أثره القانوني في انتقال الملكية العقارية ويتحصل المقتني في هذه الحالة على ملكية الرقبة فقط، أما بالنسبة لحق الانتفاع والاستغلال ينتقل بعد الإنجاز.

كما يتضح من هذه الدراسة أن السعر هو محل وعنصر جوهري لعقد البيع على التصاميم ويعد من بين الالتزامات الأولية لهذا العقد .

والجدير بالذكر أن سعر البيع هو ليس بالقيمة الحقيقية لذه البناية بينما سعرها هو ذلك المقابل المالي الذي ترضى عليه الأطراف أي المكتب والمرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، فالسعر قد يتغير اما بالزيادة أو النقصان حسب الظروف الاقتصادية وبالتالي يتم مرجعته .

إشكالية البحث والفرضيات:

¹ - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج رج ، العدد78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

تتطلب الدراسة طرح الإشكالية التالية:

ماهي الإجراءات القانونية المتبعة قبل انجاز المشروع عقاري لعقد البيع على التصاميم؟

يرتبط تحليل الموضوع بالفرضيات التالية:

- ماهي النصوص القانونية المنظمة للالتزامات المرفقي العقاري قبل انجاز المشروع العقاري؟

- ماهي الحماية القانونية التي وضعها المشرع للمكاتب عند ابرام عقد البيع على التصاميم؟

- ماهي طرق الكفيلة لمراجعة سعر عقد البيع على التصاميم؟

أهمية البحث:

تعد الالتزامات الأولية لعقد البيع على التصاميم قبل انجاز المشروع العقاري مرحلة أولية لا بد من انعقادها والا كان العقد باطلا تتمثل في شكلية عقد البيع على التصاميم، أي يتم في شكل رسمي تحت طائلة البطلان لأنه من العقود الشكلية، ولا يتوقف الأمر عند انعقاده بل يخضع الى شكليات قانونية متعلقة بالتسجيل والاشهار ليرتب أثر قانوني وهو نقل الملكية للمقتني، كذلك الأمر بالنسبة للسعر العقد وكيفية تحديده بين الأطراف وطرق مراجعته لتحديد التوازن العقدي بين الطرفين .

أهداف البحث:

- تحديد الالتزامات الأولية قبل انجاز المشروع العقاري .
- بيان الإجراءات القانونية المتبعة لعملية التسجيل وشهر العقد.
- كيفية تحديد السعر وطرق مراجعته.

خطة ومنهج البحث:

لتحقيق أهداف البحث قسمنا الدراسة الى محورين يتضمن المحور الأول الالتزام بالشكلية في عقد البيع على التصاميم، أما بالنسبة للمحور الثاني الالتزام بالسعر ومدى قابليته للمراجعة، ولتحليل هذي المعطيات اتبعنا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالالتزامات الأولية للمرفقي العقاري قبل مرحلة انجاز المشروع العقاري، وفي الأخير قدمنا النتائج المتحصل عليها من هذه الدراسة.

2. العنوان الرئيسي : الالتزام بالشكلية في عقد البيع على التصاميم

1.2 العنوان الفرعي الأول: تحرير العقد البيع على التصاميم والبيانات الإلزامية لهذا العقد

-تحرير عقد البيع على التصاميم:

نص المشرع الجزائري على ركن الشكلية في المادة 324 مكرر1 فقرة الأولى من القانون المدني الجزائري كمايلي : "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير عقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصره ،أو التنازل على أسم من شركة أو حصص فيها ،أو عقود ايجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"¹.
أما بالنسبة للقانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 43 منه على أنه "يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد عليها البناء

يتم عقد البيع على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرفقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية"²، كما أكد المشرع على اشتراط الشكلية في تحرير العقد وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 13-431 ويجب أن يتضمن بالإضافة الى الأحكام العامة الشهادات الإدارية التي تثبت القابلية للسكن أو للاستعمال في الوجهات المعدة للبناء³،

¹ - المادة 324 مكرر1 ،من الأمر رقم 75-58مرجع سابق.

² - المادة 43 ،من قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17فيفري ،يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،جرح العدد 14 الصادرة في 06 مارس ،2011 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ،يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك الموضوع عقد بيع على التصاميم وهو مبلغ العقوبة التخيل وكيفية دفعها ،ج رح ،العدد 66.

البيانات المحددة في المادتين 30 و37 من القانون رقم 04-11، إضافة الى بيانات أخرى تناولها بالتنظيم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية.

