

مقدمة

تعاني الجزائر في السنوات الاخيرة من أزمة سكن كبيرة ما زالت تلوح بظلالها إلى يومنا هذا رغم الجهود الكبيرة التي تبذلها الدولة لتخفيف من حدة هذه الأزمة , و يرجع السبب في ذلك إلى تزايد عدد سكان المدن , و انهيار المباني الناتج عن الكوارث الطبيعية , أو سرعة الانجاز , أو عدم احترام المواصفات المطلوبة بغية كسب أكبر عدد ممكن من البنايات , بالإضافة إلى عدم وجود الرقابة التقنية من جانب الجهات المختصة بذلك إن لم تكن منعدمة وكذا التزايد العمراني والذي أدى بدوره إلى انتشار البنايات الفوضوية و الغير شرعية .

و بالرغم من محاولات سياسات الدولة و خططها لمعالجة هذا المشكل , إلا أنها كانت عاجزة أمام حل هذا الإشكال , فكانت الضرورة وحتمية البحث عن آليات قانونية من شأنها أن تشكل حولا سريعة لتخطي هذه العقبة، وذلك للتخفيف من حدة الطلب المتزايد على السكن , و ذلك بإعادة دراسة المخططات التنموية , و تحفيز عمليات الاستثمار في مجال السكن ، ما يرافق ذلك توفير آليات و ضمانات قانونية اللازمة للحفاظ على سلامة الافراد و ممتلكاتهم , و أيضا المحافظة على رؤوس الأموال التي تشكل المورد الأساسي لمشاريع البناء مع ضبطه وفقا لتخطيط العمراني , وكذا تفعيل دور الرقابة على التنفيذ و مطابقته للمواصفات المتفق عليها مع احترام قواعد التهيئة و التعمير .

و بصدر القانون رقم **86-07** المؤرخ في **04** مارس **1986** م المتعلق بالترقية العقارية , أظهر المشرع الجزائري رغبته في التغيير و التدخل لحل هذه

الأزمة , حيث بفتح المجال للخواص في مشاريع الترقية و تخفيف العب على الدولة , وهذا التدخل جاء لمواكبة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات , إلا أن هذا القانون لم يرقى لتحقيق الاهداف المرجوة منه , وهذا عائد إلى انخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر , مما أثر سلبا على ميزانية قطاع السكن , و عدم الاعتراف بصفة المرقى العقاري للخواص أدى إلى إنفراد البلدية بأعمال الترقية العقارية , حيث توكل لها مهمة إعداد دفتر الشروط و تخصص العقارات الموجهة في الإحتياجات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء , كما تطرح هذه المشاريع للإشهار بغية اختيار أحسن المقاولين المرشحين الملزمين بدفع مبلغ الكفالة لصندوق الكفالة , غير إن الامر كان عائقا في وجه المقاولين و المستثمرين الخواص .

و مع فشل القانون 07/86 في القضاء على أزمة السكن , أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري , الذي بموجبه أستحدثت تقنية البيع بناء على تصاميم , و التي لاقت انتشار واسعا بسبب المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للمواطنين , و هذا راجع للفوائد التي يستفيد منها كل من المشتري و البائع على حد سواء , حيث يجد فيها المشتري الآلية القانونية المثلى للحصول على بيت في بناية المستقبل , و أن يكون ملزما بدفع ثمنها كاملا دفعة واحدة هذا من جهة , وتشكل بالنسبة للبائع وسيلة فعالة لتمويل مشروعه عن طريق الدفعات و الأقساط المسبقة من جهة أخرى.

و بذلك ساعد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري في إبراز نمط سكني جديد و إظهار هيئات تمويل مختلفة , كحل بديل لأزمة السكن , مع أنه لم يضبط قواعد و شروط مفصلة للممارسة لهذه الصيغة الجديدة التي

تنصب على بيع العقار على التصاميم , إلى جانب عدم وضعه للإلتزامات الأطراف وحقوقهم بالشكل الواضح التي تساهم في إنشاء المشاريع العقارية فأدى إلى إثارة نوع من المشاكل و الفوضى في هذا المجال نتيجة توقف أشغال البناء ,
منما عرض المواطن للتحايل من جانب المتعامل في الترقية العقارية .

و بصدر القانون رقم **04-11** المؤرخ في **17** فبراير **2011** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية حاول المشرع وضع حد للركود الذي يعرفه مجال الترقية العقارية و أيضا لضبط المركز القانوني للمرقي العقاري , و بالتالي فك الازمة التي تواجه المقتنين من خلال تكريس مجالات الحماية لهم نظرا لان قواعد الحماية في القانون المدني و المرسوم **03/93** الملغي , لم تكن كافية لحماية المقتنين من الضرر الناشئ عن أساليب النصب و الاحتيال , و ما رافق ذلك من تواطأ الذي تعرضوا له من قبل متعاملي الترقية العقارية .

