

مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع على التصاميم

أ. سمية بولحية

أستاذة مساعدة قسم "أ"

كلية الحقوق – جامعة قسنطينة 1

soumiabou85@gmail.com

ملخص:

حدد المشرع الجزائري طرفي عقد البيع على التصاميم بموجب نص المادة 28 من القانون 04-11 المؤرخ في 14 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث حصر مركز البائع في من يحمل صفة المرقى العقاري دون غيره من الأشخاص، وذلك بالنظر لخصوصية هذا العقد، كون البائع يلتزم بتشيد البناء محل العقد بالإضافة لنقل ملكيته للمكاتب، إلا أن المرقى العقاري يتميز بكونه محترف في مجال البناء، يمتلك مهارات وقدرات مالية تتجاوز بشكل كبير قدرات و معارف المشتري في عقد البيع على التصاميم، والذي يغلب عليه عدم الإطلاع و المعرفة في مجال البناء، مما يجعله الطرف الأضعف في العقد، وبالتالي يعتبر المكتب مستهلكا في مواجهة المرقى العقاري المحترف، لهذا اتجه المشرع بمجموعة من النصوص القانونية الآمرة، إلى توفير أكبر قدر من الحماية للمستهلك-المكاتب- في مواجهة المرقى العقاري، فما هي مظاهر هذه الحماية؟ وهل هي كافية لضمان حقوق المستهلك في عقد البيع على التصاميم؟

Résumé:

Le législateur Algérien a fixé, en vertu de l'article 28 de la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, les deux parties à l'acte de vente sur plans ; puisque ayant défini le vendeur comme étant celui ayant qualité de promoteur immobilier sans nul autre et ce au vu de la spécificité de cet acte puisque le vendeur s'engage à édifier la construction, objet de l'acte, en plus du transfert de propriété au profit du souscripteur. Cependant, le promoteur immobilier se distingue du fait d'être un professionnel en matière de construction possédant des qualifications et des aptitudes financières dépassant largement les capacités et les connaissances de l'acquéreur dans l'acte de vente sur plans lequel, dans la majorité des cas, est profane en matière de construction ce qui fait de lui la partie la plus faible de l'acte. Par conséquent, le souscripteur est consommateur vis-à-vis du promoteur immobilier professionnel. C'est à ces fins que le législateur s'est orienté, en vertu d'un ensemble de textes juridiques ordonnateurs, vers la procuration de la plus haute protection du consommateur – souscripteur – vis-à-vis du promoteur immobilier. En ce sens, quels sont les aspects de cette protection ? Et sont-elles suffisantes en terme de garantie des droits du consommateur dans l'acte de vente sur plans ?

مقدمة

يعد السكن أكثر ما يسعى الفرد لتملكه، لكونه ضرورة أساسية من ضروريات الحياة، كما أنه يعتبر أداة يتحقق بموجبها التماسك الأسري والتطور المجتمعي الذي ينعكس على كافة المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، يشترط فيه أن يكون ملائما ويلبي كافة حاجات الفرد الإنسانية، ويحفظ كرامته، حتى يحقق رفاهية الأسرة وتماسكها وبالتالي رفاهية المجتمع وتماسكه.

سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى توفير السكن الملائم للمواطنين، وتحقيق المساواة فيما بينهم في هذا المجال، وتعد صيغة البيع على التصاميم التي أقرها المشرع عبر مختلف قوانين الترقية العقارية الأكثر انتشارا واستخداما من المرقيين العقاريين والمشتريين على حد سواء، لكونها أكثر الصيغ ملائمة للظروف الاجتماعية في الجزائر، كون المشتري غير مضطر لدفع ثمن السكن دفعة واحدة، وإنما يسدده على دفعات مقسمة تبعا لتقدم أشغال البناء، مما يساعد على تحسين القدرة الشرائية للفرد.

