

## الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع بناء على التصميم

### ملخص

تعتبر أزمة السكن من أكثر الأزمات التي عانت و لا تزال تعاني منها الدولة الجزائرية، وللتقليص منها جاء المشرع بصيغة جديدة للاستثمار في إطار هذا المجال أطلق عليها تسمية " الترقية العقارية "، ونظم في إطارها ما يسمى "بعقود البيع على التصميم ". وبما أن هذه العقود تدخل ضمن طائفة البيوع المستقبلية ، حاول المشرع إحاطتها بمجموعة من الضمانات أثناء إبرامها وتسلم العقار المبيع، وهو ما حاولنا التطرق له من خلال هذا البحث .

أ. بن عبد القادر زهرة  
معهد العلوم القانونية والإدارية  
المركز الجامعي أم البواقي  
الجزائر

### مقدمة

## الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع بناء على التصميم

**ظل** ميدان إقامة وتشبيد المباني حكرا على الدولة قدها طويلا من الزمن، تماشيا مع النظام الاشتراكي الذي انتهج، غير أنه، مع نهاية الثمانينات، فتح هذا المجال أمام الخواص، وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم: 06/87 المؤرخ في: 1986/03/04 (1). و الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01 .

ويشمل النشاط العقاري المنظم بموجب أحكام هذا القانون حسب نص المادة 02 منه، على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. وقد أطلقت تسمية "المتعامل في الترقية العقارية " على كل شخص

### Résumé

On considère la crise du logement comme l'un des plus grands problèmes dont souffre l'Etat algérien.

Pour en faire face, le législateur a élaboré une nouvelle formule (La promotion immobilière), en organisant dans ce cadre ce qu'on appelle les actes de ventes futures. Le législateur a tenté de les protéger d'un nombre de garanties au moment de la vente et de la réception.

طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري الموصوف بموجب هذا القانون (2).  
والمشرع جاء في إطار هذا القانون بصيغة جديدة في مجال بيع البناءات المنجزة من طرف المتعاملين في الترقية العقارية ، تدخل ضمن إطار ما يسمى بالبيع المستقبلية (3) ، أطلق عليها تسمية " عقد البيع بناء على التصميم " (4).  
و يتميز هذا النوع من العقود بكون العقار محل التعاقد لم يتم تشييده بعد، مع التزام المشتري بتسديد أقساط من الثمن قبل إنجاز العمل، أو دفعات تحت الحساب، تستحق في آجال يحددها الأطراف إما باعتبار الزمن، أو باعتبار ما يتم إنجازه من مراحل العمل. و هو ما ينطوي على مخاطر بالنسبة للمشتري الذي يلزم بتسديد أقساط من ثمن العقار المبيع قبل البدء في أشغال تنفيذه .  
ومراعاة لذلك ، حاول المشرع إحاطة هذا النوع من العقود بمجموعة من الضمانات ، منها ما يتعلق بتكوين عقد البيع بناء على التصميم في حد ذاته ، و أخرى تمثلت في التزامات تقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية أثناء تسليم البناية ، وهو ما سنحاول التعرض له كما يلي :

#### أولاً: الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء إبرام عقد البيع بناء على التصميم:

لا يختلف عقد بيع بناء على تصميم من حيث انعقاده عن عقود البيع بصفة عامة، فيجب لذلك توافر الأركان الثلاثة و هي: التراضي، المحل و السبب، بالإضافة إلى ركن الشكلية باعتبار العقد واردا على عقار (5).  
و لكي يكون التراضي منتجا لآثاره القانونية المراد تحقيقها من وراء الارتباط برابطة قانونية معينة ، يجب أن يكون صحيحا ، و صحة التراضي تلزم أن يكون طرفاه ذوي أهلية للتعاقد (6) ، و أن تكون إرادة كل واحد منهما سليمة من كل العيوب التي تؤثر على سلامة الإرادة ، كالغلط و الإكراه و الاستغلال .  
يشترط إضافة إلى ذلك ، توافر ركن المحل ، و هو هنا العقار المبيع، و في هذا الصدد تقضي المادة 93 من القانون المدني الجزائري بأنه : ( إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته ، كان العقد باطلا بطلانا مطلقا ) .  
غير أن المشرع الجزائري أجاز أن يكون المبيع شيئا مستقبلا (7) ، و هو الأمر الذي ينطبق على عقد البيع بناء على التصميم ، إذ تقضي المادة 09 من المرسوم التشريعي 93-03 المذكورة أعلاه بأنه ( يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز ) .  
و قد اشترط المشرع الجزائري في عقد البيع بصفة عامة أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعيين (8) ، وهو ما حرص على تأكيده أكثر بموجب المرسوم التشريعي 93-03 ، عندما نص على ضرورة اشتغال عقد البيع بناء على التصميم ، تحت طائلة البطلان على وصف البناية المباعة أو جزء البناية المبيع ومشتملات ذلك (9).  
وتأكيدا لذلك اوجب المشرع تحرير هذا العقد وفقا للنموذج الذي يحدده التنظيم، وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم : 58-94 المؤرخ في : 1994/03/07 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصميم والذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