يتضح لنا من المادتين السالفة الذكر أن عقد البيع على التصاميم عقد شكلي وذلك تحت طائلة البطلان ، بحيث أوجب المشرع الجزائري تحريره أمام الموثق كما يلي : "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل سلطة عمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطاءها هذه الصيغة"¹.

- البيانات الإلزامية لعقد البيع على التصاميم:

لقد حدد المشرع الجزائري البيانات الإلزامية لعقد البيع على التصاميم لكي يكون العقد صحيحا وفي الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 13-431 وهي كالتالي² : المرقي العقاري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ، المقتني سواء كان كذلك شخص طبيعي أو معنوي طبقا لأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل التجاري المعدل والمتمم يتضمن تعريف المقتني³ ، تصريح البائع : يصرح بأنه باشر في البناء أو جزء من البناء التي يخصصها للبيع في اطار القانون رقم 04-11 ، تصريح المكتتب : يصرح بأنه قد اطلع على ملف انجاز البناء أو جزء منها وأنه يقبل البيع وبالتالي يخضع الى جميع القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة، الوثائق المرجعية وهي عقد ملكية الوعاء العقاري وعند الاقتضاء رخصة التجزئة ورخصة البناء والوصف الدقيق للبناء أو جزء منها،

¹ - المادة 03 من القانون 03-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ينظم مهنة الموثق ، ج رج ج، العدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

² - نوي عقيلة ، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، ص 74.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج رج ج، العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية،
التعيين: القوام تحديد الموقع وكذا التحديد الدقيق للموقع، أما فيما يخص العناصر المكونة للأجزاء الخاصة هي: قوام الملك، الملكية المشتركة، مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال، سعر البيع وكيفية مراجعته، كيفيات الدفع، أجل التسليم، مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم، كيفيات الحياة، الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع، الضمانات وهي ضمان حسن التنفيذ والتأمين العشري، الأشهر العقاري، الموطن، التأكيدات، توقيع الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتغييره.

1

2.2 العنوان الفرعي الثاني: تسجيل وشهر عقد البيع على التصاميم

- تسجيل عقد البيع على التصاميم

ألزم المشرع الجزائري على محرري العقود الرسمية بعملية التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها، هناك نصوص قانونية نصت على ذلك منها العامة والخاصة بالنسبة للعامة نجد في نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير الا اذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري."

ان عملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع هي اجراء قانوني يمكن الدولة من تحصيل موارد مالية لصالح الخزينة العمومية، فعملية تسجيل العقود بصفة عامة وعقد البيع بصفة خاصة مسألة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431، مرجع سابق.

قانونية جوهرية، تهدف الى ضمان استقرار الملكية العقارية، ودعم الثقة في المعاملات المتعلقة بها لارتباطها بسياسة الدولة في المجال العقاري¹.

قد ميز المشرع البيع على التصاميم على عقد البيع العادي من خلال اعفاء المقتني من رسوم تسجيل العقد لأنه يسجل مجانا فهذا يقتصر على المحلات ذات الطابع السكني، أما المحلات ذات الطابع التجاري والمهني والحرفي فتسجل مثل البيع العادي بنسبة 5% وبعد التأكد من البيانات ودفع الحقوق التسجيل توضع تأشيرة التسجيل على الأصل، وترفض عملية التسجيل اذا تخلف أحد هذه الإجراءات².

- شهر عقد البيع على التصاميم

وتعرف زروقي ليلي الشهر العقاري بأنه: "مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف الى اعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية تبعية منشأة، كاشفة أو مزيلة"³

فالشهر هو اجراء قانوني اشترطه المشرع في كل تصرف ناقل لحق عيني، يرتب أثر عيني المتمثل في انتقال ملكية العقار والحقوق العينية المتعلقة به في مواجهة الأطراف والغير، هذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري⁴

بعد معرفة أنه يجب افراغ عقد البيع العقار في قالب الرسمي وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع ألزم المشرع كذلك بشهر عقد البيع على التصاميم بمقتضى نص المادة 34 فقرة الأولى من

¹ - سي يوسف زاهية حورية، انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 30.

² - مقراني سارة، دور الموثق في تكريس الحماية التي أقرها المشرع للمقتني في عقد البيع على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 01، المجلد 05، جوان 2022، ص 494.

³ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار الهومة، الجزائر، 2003، ص 47 و 48.

⁴ - كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تزي وزو، الجزائر، سنة 2013، ص 83-84.