هدف المشرع من خلال القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،⁽¹⁾ إلى تقرير أكبر حماية ممكنة للمشتري الذي يعتبر مستهلكا في مواجهة المرقي العقاري الذي يتميز بكونه محترفا، بسنه مواد كثيرة منظمة لهذا العقد، للحد من وقوع المستهلك -المشتري- ضحية طرق تحايل مختلفة من المرقي العقاري، خاصة في ظل جهله لحقوقه في مواجهة المرقي العقاري، هذا الأخير الذي تتجلى قوته في توليه تحرير العقد وتقديمه للمشتري الذي يقبله كما هو أو يرفضه.

فما هي مظاهر الحماية التي أقرها المشرع للمستهلك في عقد البيع على التصاميم في مواجهة المرقي العقاري؟

المطلب الأول: حماية المستهلك عند إبرام العقد

سعى المشرع من خلال نصوص القانون 04-11 إلى حماية رضا المشتري لكونه الطرف المستهلك في هذا العقد يواجهه المرقي العقاري المحترف، والذي يفوقه خبرة وكفاءة بكل ما يتعلق بموضوع العقد. وذلك بوضع مجموعة من الأحكام بداية من الإعلان عن المشروع العقاري إلى غاية إبرام العقد بين الطرفين. أهم الأحكام التي أقرها المشرع لحماية رضا المشتري المستهلك تتمثل أساسا فيما يلي:

الفرع الأول: الترخيص الإداري لممارسة مهنة المرقي العقاري

يتولى المرقي العقاري عملية بيع العقارات بناء على التصاميم وفقا للقانون، وعرف المرقي العقاري في نص المادة 3 من القانون 04-11 "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

⁽¹⁾ القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

ولا يجوز للمرقين العقاريين القيام بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على التراخيص، والتراخيص المقصودة هنا ليس تلك المتعلقة بالبناء، وإنما تلك المتعلقة بممارسة النشاط العقاري، حيث نصت المادة 4 الفقرة 2 من القانون 04-11 على أنه لا يمكن أن يكون مرقيا عقاريا أو يمارس هذا النشاط كل شخص غير متحصل على اعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهو ما يتوافق مع نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 84-12⁽¹⁾ مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ويرجع اشتراط الحصول على هذا الترخيص كون أن نشاط بيع المباني تحت الإنشاء يتضمن مخاطر كثيرة قد تمس مصالح الأفراد، سواء من حيث احتمال خسارة الشخص لما دفعه من أموال في مشروع وهي كان قد اعتقد بجديته، أو من حيث مدى صلاحية و متانة المشروع المنفذ واكتسابه لشروط السلامة الفنية، فالترخيص الإداري بممارسة هذا النشاط يعد من قبيل الحماية المقررة للمشتري، إذ أن هذا الترخيص لا يحصل عليه إلا من تراه الجهة الإدارية المخولة بمنحه مناسبا، ويحظى بقدرة مالية وفنية تخول له إتمام المشروع بالشروط اللازمة.⁽²⁾

ويتعرض المرقى العقاري في حال مخالفته لذلك لعقوبات جزائية منصوص عليها في المادة 1/77 من القانون 04-11 والتي جاء فيها " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم".

كما لا يمكن أن يكون قد سبقت إدانته بأي من الجرائم المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04-11، ويجب أن يكون متمتعا بكافة حقوقه المدنية. والهدف من ذلك هو حماية المشتري من الوقوع ضحية نصب أو تدليس، من قبل هؤلاء الأشخاص، الذين تكون لديهم سوابق في التزوير أو الرشوة وغير ذلك.

الفرع الثاني: التزام المرقى العقاري بالإعلان الصادق عن مشروعه

ألزم المشرع بموجب المادة 41 من القانون 04-11 المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار،⁽³⁾ كما نصت المادة 25 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات ومسؤوليات

(1) المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 11 لسنة 2012، المؤرخة في 26 فبراير 2012.

(2) علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011، ص 99.