و فيما يتعلق بركن الثمن ، و بالرجوع إلى المادة 351 من القانون المدني ، نجد أنها عرفت عقد البيع بأنه : ( عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي ) ، و من هذا التعريف يتبين أن الثمن ركنا أساسيا من أركان عقد البيع ، لا ينعقد إلا بوجوده (10).

و الثمن كركن في عقد البيع ، يجب الاتفاق عليه بين المتعاقدين ، و ذلك بتعيينه أو على الأقل بيان الأسس التي تؤدي إلى تعيينه بطريقة لا تثير النزاع في مقداره مستقبلا ، و من ثم ، يجب أن يكون الثمن معينا أو قابلا للتعيين (11).

و المشرع في المرسوم التشريعي 93-03 سالف الذكر ، أيقن ، ما يمكن أن يثيره هذا الركن من نزاعات مستقبلية بين طرفي العقد ، ذلك أن مشتري سيلزم بتقديم جزء من الثمن قبل حتى البدء في أشغال إنجاز العقار المبيع ، و يلزم بعد ذلك بتقديم أقساط حسب تقدم مستوى الإنجاز أو ما تم الاتفاق عليه ، كما أن أسعار مواد البناء تخضع لتقلبات السوق ، و هي لا يمكن التكهن بها أثناء إبرام عقد البيع، لذلك أوجبت المادة 10 من المرسوم المذكور ، ضرورة تضمين عقد البيع بناء على التصميم ، السعر التقديري و كيفية مراجعته إن اقتضى الأمر ، و شروط الدفع و كميته ، و رتب على إغفال ذكر هذه العناصر في العقد بطلان هذا الأخير.

و أخيرا نأتي إلى ركن الشكلية في هذا العقد، و وفقا لقانون التوثيق (12)، يجب أن تحرر عقود البيع الواردة على عقارات أمام الموثق، و إلا كانت باطلة.

أما بالنسبة لعقود البيع بناء على التصميم ، نجد المادة 12 من المرسوم التشريعي 93-03 تقرر ما يلي : ( يحزر عقد البيع بناء على التصميم على الشكل الأصلي ، و يخضع للشكليات القانونية في التسجيل و الإشهار ).

والملاحظ أن هذه المادة تكلمت عن التسجيل والإشهار، دون التطرق إلى مرحلة إبرام العقد، و إن كان يشترط أن تتم أمام الموثق أم لا.

غير أنه بالرجوع إلى المادة 13 من نفس القانون نجد أنها تضمنت ما يلي : ( يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 السابقة بمحضر يحزر حضوريا في نفس مكتب الموثق لإثبات حيازة الملكية ) ، و هو ما يستشف منه أن العقد يحزر أمام الموثق، هذا الأخير هو ذاته المختص في تحرير محضر إثبات حيازة الملكية.

أما بالنسبة لاعتبار هذه الرسمية كوسيلة للإثبات ، أم ركن من أركان هذا العقد ، فلا يوجد في المرسوم التشريعي 93-03 ما يشير إلى ذلك ، و هو ما لا بد معه الرجوع إلى القواعد العامة في عقود بيع العقارات ، باعتبار الأمر هنا يتعلق بعقار أيضا، و تطبيق أحكام المادة 12 من قانون التوثيق .