القانون رقم 04-11 على أنه: "يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء."¹ كما نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 يجب على الموثق أن يقدم عقد البيع على التصاميم لاجراء الشهر خلال شهر واحد من تاريخ التوقيع عليه تحت طائلة الغرامة التأخرية. أمام المحافظة العقارية التي يوجد بدائرتها العقار.²

بالرجوع الى نص المادة 2/353 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية سنة 2018 فان رسوم شهر عقد البيع 1% من قيمة العقار المصرح، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم لا بد من معرفة اذا كان مقتني العقار مستفيدا من اعانة الدولة أي الصندوق الوطني للسكن، فان عقد البيع على التصاميم يشهر مجانا، أما في حالة لم يكن المقتني مستفيدا من اعانة من الدولة فان حقوق الاشهار تقدر ب 1%،

وبعد تأكد المحافظ العقاري من الشروط الشكلية والموضوعية ومن الوثائق المطلوبة، يؤشر على البطاقة العينية وينقل ذلك على الدفتر العقاري لترسيم الوضعية القانونية الجديدة للعقار³، بعد ذلك يتم شهر العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع، وللشهر العقاري أثر فوري بحيث لا يتم الرجوع الى تاريخ التعاقد، وبالتالي ينشأ حق الملكية و بطاقة عقارية للعقار وفي الأخير يسلم الدفتر العقاري للمصاحبه أي للمقتني⁴.

3. العنوان الرئيسي الأول: الالتزام بالسعر ومدى قابليته للمراجعة

1.3 العنوان الفرعي الأول: كيفية تحديد السعر وأجال دفعه

¹ - المادة 34 من القانون 04-11، مرجع سابق.

² - المادة 90 من المرسوم تنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

³ - فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 01، نوفمبر 2012، ص 18.

⁴ - لوني يوسف، التنفيذ العيني للالتزام بنقل الملكية في عقد البيع على التصاميم، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، الجزائر، المجلد 13، العدد 01، جوان 2018، ص 409-410.

ان طريقة دفع السعر في عقد البيع على التصاميم لها أهمية كبيرة وضوابط خاصة تحكمها، تتمثل في منع دفع سعر البناء كلياً ومسبقاً دفعة واحدة، ومنع المرقي العقاري أن يطالب بدفع تسبيق مالي قبل توقيع العقد، هذا ما جاء في نص المادة 42 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹

في حالة عدم التزام المرقي العقاري بتوضيح تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع يؤدي الى بطلان العقد.² يؤدي تقصير المرقي العقاري في حالة التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزماته اتجاه المكتتب الى عقوبات إدارية تتمثل في السحب المؤقت للاعتماد لمدة ستة أشهر، كما يمكن سحب الاعتماد نهائياً حسب ما جاء في نص المادة 64 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³، في حالة عدم تبليغ المرقي العقاري للمكتتب عن نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناء في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم يؤدي الى عقوبة المتمثلة في غرامة مالية⁴.

وبالتالي فان المشرع الجزائري اشترط التسبيق الأولي عند توقيع العقد بينما يدفع المكتتب الثمن بشكل دفعات أي على شكل أقساط مجزأة تحدد حسب مراحل النجاز، فالمادة 38 من القانون رقم 04-11⁵ يحدد نشاط الترقية العقارية، تؤكد صراحة على دفع سعر البناء في عقد البيع على التصاميم حسب تقدم الأشغال، كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على

¹ - تنص المادة 42 من القانون رقم 04-11، يحدد نشاط الترقية العقارية على أنه: "لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين".

² - وزارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم، وفقاً للقانون 04-11، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و آثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 17 و 18، فيفري 2013 .

³ - نفس المرجع، ص 92 .

⁴ - المادتين 71 و 72 من القانون 04-، مرجع سابق.

⁵ - المادة 38 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق .

- التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها على أنه : "أثناء ابرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:
- عند توقيع عشرين بالمئة (20%) من سعر البيع المتفق عليه.
 - عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمئة (15%) من سعر البيع المتفق عليه .
 - عند الانتهاء من الأشغال المجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالضافة الى الهيئات الخارجية ،خمس وعشرون بالمئة (25%) من سعر البيع المتفق عليه .
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند اعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمئة (5%) من سعر البيع المتفق عليه".