(3) استعمل المشرع مصطلح إعلام في مختلف المواد المتعلقة بالإشهار عن المشروع العقاري، و المقصود هنا ليس الالتزام بالإعلام عن البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد، وإنما الإعلام الذي يتم عن طريق الدعاية والإعلان، وهو ما يمكن تحديده من محتوى المواد. حيث أن الهدف من الإعلام الذي يتم عن طريق الدعاية والإعلان هو جذب المستهلك، في حين أن الالتزام بالإعلام الهدف منه تنبيه المستهلك وإحاطته علما بتفاصيل تصرفه. حسن عبد الباسط جمعي، حماية المستهلك - الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، سنة 1996، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 14.

المركبي العقاري المهنية الملحق بالمرسوم التنفيذي 12-85⁽⁴⁾ المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، على أنه يتعين على المركبي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.

ويجب على المركبي العقاري حماية لرضا المشتري وعدم التأثير عليه، عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال حسن نيته وثقته بأي شكل كان، كما يسهر على إشهار إعلام حقيقي وكامل لشركائه، وفقا لما جاء في الفقرة 4 من المادة 47 من القانون 04-11.

والإشهار غير الصادق أو الإعلان المضلل هو الإعلان الذي يتضمن تحت أي شكل من الأشكال إدعاءات أو بيانات خاطئة أو مضللة، بأي وسيلة من وسائل الإعلان التقليدية أو الإلكترونية، بهدف خداع المستهلك وإيقاعه في الغلط الذي يجعله يتعاقد على سلعة أو خدمة ما كان ليتعاقد عليها بذات الطريقة لو علم حقيقة الأمر، سواء تعلق التضليل بالجودة، أو الطبيعة، أو التركيب و الصفات، العناصر الجوهرية، نوع الخدمة والمكان، شروط التعاقد ومقدار الثمن النهائي وكيفية تسديده، هوية ومؤهلات المعلن، أو الالتزامات الواقعة على عاتقه، وغيرها من البيانات.⁽¹⁾ حيث أن المشتري قد يقع ضحية تأثير الإعلانات الضخمة التي تتصف غالبا بالعمومية، والتي قد تستعمل صور أو شعارات مؤثرة، تدفع المشتري لعدم تفويت فرصة المشاركة في هذا المشروع العقاري، في حين تكون مخالفة للواقع أو فيها خلط.

ومعيار التضليل هو معيار مشتري العقار متوسط الذكاء والاحتياط أي معيار موضوعي، فإذا تضمن الإعلان بيانات غير مطابقة للحقيقة، وانطلت على المستهلك المعتاد، فذلك يعد كذبا، كما أن التضليل والكذب في هذا العقد يكون متصلا بالعقار المعروض للبيع، كإعلان البائع مثلا عن استخدامه مواد وأساليب متقدمة في بناء وحدات فاخرة في حين لا يكون الأمر كذلك، أيضا التضليل حول مساحة الشقة المراد بيعها.⁽²⁾

الفرع الثالث: التزام المركبي العقاري بإعلام المستهلك

وفقا للقواعد العامة فإنه يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا، وقد لزم المشرع في عقد البيع على التصاميم المركبي العقاري بواجب الاعلام، وتجدر الإشارة إلى أن الالتزام بالإعلام هنا هو التزام إجباري يقع قبل التعاقد، الهدف منه ضمان رضا سليم لدى المتعاقد الآخر.⁽³⁾

⁽⁴⁾ مرسوم تنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.

⁽¹⁾ مصطفى أحمد أبو عمرو، موجز أحكام قانون حماية المستهلك، الطبعة الأولى، سنة 2011، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 175.

⁽²⁾ محمد فتحي شحنة إبراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2015، ص 43.

⁽³⁾ محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2006، ص 61.

بالنظر لمواد القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 12-85، نجد أن المشرع سعى إلى ضمان رضا صحيح للمستهلك، وذلك بإلزامه للمرقي العقاري بإعلامه بمجموعة من البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد، سواء من حيث الالتزامات الواقعة على طرفيه، أو من حيث محله، وهو ما يعرف بالالتزام بالإعلام.