و لذلك جاءت أهمية هذه الدراسة والذي ينصب موضوعها حول عقد بيع العقار بناء على التصاميم لاعتبار أن أزمة السكن من أحد أهم المواضيع و الشغل الشاغل لدولة خلال هذا الخماسي (**2015-2019**) حيث يرمي لانجاز أكثر من مليون و تسعمائة وحدة سكنية , تدخل هذه العملية في إطار مسعى جديد يهدف للتخلص من المشاكل التي تعيق انطلاق المشاريع السكنية وهذا بتوفير العقار اللازم قبل برمجة المشاريع¹ حيث أن الطلب المستمر على السكن جعل منه ضرورة حتمية لإيجاد الوعاء العقاري , مما يسهل على المشتري امتلاكه سكن قبل الانجاز وهذا بما يلائم قدرته الشرائية و ظروفه الاجتماعية و بالتالي الإمكانية المادية .

¹ أنظر إلى الإحصائيات المنشورة في محرك البحث الإخباري جزائري بعنوان "تجسيذا لبرنامج السكن الخماسي (2015 - 2019) عبر المواقع الالكترونية www.djazairress.com . منشورة بتاريخ : 2015-02-16 .

وبالنظر لحدثة هذا العقد من حيث النشأة حيث كان الاختيار لدراسته والبحث في جوانبه القانونية خاصة ما تعلق منها بتوفير الحماية اللازمة للمشتري كونه الطرف الضعيف وهذا من أجل إعادة التوازن التعاقدي لمثل هذه العقود ، كما لا يزال العديد من المرقبين العقاريين في تردد من خوض غمار الترقية العقارية التي تعتبر بالنسبة لهم نشاطا مجهولا ومحفوفا بالمخاطر هذا من جهة ،ومن حيث جهل المواطنين لأحكام هذا العقد، وعدم وعيهم وتخوفهم من إبرام مثل هذه العقود، بالرغم من الضمانات القانونية الممنوحة من جهة ثانية.

و يهدف موضوع دراستنا إلى تحديد الإطار القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم ، و إلى معرفة إن كان لهذا العقد خصوصية نتيجة ارتباطه بالترقية العقارية ، و بيان القواعد و شروط التي يخضع لها هذا العقد عند إبرامه ، بإضافة إلى تقدير المسؤولية القانونية و ما استحدثه المشرع الجزائري من ضمانات قانونية بموجب القانون الجديد في قانون **04/11** قصد توفير حماية اللازمة للمشتري متى تعاقد على هذا النوع من العقود.

و بالرغم من نقص الدراسات و البحوث في هذا الموضوع و خصوصا المتخصصة ، مما دفعتنا خصوصية هذا المجال إلى الخوض في غمار موضوعه متحملين مشاق البحث فيه من نقص في المراجع و صعوبة تحصيلها و ما زادا هذا إلا إصرارا على البحث بالتحقيق و التدقيق في هذه الثغرة القانونية رغم خطورة التجربة.

ونتيجة لما تم ذكره وللإحاطة أكثر بموضوع عقد البيع العقار بناء على التصاميم نطرح الإشكالية التالية:

هل مدى توفيق المشرع الجزائري في وضع ضمانات تكفل الحماية القانونية اللازمة للمشتري في عقد البيع على التصاميم ؟

و للإجابة هذه الإشكالية كان لازما أن نعتد بالمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية التي تناولته بالمعالجة وهذا في القانون 04/11 و المرسوم التنفيذي 431/13 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، وكذا المنهج الاستقرائي من خلال التعريف بموضوعه، نشأته ، أساسه وطبيعته القانونية.

لذا جاء تقسيم هذا البحث إلى فصلين حيث سنتناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد البيع بناء على التصاميم وذلك من خلال إعطاء نظرة عامة عن العقد وبالتالي التعريف بموضوعه وهذا في المبحث الأول ، ومن ثم معرفة خصوصية هذا العقد من حيث انعقاده وخضوعه للقواعد العامة في أحكامه وذلك في المبحث الثاني.

أما في الفصل الثاني كان البحث في تلك الضمانات التي أقرها المشرع لحماية المشتري والتي لا تخرج عن كونها التزامات تقع على عاتق المرقى العقاري والإخلال بها يترتب عليه مسؤوليته المدنية وهذا ما تضمنه المبحث الأول ،بينما تناولت في المبحث الثاني مسألة جديرة بالاهتمام وهي الضمانات المستحدثة في عقد البيع بناء على التصاميم تنتهي هذه الدراسة بخاتمة متضمنة لأهم النتائج التي توصلنا إليها.