لقد أزلت هذه المادة الغموض حول كيفية وطريقة وأجال دفع الأقساط وهذا ما لم يكن في المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الملغى.¹

2.3 العنوان الفرعي الثاني: طرق مراجعة السعر في عقد البيع على التصاميم

من بين خصائص عقد البيع على التصاميم أنه عقد زمني أي له مدة زمنية معينة قد تطول أو تقتصر بحسب حجم البناءة ،الامر الذي يجعله عرضة لتغيرات اقتصادية من شأنها ان تخل بالتوازن الذي تقوم عليه الالتزامات التعاقدية،مما ينتج عنه تغيير في سعر البناءة وبالتالي مراجعة السعر سواء كان من قبل الأطراف في حالة توقعهما بالتوازن وقت ابرام العقد ،أما في حالة عدم توقعهما فان المراجعة تكون من قبل القاضي .

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، مرجع سابق.

✍️ -المراجعة الاتفاقية: عملا بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين فان للأطراف الحرية في مراجعة سعر عقد البيع على التصاميم متى أصبح هذا السعر لا يتلائم مع التغيرات الاقتصادية، لوضع حد للاختلال في التوازن الاقتصادي للعقد بتحقيق المساواة بين الالتزامات التعاقدية وارضاء الطرفين .
✍️ لقد نص المشرع الجزائري في المادة 37 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه :يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان ،تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

✍️ ان تحديد وطريقة مراجعة الثمن تعد من بين البيانات الإلزامية ،حسب نص المادة السالفة الذكر بحيث ألزم المشرع الجزائري طرفي العقد بادراج بند تحدد فيه تشكيلة وأجال الدفع المتفق عليها والمرتبطة بتسديد الدفعات بالنسبة تقدم الأشغال ،غير أن السعر في عقد البيع على التصاميم يعتبر تقديريا وليس نهائيا ،فان اقتضى الأمر يمكن مراجعته وهذا ماجاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 13-431¹ على أنه:" يجب أن ينص العقد على أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه، يجب ان تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1434 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه".

✍️ وعليه فان المادة 07 من المرسوم السالف الذكر تحيلنا الى المادة 38 من القانون رقم 11-04 والتي تنص في فقرتها 02 و03 منها على أنه : "..... كما يجب الذكر ما اذا كان السعر قابل للمراجعة أم لا وفي حالة الايجاب ،يجب ذكر كيفيات المراجعة .

✍️ يجب أن تتركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد واليد العاملة ،باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها ان تؤدي الى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة السعر عشرين بالمئة %20 من السعر المتفق عليه في البداية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 13-، 431 مرجع سابق.

- **المراجعة القضائية:** في حالة ما اذا طرأت ظروف خلال تنفيذ العقد وأخلت بالتوازن الاقتصادي للمشروع دون توقع أطراف العقد بذلك، فالمشرع الجزائري سمح للقاضي بالتدخل في مراجعة سعر عقد البيع على التصاميم وهذا مانصت عليه المادة 38 من القانون رقم 11-04 المذكور سابقا: "...باستثناء الظروف الطارئة التي لايمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي الى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع...".

بالرجوع الى القواعد العامة أي القانون المدني الجزائري في نص المادة 107 منه تنص على أنه: "..غير أنه اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن التنفيذ الالتزام التعاقدية وأن لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين يبيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعا للظروف لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

هناك شروط لتدخل القاضي لمراجعة سعر عقد البيع على التصاميم هي كالتالي :

- **أن تقع ظروف طارئة:** ويتجسد في هذا الشرط في حد ذاته الاستثنائية والعمومية وعدم التوقع أما بالنسبة للشرط الأول لم يعرف المشرع الجزائري الظرف الاستثنائي بل اكتفى بالنص عليه كشرط لتدخل القاضي في تعديل العقد طبقا لأحكام نظرية الظروف الطارئة، أما على المستوى الفقهي فعرفوه بتعريف مشابه للظرف الاستثنائي منهم هذا التعريف: " ظرف ينذر وقوعه، والذي يخرج على ما ألفه الناس"¹ كما تم تعريفه أيضا: " ذلك الحدث الذي ينذر وقوعه كالحرب، وباء، زلزال، فرض تسعيرة جبرية أو الغائها، استلاء اداري..."²، أما بالنسبة للشرط عدم التوقع يعرف على أنه: "الذي يكون المتعاقد المدين ليس في وسعه أن يتوقعه حين ابرام

¹ - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات العقد، مشورات الحلبي، لبنان ج1، ط2، سنة 1985، ص643.

² - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، ج2، ط6، سنة 2008، ص257.