هذا الالتزام يعد وسيلة لمقاومة مخاطر الدعاية والإعلان، وذلك عن طريق تقديم معلومات موضوعية عن محل العقد.⁽⁴⁾ وهو وسيلة أيضا تهدف إلى تحقيق التوازن بين طرفين في العقد أحدهما محترف ومطلع على كافة النقاط الأساسية للمشروع العقاري، والثاني غير محترف ويرغب في الاكتتاب ضمن هذا المشروع.

ويعرف بأنه التزام يفرض على أحد طرفي العقد إعلام الطرف الآخر بما يجهله من بيانات جوهرية مرتبطة بالتعاقد، وذلك في الوقت المناسب مستخدما في ذلك اللغة والوسيلة الملائمة لطبيعة العقد ومحلّه.⁽¹⁾

كما يعرف أيضا بأنه الالتزام الذي يفرضه القانون أو طبيعة الأمور ذاتها، والذي ينصب محله على إحاطة المتعاقد الآخر علما ومعرفة بكل الوقائع والمعلومات التي تسمح له بتكوين فكرة واضحة و دقيقة بطبيعة العقد وجوهره والالتزامات المترتبة عنه، أو أي واقعة أو عنصر أساسي معروض عليه، وذلك بهدف تكوين قناعة تامة وشاملة و حرة ومنتجة في إصدار رضاه.⁽²⁾

وتتمثل مظاهر الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم في إلزام المشرع المرقي العقاري بإعلام المشتري بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11، المتعلقة بأصل ملكية الأرض و رقم السند العقاري عند الاقتضاء، مرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، التي تبين جدية المشروع العقاري، وعدم وجود أي تدليس من قبل المرقي العقاري، كما رتب على مخالفة هذا الإلزام عقوبات جزائية منصوص عليها في المادة 76 من ذات القانون.

كما عرض المرقي العقاري بموجب المادة 47 من القانون 04-11، لعقوبات جزائية في حال إدلائه بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات، لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات و غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو إحدى هاتين العقوبتين.

ألزام المشرع المرقي العقاري بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 47 من القانون 04-11، بوضع دفتر شروط يتضمن التزاماته و مسؤولياته المهنية. وبتمكن كل مقتن من نظام الملكية المشتركة، يوضح مجموع البيانات القانونية

⁽⁴⁾ حسن عبد الباسط جميعي، المرجع السابق، ص 14.

⁽¹⁾ مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 52.

⁽²⁾ عبد الرزاق أيوب، مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الإنجاز، مجلة المنازعات العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني، المغرب، 2013، ص 19.

والمالية والتقنية المتعلقة بالمشروع، وعليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتني عند إبرامه للعقد وفقا للمادة 61 من القانون 04-11 و المادة 29 من المرسوم 85-12.

الفرع الرابع: الالتزام بإبرام العقد بشكل رسمي

نتيجة للمخاطر التي قد يتعرض لها كإعادة بيع محل العقد مرة أخرى، أو خسارته للتسبيقات المالية التي يدفعها للمرقي العقاري، هذه المخاطر كانت موجودة رغم فرض المشرع ضرورة تحرير عقد البيع التصاميم في الشكل الرسمي بموجب نص المادة 12 من قانون الترقية العقارية السابق 03-93،⁽³⁾ بما يضمن حقوق المشتري - المستهلك - وهو ما أقره مرة أخرى في نص المادة 34 من القانون 04-11 حيث أخضع عقد البيع على التصاميم للشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها. كما أنه يحرر وفق نموذج جاء في المرسوم التنفيذي 431-13.⁽¹⁾

ويثير هذا الالتزام الكثير من المنازعات خاصة أن الكثير من المرقيين العقاريين يمتنعون عن تحرير عقود البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، حيث يعتمدون على عقود تخصيص عرفية أو شهادات إدارية، وقد أقرت المحكمة العليا في عدة قرارات لها أن الشهادات الإدارية⁽²⁾ أو العقود العرفية⁽³⁾ لا ترقى إلى درجة العقد الرسمي تحت طائلة البطلان.