غير أن المشرع و في محاولة منه لضبط هذا النوع من العقود ، و توفير حماية أكبر للمشتري ، نص في المرسوم التشريعي 93-03 على ضرورة تضمين عقد البيع بناء على التصميم صيغ حددتها المادة 10 من المرسوم بقولها : ( يجب أن يشتمل عقد البيع بناء على التصميم الذي يحدد نمودجه عن طريق التنظيم ، تحت طائلة البطلان على ما يأتي :

- العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل .
  - وصف البناء المباعة أو جزء البناء المباعة و مشتملات ذلك .
  - آجال التسليم و عقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال .
  - السعر التقديري و كيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر .
  - شروط الدفع و كيفياته .
  - طبيعة الضمانات القانونية و ضمان حسن الانتهاء و الضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسيقات و سلف و دفعات مجزأة ، المنصوص عليها في العقد ، و دعم الالتزامات التعاقدية الأخرى .
  - و الملاحظ هنا أن المشرع رتب البطلان على مخالفة أحكام هذه المادة ، أي أن بنود العقد يجب أن تشتمل على كل الصيغ السابقة تحت طائلة البطلان ، و هذه الأخيرة تتعلق بكل ما من شأنه أن يثير نزاعات مستقبلية بين المتعاقدين ، و التي تدور أساسا حول ما يلي :
  - سلامة الموقف القانوني للمستثمر في إطار الترقية العقارية .
  - البناء محل عقد البيع .
  - الثمن و كيفيات تقديره و مراجعته .
  - الضمانات المقدمة مقابل الأقساط المالية التي يدفعها المشتري .
  - ضمانات ما بعد التسلم .
- وزيادة على كل ما سبق ، أوجب المشرع تحرير عقد البيع بناء على التصميم ضمن نموذج حدده بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 94-58 المؤرخ في : 1994/03/07 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية . و نشير في هذا الصدد إلى ما جاءت به أحكام المادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 من ضرورة تغطية المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصميم لالتزاماته بتأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع ، مع إلزامية إرفاق شهادة التأمين بعقد البيع (13). والملاحظ أن هذا الشرط يخرج عن تكوين أركان عقد البيع بناء على التصميم ، إلا أن المشرع اعتبر كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها هنا باطلا (14).
- إذن ، فالمشرع ضبط كل ما يتعلق بتكوين عقد البيع بناء على التصميم، مع عدم تقييد حرية الطرفين، والغرض الأساسي من وراء كل ذلك هو تجنب المشتري أي مخاطر تترتب على عدم تنفيذ البائع لالتزاماته التعاقدية، خاصة في مثل هذه البيوع المستقبلية.

#### **ثانيا: الضمانات الممنوحة للمشتري أثناء عملية التسلم:**

يعتبر تسليم الشيء المباعة من الالتزامات المترتبة عن عقد البيع والواقعة على عاتق البائع، وتبدو أهميته في أن المشتري منذ إتمام عملية التسليم يصبح قادرا على الانتفاع

الكامل بالشئ المبيع ، و من ثم يكون المشتري قد حقق الغاية من الشراء (15). وقد عرفت المادة 376 التسليم بأنه (وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسلمه). (15)

أما التسلم في عقد البيع بناء على التصميم فلا يتم إلا وفق أحكام المادة 13 من المرسوم التشريعي 93-03 ، وذلك بناء على محضر يحرر بحضور أطراف العقد أمام نفس مكتب الموثق الذي حرر عقد البيع، لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الالتزامات التعاقدية (16).

وما تثيره هذه المادة من ملاحظات، هو أن محضر التسليم هذا يشترط فيه الرسمية، ذلك أنه يحرر أمام الموثق ، و اشترط المشرع أن يكون هذا الأخير هو محرر عقد البيع ذاته ، كما أن التسليم لا يتم إلا بحضور طرفي العقد أيضاً، وبالتالي لا بد من إعلان المشتري قبله لتسلم البناء المبيع، بعد عرض البائع تسليمه، وإمضاء الطرفين على محضر التسليم رفقة الموثق محرره. وهو ما يطرح الاحتمالات التالية :

**أولاً :** قد لا يعرض المتعامل في الترقية العقارية تسليم العقار المبيع في الأجل المتفق عليه ، فإذا حصل اتفاق بين الأطراف بتمديد الأجل فلا مشكلة تثار ، غير أنه إذا ما استمر هذا التماطل، أو وقع عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية، فهنا أجازت المادة 17 من المرسوم التشريعي سالف الذكر، بعد إثبات هذا العجز قانوناً بموجب محضر، وتوجيه إنذار للمعني، مواصلة البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف و بدلاً منه .