العقد"¹، كما يعرف على أنه: "الظن السائغ المقبول المؤيد بمعطيات الواقع لاحتمال وقوع أو عدم وقوع حادث معين في المستقبل يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا"².
في حالة ما اذا كان المتعاقد يحتمل وقوع الظرف الطارئ ويباشر في ابرام العقد يعتبر "أنه مقدرًا لهذا الظرف راضيا بكل الاحتمالات التي قد تسفر عنه، وبالتالي ليس له الحق في أن يطالب بتطبيق نظرية الظروف الطارئة عندما يلحقه الضرر الذي كان محتملا أثناء العقد"³
في حالة ما اذا وجد أو ثبت تقصير من المرقى العقاري في تنفيذ العقد كالتأخير والمماطلة فلا يمكن له الاستفادة من نظرية الظرف الطارئ بل يستفيد من قيام مسؤولية عقدية، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 21 فيفري سنة 2007 الذي جاء فيه "وحيث أنه من جهة أخرى فان القرار المطعون فيه جاء فيه بأن الالتزام التعاقدى أصبح مستحيل التنفيذ طبقا لمقتضيات المادة 3/107 من ق.م في حين أن تنفيذ أن المؤسسة المنحلة ومن حل محلها لم يصبح مستحيلا بل قد يصبح مرهقا للمدين، وفي هذه الحالة يجب أن يراعى خلال فترة انجاز المشروع ما اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وأدت الى أن يصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى مرهقا للمدين، أما اذا طرأت تلك الحوادث خارج الأجل المتفق عليه فان المدين وحده هو الذي يتحمل تلك الظروف ولا دخل للدائن فيها لأنه لم يكن مقصرا في تنفيذ التزامه"⁴.

¹ - جميلة بولحية: نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، سنة 1983، ص 119.

² - محمد محي الدين إبراهيم سليم، نظرية الظروف الطارئة بين القانون والفقهاء الإسلاميين، دار المطبوعات الجامعية، سنة 2008، ص 268.

³ - محمد محي الدين إبراهيم سليم: مرجع سابق، ص 250.

⁴ - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 324034، قرار بتاريخ 21 فيفري 2007 مجلة المحكمة العليا، سنة 2007، ع1، ص 211.

- أن تؤدي هذه الظروف الى نتائج: هذا ما جاء في نص المادة 38 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر على مايلي: "...باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي الى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع...".
- يقصد بإخلال التوازن الاقتصادي للمشروع "ذلك التغير الملحوظ في التناسب والتعادل بين الأداء المقدم والمنفعة المحصلة من العقد، أي بين قيمة مايعطى وما يأخذ من العقد، مما يوجب مراجعته"¹.
- كما يعرف بأنه: "عدم التكافؤ والمساواة في مركز كل من المتعاقدين، التي يجب أن يكون في العقد من وقت ابرامه حتى تمام تنفيذه"².
- يلاحظ مما سبق ذكره في التعريفات أنه لا بد من أن يبلغ هذا الاخلال درجة من الجسامة يرهق على اثرها أحد الطرفين المتعاقدين في تنفيذ الالتزام التعاقدى بحيث يهدده بخسارة فادحة "التي تخرج عن حدود المألوف وتجعل الالتزام المتعاقد بتنفيذ التزامه ضربا من الظلم".

3

4 خاتمة:

نتيجة لما سبق ذكره فان المشرع الجزائري ومن خلال الإجراءات التي جاء بها لتنظيم نشاط الترقية العقارية خاصة في مجال تحديد الالتزامات بين المرقي العقاري والمكاتب في الحصول على ملكية العقار، بحيث حرص المشرع على حماية مقتني العقار قبل انجاز المشروع العقاري أكثر من المرقي العقاري نتيجة لاستغلال وتعسف هذا الأخير بموجب قانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

¹ - عزت صلاح عبد العزيز محمد، إعادة التوازن العقدي في ظل الأزمة المالية دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، سنة 2013، ص 29.

² - نفس المرجع، ص 29.

³ - بولحية جميلة، نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 125 .

بحيث ألزم المشرع بتحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13- 431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم بالإضافة الى ضرورة اخضاعه لتسجيل وللشهر لدى المحافظة العقارية وبالتالي فان دور الموثق في عقد البيع على التصاميم لا ينتهي بتحرير العقد وتوثيقه ،وانما يستمر الى غاية استثناء الإجراءات القانونية اللازمة لنفاذه وترتيب آثاره القانونية، وبما أن العقد الرسمي حجة على الجميع ونافذ في كامل التراب الوطني لا يمكن الطعن فيه الا بالتزوير، الا أنه لا يرتب أثره في انتقال ملكية عقار الا بعد شهره في المحافظة العقارية المختصة وذلك بعد تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة.