والتي لا إن الهدف من إخضاع العقود والمحركات للرسمية هو تحقيق حماية للأطراف المتعاقدة، لتنبههم لخطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحجتيته، إذ يمنحه المشرع حجية مطلقة على ما تضمنه إلى أن يتم الطعن فيه بالتزوير، فضلا عن أن إفراغه أمام الأشخاص المؤهلين لذلك يضمن احترام الشروط القانونية المطلوبة مثل تحديد أطراف العقد بدقة، وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة.⁽⁴⁾

⁽³⁾ المرسوم رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج رعدد 14 لسنة 1993، المؤرخة في 3 مارس 1993.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نمودجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

⁽²⁾ قرار رقم 436937 صادر بتاريخ 2008/11/19 ((كان من الواجب على الطرفين تحرير العقد في الشكل الذي يتطلبه القانون وليس فقط الاستناد إلى شهادة إدارية صادرة عن المدعى عليه بتاريخ 1999/11/17 تفيد و أن السكن رقم 89 خصص للطاعن فهي شهادة لا ترقى إلى درجة العقد الرسمي الذي تحدد فيه حقوق وواجبات أو التزامات كل طرف تجاه الطرف الأخر ولا قيمة لها في تحديد هذه الالتزامات))، مجلة المحكمة العليا- العدد الثاني لسنة 2008، ص 193.

⁽³⁾ قرار رقم 664290 صادر بتاريخ 2011/07/14 ((حيث أن المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 تنص على أنه يحرر عقد البيع على التصاميم على الشكل الأصلي الرسمي ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار، حيث أن قضاة الموضوع رتبوا التزامات بناء على عقد عرفي باطل المنشأ وذلك بأمرهم للطاعنة بالتوجه إلى الموثق لإتمام و إفراغ العقد العرفي المبرم بينها وبين المطعون ضده في الشكل الرسمي يكونون قد خالفوا المادة المذكورة أعلاه وكذا المادتين 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني وبذلك عرضوا قراراتهم للنقض و البطلان))، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 2012، ص 363.

⁽⁴⁾ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة، الجزائر، ص 86.

ووفقا للفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 04-11 و نموذج عقد البيع على التصاميم، فإن هذا العقد يتم تحريره أمام موثق، ويجب أن يتضمن مجموعة من البيانات تتمثل أساسا في تحديد هوية الأطراف المتعاقدة، تعيين العقار محل العقد تعيينا دقيقا من حيث موقعه و مساحته و أصل ملكيته، كذلك لا بد من تحديد كيفية تسديد سعر البيع، وأجل التسليم، والضمانات الناتجة عن ذلك.

بعد تحرير عقد البيع على التصاميم لدى الموثق، يلتزم هذا الأخير بإخضاعه للتسجيل في مصلحة التسجيل و الطابع المختصة إقليميا، ثم القيام بشهره، و الشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، و الهدف من الشهر العقاري هو تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة و تحقيق الثقة اللازمة فيها.⁽⁵⁾

المطلب الثاني: حماية المستهلك بالنسبة لالتزامه بأداء الثمن

يتم تعيين سعر البيع في عقد البيع على التصاميم بشكل نهائي، إلا أن المشرع حدد طرق تكفل حماية المستهلك عند أداءه للثمن للمرقي العقاري تتمثل في:

الفرع الأول: عدم قبول المرقي العقاري لأي تسبيقات مالية

لا يمكن للمرقي العقاري وفقا لنص المادة 42 من القانون 04-11 و كذلك المادة 19 من ملحق المرسوم التنفيذي 85-12 قبول أو طلب أي دفعات أو دفعات جزئية أو تسبيقات مالية، أو إيداع أو اكتتاب أو سندات تجارية مهما كان شكلها، من المشتري قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم، أو قبل تاريخ استحقاق أي قسط من الأقساط.