ويعتبر هذا الإجراء خطيراً، لأنه خالف ما يجري عليه العمل، وخرج أيضاً على القواعد المتعلقة بكيفية تنفيذ الالتزام بعمل جبرا على المدين، والتي بموجبها لا يكون من حق الدائن أن يجري هذا التنفيذ على نفقة هذا الأخير إلا بعد استئذان القاضي (17).

**ثانياً :** إذا عرض المتعامل في الترقية العقارية تسليم العقار المبيع وقبل المشتري، حرر محضر التسليم وفقاً للقانون، وكان التسلم نهائياً .

**ثالثاً :** قد يبدي المشتري تحفظات حول بعض العيوب الظاهرة ، التي اكتشفها عند معاينته للعقار ، في هذه الحالة أجاز المشرع للمشتري إبداء تحفظاته أمام الموثق لتسجيلها في محضر التسليم، وهو ما يستتشف ضمناً من أحكام المادة 15 من المرسوم التشريعي سالف الذكر ، التي أوجبت أن يتضمن عقد البيع بناء على التصميم الأجل الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة (18).

ونرى أن يحرر في هذه الفرضية محضر تسليم مؤقت، حتى يتم رفع كل أسباب التحفظات التي يضمنها المشتري محضر التسليم (19)، وذلك بإصلاح كل العيوب وإكمال كل النقائص، وإزالة كل الشوائب التي أدت إلى تقرير هذه التحفظات، وذلك في المدة المتفق عليها ، و في هذه الحالة نكون أمام فرضيتين:

**الأول :** أن إتمام هذه الإصلاحات قد تم قبل انتهاء المدة أو مع انتهائها ، وهنا تبرا ذمة المتعامل في إطار الترقية العقارية تجاه المشتري من كل العيوب الظاهرة (19) ، و يحرر محضر التسليم النهائي وفقاً لأحكام المادة 13 المذكورة سابقاً.

**الثاني :** أما إذا كانت المدة قد انتهت و الإصلاحات لم تتم ، فإن التسليم النهائي لا يتم ، و يبقى مكان العمل مفتوحا قانونا ، حتى يتم الإصلاح المطلوب بمعرفة البائع نفسه ، بعد الاتفاق على إطالة المدة بين الأطراف . و في حالة الاستمرار في عدم إصلاح العيوب الظاهرة رغم كل ذلك، نرى أنه يمكن إعمال أحكام المادة 17 من المرسوم التشريعي 93-03 المشار إليها سابقا(20).

إلا أنه ، قبل أن تتم عملية التسليم هذه، أوجب المشرع على المتعامل في إطار الترقية العقارية ضرورة الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 19/12/1990 (21) ، وهذا ما يشكل حماية للمشتري الجاهل بفن وأصول البناء والمعمار، من كل تحايل أو مخالفة للتصاميم وقواعد البناء من طرف البائع المتعامل في إطار الترقية العقارية .

غير أن الحصول على شهادة المطابقة لا يعفي المتعامل في الترقية العقارية من المسؤولية المدنية المستحقة و لا من ضمان حسن إنجاز المنشأة (22).

وما يمكن إثارته في هذا الصدد هو عدم ترتيب أي جزاء في حالة مخالفة هذا المنع – أي إجراء عملية التسليم دون الحصول على شهادة المطابقة- و نعتقد أن المنع دون ترتيب جزاء للمخالفة لا يشكل ردعا مناسباً أو مرتباً للأثر المبتغى(23).