كما تجسدت هذي الدراسة حول موضوع السعر في عقد البيع على التصاميم في كيفية تحديده وطرق مراجعته، بحيث يعتبر السعر في هذا العقد عنصر جوهري يجب تحديده قبل انجاز المشروع العقاري فهو يعتبر من الالتزامات الأولية ولا اعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا، يتم تحديده من قبل الطرفين المتعاقدان في هذا العقد ،

ويتضح من هذه الدراسة أن السعر في عقد البيع على التصاميم الذي قام الأطراف بتحديدده ليس بالسعر الثابت وانما قد يتغير اما بالزيادة أو النقصان أثناء تنفيذ العقد ،اما بالمراجعة الاتفاقية عملا بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين وذلك وفق شروط حددها المشرع وجوب لجوء الأطراف المتعاقدة بادراج شرط يسمح لهم بمراجعة السعر وبالكيفية التي يتم بها ،على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة عشرين بالمئة 20% وهذا يعد تقييد للحرية المطلقة في مراجعة السعر، كما أنه يتم مراجعة سعر في عقد البيع على التصاميم بالمراجعة القضائية عن طريق القاضي الذي يعمل على رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة 3/107 من القانون المدني الجزائري .

ومن بين أهم النتائج المتوصل اليها اتضح لنا بأن المشرع الجزائري خصص حماية قانونية للمشتري قبل انجاز المشروع العقاري .

أحاط المشرع سعر بيع البناية أو جزء من البناية في عقد البيع على التصاميم بقواعد خاصة تجعله ينفرد في تنظمه عن القواعد العامة

رغم الأحداث الجديدة التي جاء به المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 والتي قامت بسد الثغرات التي كانت موجودة في المرسوم التشريعي 93-03 إلا أنه تعتري هذي الأحكام بعض النقائص مما يتوجب تداركه من خلال المباشرة في نشر المؤشرات الرسمية في مراجعة سعر ويضعها بين المتعاقدين على أساس عقد البيع على التصاميم

5. قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات العقد، مشورات الحلبي، لبنان ج 1، ط 2، سنة 1985.
- 2- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار الهومة، الجزائر، 2003.
- 3- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، ج 2، ط 6، سنة 2008.
- 4- محمد محي الدين إبراهيم سليم، نظرية الظروف الطارئة بين القانون والفقهاء الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، سنة 2008.
- 5- محمد عزت صلاح عبد العزيز، إعادة التوازن العقدي في ظل الأزمة المالية دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، سنة 2013.

الأطروحات:

- 1- عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر.
- 2- لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تزي وزو، الجزائر، سنة 2013.

3- جميلة بولحية: نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، سنة 1983.

المقالات:

1- سارة مقراني، دور الموثق في تكريس الحماية التي أقرها المشرع للمقتني في عقد البيع على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 01، المجلد 05، جوان 2022.

2- كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 01، نوفمبر 2012

3- يوسف لوني، التنفيذ العيني للالتزام بنقل الملكية في عقد البيع على التصاميم، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، الجزائر، المجلد 13، العدد 01، جوان 2018

المدخلات:

1- حورية سي يوسف زاهية، انشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته ، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، يومي 17 و 18 فيفري 2013

2- زارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم ،وفقا للقانون 04-11، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، يومي 17 و 18، فيفري 2013

النصوص القانونية:

1- القانون 03-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ينظم مهنة الموثق ، ج رج ج، العدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

2- قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جرج العدد 14 الصادرة في 06 مارس ، 2011

3- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج رج ، العدد 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم

- 4- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج رج ج ، العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.
- 5- مرسوم تشريعي ، رقم 93-03 ، المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج رج ج ، العدد 14 ، صادرة بتاريخ 03 مارس 1993 "ملغى".
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك الموضوع عقد بيع على التصاميم وهو مبلغ العقوبة التخيل وكيفية دفعها ، ج رج ، العدد 66

الاجتهاد القضائي:

- 1- المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، الملف رقم 324034 ، قرار بتاريخ 21 فيفري 2007 مجلة المحكمة العليا ، سنة 2007 ، ع1 ، ص 211.