

خاتمة

يعتبر عقد البيع على التصاميم من التقنيات القانونية المهمة في مجال الترقية العقارية , و قد عرفت انتشارا واسعا في الجزائر , و هذا عائد إلى ما تحقّقه هذه التقنية من حفظ مصالح الاطراف المتعاقدة , و قد نظمها المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون **04-11** , و قد عملت جاهدة إلى معرفة إن كان لهذا البيع خصوصية تميزه عن البيوع المسماة في القواعد العامة , و أيضا تبادر إلينا مدى توقيف المشرع في تنظيمه لعقد البيع بناء على التصاميم .

و قد توضح لنا جليا من خلال هذه الدراسة عقد البيع بناء على التصاميم حيث يتميز عن البيع العادي المنصب على عقار , كونه يشترط في البائع صفه المرقى العقاري , و محله يكون عقارا في طور تشييد أو الانجاز .

كما أن لهذا العقد خاصية ينفرد بها عن البيع العادي من حيث الالتزامات التي تقع على كل من طرفي العقد , فمن ناحية المرقى العقاري فهو ملزم بنقل ملكية العقار حتى قبل اتمام الانجاز , و التي تقع على بناية أو قطعة أرضية التي تشيد فوقها البناية , و كذلك يجب على المرقى العقاري تسليم شهادة مطابقة البناية طبقا للمواصفات المطلوبة و المتفق عليها في العقد , إضافة إلى ذلك يلتزم المرقى بتقديم شهادة الضمان من صندوق الكفالة و كما يلتزم بالضمان العشري أمام المقتني و ضمان حسن التنفيذ و الانجاز و هذا قصد حماية المشتري من جهة و نظرا لما تنطوي عليه عملية التشييد من خطورة من جهة ثانية , أما عن خصوصية التزام المشتري تتمثل في دفع الثمن الذي يتم في شكل دفعات مجزأة أثناء عملية التشييد .

و من خلال محاور الدراسة التي تطرقنا لها من خلال هذا النوع من العقود لاحظنا أن المشرع الجزائري قد خطى خطوة جوهريّة في مجال القوانين المنظمة للعقار , و بتنظيمه

الجديد لهذا العقد من خلال القانون **04/11** جعله يتميز عن عقد البيع على تصاميم الذي كان ينظمه المرسوم **03/93** الملغى من عدة نواحي أهمها :

- أشار المرسوم التنفيذي رقم **03/93** إلى عقد البيع بناء على التصاميم من خلال المادة **09** , في حين إن القانون **04/11** وضع تعريفا لعقد البيع بناء على التصاميم و أصبحت في نص المادة **28** منه .

- مهنة المرقى العقاري كانت مهنة يشغلها أيا كان في ظل المرسوم **03/93** و في ظل **04/11** نظم المشرع مهنة المرقى العقاري الذي يعد طرفا في عقد بيع بناء على التصاميم وهذا وفق شروط معينة و ضوابط محددة.

- كما أضاف المشرع جديدا في القانون **04/11** حيث حدد نسبة مراجعة سعر العقار بـ **20 %** كحد أقصى من سعر المتفق عليه في البداية , بينما كانت تخضع هذه النسبة في مراجعتها لإدارة المرقى العقاري .

- ما أمر المرسوم التنفيذي **03/93** على المرقى العقاري أن يقوم باكتتاب لدى صندوق الضمان الكفالة المتبادلة دون أن يلزمه ،في حين أن القانون **04/11** ألزم كل مرقى عقاري بالانضمام إلى صندوق ضمان الكفالة وهذا ما يحقق ضمانه كافية للمشتري.

- صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في المرسوم **03/93** كان له دور التعويض فقط , في أن القانون **04/11** قد وسع مهامه إلى إتمام المشروع في حالة سحب اعتماد المرقى العقاري .

- على الرغم من إصدار المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم **431/13** محدد فيه النموذج الشكل عقد البيع بناء على التصاميم و إذا كان متأخر قليلا ،حيث لم نجد له أثر في التطبيق وبالتالي نتساءل حول عزوف الموثقين عن التعامل بالنموذج الجديد والذي يشكل آلية قانونية من شأنها أن تكفل الضمانات للمشتري.

- كما حدد المشرع الجزائري في القانون **04/11** النسب التي يستحقها المرقى العقاري في كل مرحلة من مراحل الإنجاز وهذا ما يشكل حماية المشتري على عكس المرسوم التشريعي **03/93** .

نلاحظ رغم ذلك أن الأحكام الجديدة التي أتى بها المشرع الجزائري في القانون **04/11** , لسد الثغرات التي كانت موجودة في القانون القديم إلا أنه تغافل عن بعض النقائص، حيث أغفل عند تعريفه لعقد بيع بناء على التصاميم تضمينه لعنصر جوهري ألا وهو التزام المرقى العقاري بإقامة البناء ، إلى جانب بقاء بعض الضمانات على حالها دون تعديل , كضمان حسن سير التجهيز و ضمان حسن الإنجاز كما أوردها المرسوم التشريعي **03/93** .

كما أن البيانات الإلزامية المنصوص عليها في **30** من القانون **04/11** و التي يجب أن تضمن في عقد البيع بناء على التصاميم نجدها أضعف قوة في الحماية من تلك المنصوص عليها في المرسوم التشريعي **03/93** في المادة **10** .

لذا نطرح جملة من الاقتراحات كالاتي :

- (1) توضيح المشرع الجزائري للالتزامات الملقة على عائق المرقى العقاري في هذا العقد بشكل صريح و دقيق , خاصة ما يتعلق بإقامة البناء , و ذلك بإعادة صياغة المادة **28** من قانون **04/11** لأن التزامات المرقى تعتبر ضمانا للمشتري .
- (2) ضرورة تفصيل المشرع في الأحكام الضمانات الخاصة الممنوحة للمشتري لاسيما حسن الانجاز و حسن سير عناصر التجهيز , لأن المشرع ذكر الضمانين من دون التفصيل فيها من خلال قانون **04/11** .
- (3) ضرورة فرض العمل بنموذج العقد الجديد كونه يشكل آلية قانونية فعالة لحماية المشتري وهي ضمانة قوية، حيث نجد على أرض الواقع لا يزال التعامل بالنموذج القديم هو السائد.

4) لا بد من النص في قانون الترقية العقارية ذاته و بشكل واضح و صريح على مسؤولية العشرية للمرقي العقاري , التي و ردت في نص المادة **26** من قانون **04/11** باستخدام عبارة "قد" التي تدل على مسؤولية احتمالية .

5) أيضا العمل على توحيد النصوص في مجال نطاق الضمان بين القانون المدني , و قانون التأمينات , و قانون الترقية العقارية , مع التوسيع من نطاقها في نص المادة **46** من قانون **04/11** المتعلق بالترقية العقارية تماشيا مع نص المادة **181** من قانون التأمينات , مع ضرورة إدراج العيوب الخفية في هذا الاطار , و من الافضل إدراجها جميعا في القانون الترقية العقارية لتفادي تشتت النصوص .