وهو ما نرى معه أنه كان من الأجدر ترتيب بطلان محضر التسليم في حالة عدم إرفاقه بشهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

وأخيرا ، يمكن القول أن المشرع أحاط عملية التسليم بكل ما من شأنه أن يضمن حق المشتري ، إلا أن هذه الأحكام تحتاج إلى تدقيق أكثر و تدارك لبعض النقائص التي يمكن أن تثير نزاعات بين الأطراف ، خاصة ما يتعلق منها بكيفية التسليم في حالة إظهار البائع لتحفظات ، والحزم أكثر بالنسبة لضرورة الحصول على شهادة المطابقة بجعلها من شروط صحة محضر التسليم .

### **الخاتمة :**

ما نستخلصه في نهاية هذه الدراسة، هو أن المشرع الجزائري حاول إحاطة المشتري بنوع من الضمانات في مثل هذه العقود المستقبلية لجعلها وسيلة لتنمين الاستثمار في مجال البناءات ، التي عانت ولا تعاني من عجز كبير على المستوى الوطني . فإخضع إبرام هذه العقود لإجراءات شكلية شملت حتى نموذجها، ورتب على إغفال بعض البنود التي رآها ضرورية ومن شأنها أن تثير نزاعات مستقبلا بين الأطراف أو تشكل وسيلة تلاعب في يد البائع جزاء البطلان . كما أن واقعة التسليم أضاف لها ركن الرسمية ن فلا تثبت إلا عن طريق الموثق، إلا أنه اغفل في هذه الحالة عن إيجاد حلول تشريعية لما يمكن أن يثار من خلافات بين الطرفين.

وأخيرا يمكننا القول أن هذه الضمانات لا زال يسودها بعض النقص وأحيانا الغموض، وإن كانت تشكل حدا أدنى من الضمانات للمشتري يمكن التعويل عليه.

## الهوامش :

- 01- أنظر المادة 06 من القانون 06/87 و التي تقضي بما يلي : ( تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية أوصافهم :
    - الجماعات المحلية، طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.
    - المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها لأساسي.
    - الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية.
    - الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص ن غير الأشخاص المذكورين أعلاه .
  - 02- أنظر المادة 03 من قانون الترقية العقارية .
  - 03- حيث تقضي المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03 بما يلي:( يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل تمام الإنجاز.. )
  - 04- وهو ما قضت به المادة 10 من المرسوم التشريعي سالف الذكر بنصها: ( يجب أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم الذي يحدد نمودجه عن طريق التنظيم ...).
  - 05- تقضي المادة 12 من قانون التوثيق الجزائري و الصادر بموجب الأمر رقم : 70-91 و المعمول به ابتداء من أول يناير 1971 بما يلي : ( العقود التي تتضمن نقل العقار أو الحقوق العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق و إلا وقعت تحت طائلة البطلان).
  - 06- و الأهلية المطلوبة هنا هي أهلية وجوب، و قد حددها القانون المدني الجزائري بموجب المادة 40 منه بما يلي: ( كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر (19) كاملة ).
  - 07 - إذ تقضي المادة 92 من القانون المدني الجزائري بما يلي: ( يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا).
  - 08- إذ تقضي المادة 94 من القانون المدني بما يلي : ( إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته ، و يجب أن يكون معينا بنوعه ، و مقداره و إلا كان العقد باطلا).
  - 09- تقضي المادة 10 من المرسوم التشريعي 03/93 بما يلي : ( يجب أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم الذي يحدد نمودجه عن طريق التنظيم ، تحت طائلة البطلان على ما يأتي ، زيادة على الصيغ المعتادة :
- .....-
- وصف البناية المباعة أو جزء البناية المبيع و مشتملات ذلك )
- 10- و هذا خلافا لما هو عليه الحال في الشريعة الإسلامية، حيث يتم البيع فيها بمبادلة مال بمال، فيشتمل البيع غيره من المقايضة و الصرف. أنظر في هذا المعنى، أنور سلطان، العقود المسماة - شرح عقدي البيع و المقايضة - 1980، ص 114.
  - 11- خليل أحمد قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 87.