بالتالي فإن التزام المشتري بدفع ثمن البيع لا ينطلق إلا من وقت إبرام عقد البيع على التصاميم هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المشرع حدد نطاق هذا المنع في صياغته للمادة القانونية، حيث لم يقصره على طلب المرقي العقاري لهذه التسبيقات أو غيرها، وإنما شملها أيضا بقبوله لها، أي أنه لم يترك المجال للمرقي العقاري للإدعاء بأنه لم يقم بطلب هذه التسبيقات أو الدفعات المالية وإنما جاءت بناء على رغبة المستهلك -المشتري-، لدفع الجزاء المترتب عن هذا المنع.

يتعرض المرقي العقاري في حال مخالفته لنص المادة 42، للعقوبات المنصوص عليها في المادة 71 من ذات القانون، والتي جاء فيها "يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس شهرين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج)".

⁽⁵⁾ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 13.

والهدف من هذا المنع هو حماية المشتري من الوقوع ضحية لاحتياال بعض المرقين الذين يستلمون أموال دون البدء في إنجاز مشاريعهم العقارية، كما يمنع المشتري من استغلال تقديمه لتسبيقات قبل إبرام العقد للمرقي العقاري، للحصول على مزايا وأفضلية في هذا المشروع.

الفرع الثاني: أداء ثمن البيع في شكل أقساط

يتميز أداء الثمن في عقد البيع على التصاميم، بكونه لا يتم مباشرة عند إبرام العقد، ولا يتم أداءه دفعة واحدة، إنما وفقاً للمادة 28 من القانون 04-11 يكون على دفعات تبعا لتقدم المرق العقاري في أشغال البناء. حيث من باب المساواة بين الأطراف عدم إلزام المشتري بالوفاء بكامل الثمن منذ اللحظة الأولى لإبرام العقد، ما دام لن يحصل على العقار محل العقد إلا بعد إنجازه، خاصة أن هذه العملية تأخذ حيزا زمنيا ليس بسيط.

الهدف من تقسيط أداء الثمن هو حماية مصالح طرفي العقد، فالمرقي العقاري يستفيد من هذه الأقساط في تمويل مشروعه العقاري، والمشتري يستفيد من جدية المرق العقاري في إنجاز المشروع، لأن كل تقدم في الإنجاز يوازيه أداء جزء من الثمن يلتزم به المشتري.

هذه الأقساط تكون متوالية إلا أنها تكون غير متساوية وغير ثابتة يراعى فيها التقدم في البناء، وما يقابله من حدود لا يجوز أن يزيد عنها القسط.⁽¹⁾

كما أن تقسيط الثمن يساعد المشتري في توفير سكن لائق و خاص به، لأنه غير ملزم بدفع ثمن البناء محل العقد دفعة واحدة، وبالتالي غير ملزم بتوفير قيمة العقار دفعة واحدة، مما يتيح له الفرصة لتوفير المال لكل مرحلة من الإنجاز على حدا، ولهذا يعتبر هذا العقد من العقود التي تساعد في حل أزمة السكن، لأنها تتيح الفرصة أمام غالبية الأشخاص لتملك مساكنهم.

حيث حدد المرسوم التنفيذي 13-431 في المادة 03 منه، المراحل التي يلتزم المشتري فيها بدفع الثمن، والنسبة المقابلة لكل مرحلة، حيث جاء نص المادة كما يلي " أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود التالية:

- عند التوقيع، عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه،

- عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه،

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة و ثلاثون بالمائة (35%) من سعر لبيع المتفق عليه،

(1) علاء حسين علي، المرجع السابق، ص163.

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه."

يبدو أن المشرع بتحديد مراحل الدفع وما يقابلها من نسب، حاول تحقيق التوازن بين التكلفة الفعلية لكل مرحلة، وذلك حتى لا يدفع المشتري ثمنا أكثر من قيمة ما تم بناؤه فعلا، كما أن البائع يستفيد من هذه الأموال لتغطية نفقات كل مرحلة على حدا.