- 12- أنظر الهامش رقم: 05 من هذا البحث.
- 13- إذ تقضي المادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 بما يلي : ( يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتنبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به .
- و ترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة ).
- 14- صندوق ضمان الصفقات العمومية جاء به المرسوم الرئاسي رقم: 02-250 المؤرخ في: 24-07-2002
- 15- Malinvaud (ph) et Jestaz (ph) : Droit de la promotion immobilière , précis dalloz , 5 éd 1990, n 32.
- 16- و التسلم وفق هذا التعريف يعتبر قانونيا ، و قد يكون التسليم حكما ، و وفق أحكام الفقرة الثانية من المادة 367 المذكورة أعلاه التي قضت بما يلي : ( و قد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع ، إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع ).
- 17- تنص المادة 13 المذكورة أعلاه على ما يلي : ( يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 السابقة بمحضر يحرر حضوريا أمام نفس مكتب الموثق ، لإثبات حيازة الملكية من المشتري و تسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الالتزامات التعاقدية .
- و عندما يتعلق البيع ببناية مقسمة إلى أجزاء، يرفق المحضر المذكور في الفقرة السابقة ببيان وصفي لتقسيم الملكية المشتركة يحرر بعناية المتعامل في الترقية العقارية طبقا للتنظيم الجاري به العمل ).
- 18- هو ما قضت به المادة 170 من القانون المدني الجزائري بنصها: ( في الالتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ، للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا).
- 19- تقضي المادة 15 من المرسوم التشريعي 93/03 بما يلي: ( يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و 10 أعلاه، الأجل الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و / أو حسن سير عناصر تجهيز البناية).
- 20- أنظر في هذا المعنى : عبد الرازق حسين ياسين ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقال البناء ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، كلية الحقوق ، جامعة أسيوط ، الطبعة الأولى ، 1987 ، ص 345 .
- 21- أنظر المادة 15 سالفه الذكر .
- 22- لكن ذمة المتعامل في إطار الترقية العقارية لا تبرأ من العيوب الخفية التي تظهر بعد عملية التسليم .
- 23- أنظر المادة 14 من المرسوم التشريعي 93-03
- 24- أحالت المادة 75 هذا القانون تحديد شروط و كيفية تطبيق هذه المادة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في : 1991/05/8 ، الذي حدد كيفية

تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، و قد ورد القسم الثاني فيه تحت عنوان " دراسة شهادة المطابقة". و في هذا الصدد تقضي المادة 59 ف02 منه بما يلي : ( تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة .

إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و للأحكام المطبقة ، و تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم : 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه .

25-أنظر المادة 14 سالفه الذكر .

26-و في هذا الصدد، رتب المرسوم التنفيذي 91-176 و المذكور سابقا، عقوبات خطيرة على مخالفة أحكام قواعد البناء و التعمير، بما فيها عدم الحصول على شهادة المطابقة، قد تصل إلى حد إمكانية الحكم بهدم المنشآت. أنظر في هذا الصدد المواد من 76 إلى 78 من المرسوم التنفيذي المشار إليه .

### قائمة المراجع

#### أولاً: الكتب:

01- أنور سلطان: العقود المسماة - شرح عقدي البيع و المقايضة - 1980 ، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر.

02- عبد الرازق حسين ياسين ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقال البناء ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، كلية الحقوق ، جامعة أسيوط ، الطبعة الأولى ، 1987

03- خليل أحمد قدارة : الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع ، الجزء الرابع ، 2005، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .

#### ثانياً: المقالات:

01- Malinvaud (ph) et Jestaz (ph) : Droit de la promotion immobilière, précis Dalloz , 5 éd 1990 .

#### ثانياً: النصوص القانونية :

##### أ- القوانين :

01- القانون رقم : 75- 58 المؤرخ في : 26-09-1975 ، المتضمن القانون المدني ( المعدل و المتمم) .

##### ب- الأوامر :

01- الأمر رقم : 70- 91 المؤرخ في : 01/01/1971 و المتضمن قانون التوثيق .

##### ج- المراسيم :

- 01- المرسوم التشريعي رقم : 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 ، و المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1986 ، ص 350.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم : 91-176 المؤرخ في : 08/05/1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .
- 03- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 و المتعلق بالنشاط العقاري .
- 04- المرسوم الرئاسي رقم : 02-250 المؤرخ في 24/07/2002، والمتضمن صندوق ضمان الصفقات العمومية .