يلتزم المشتري في عقد البيع على التصاميم بأداء أقساط الثمن في ميعاد استحقاقها، وفقا لنص المادة 53 من القانون 04-11، وتستحق هذه الأقساط وفقا لنموذج العقد المحدد في المرسوم 431-13 عند انتهاء كل مرحلة من مراحل الأداء السابق ذكرها، ولو انتهت قبل الأجل المحدد لها.

الفرع الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة كضامن للتسبيقات والدفعات المالية

من الضمانات التي قررها المشرع للمشتري في عقد البيع على التصاميم، ضمان مالي خارجي يتمثل في وجود جهة مالية تتولى تمويل كاف للمشروع العقاري، في حالة عجز المرقى العقاري عن إتمام عملية البناء أو تعويض التسبيقات التي يدفعها المكتب في حالة عدم قيام المرقى العقاري بالبناء أصلا.

حدد المشرع الجهة الضامنة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهو ما جاء في نص المادة 54 من القانون 04-11 "...يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي:

✓ تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات،

✓ إتمام الأشغال،

✓ تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية."

وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 406-97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،⁽¹⁾ المعدل والمتمم،⁽²⁾ والتي جاء فيها " يهدف الصندوق إلى:

- استحداث الضمانات عند الاككتاب التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها ولاسيما منها تلك المتعلقة بما يأتي:
- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم،..."

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي 406-97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر الجزائرية، العدد 73 لسنة 1997، المؤرخة في 5 نوفمبر 1997.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي 180-14 المؤرخ في 5 يونيو 2014، يعدل و يتم المرسوم 406-97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر الجزائرية، العدد 37 لسنة 2014، المؤرخة في 19 يونيو 2014.

حيث وفقا لنص المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك،⁽³⁾ فإن الصندوق يحل محل المقتنين فيما يتعلق بحقوقهم في مواجهة المرقى العقاري، ومن بينها التزام الصندوق بضمان التعويض حيث يلتزم بالدفع للمقتنين الدفعات التي قاموا بتسديدها للمرقى العقاري المخل بالتزاماته، والتي تكون في شكل تسبيقات على الطلب.

وهنا يجب أن نميز بين انطلاق المرقى العقاري في إنجاز المشروع، وفي هذه الحالة إذا أخل بالتزاماته هنا فإن الصندوق لا يلتزم بالتعويض، وإنما يلتزم بضمان إتمام الإنجاز وفقا للمادة 9 من ذات المرسوم، أما التزام الصندوق بضمان تعويض التسبيقات فلا يكون إلا في حالة عدم انطلاق المرقى العقاري في الإنجاز أي لم يتم إنجاز أساسات البناء، وفقا للمادة 3/6 من ذات المرسوم.

بالتالي فالتعويض لا يكون عن الأقساط التي قد تدفع تبعا لتقدم الأشغال، لأن الأشغال لم تنطلق بعد، ولم يتم المرقى بإنجاز الأساسات التي تتعلق بها مبلغ الدفعة الثانية من أقساط البيع، وإنما يتعلق الأمر بتلك التسبيقات التي تدفع عند التوقيع والتي قدرها المشرع بنسبة عشرون بالمائة (20%) من ثمن البيع المتفق عليه بين الأطراف.

المادة 8 من ذات المرسوم أشارت إلى أنه يترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتني، تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم .

أما بالنسبة للدفعات التي يقوم المشتري -المستهلك - بدفعها للمرقى العقاري، الذي يخل بالتزاماته ويتوقف عن البناء فإن المشرع لم يلزم المرقى العقاري بردها وإنما كفل للمستهلك ضمان آخر هو ضمان إتمام الإنجاز بقدر التسديدات التي تم أداءها للمرقى العقاري وفقا لنص المادة 9 من ذات المرسوم.

إذا فإن المستهلك يضمن ما يقوم بدفعه للمرقى العقاري سواء بموجب ضمان التعويض بالنسبة للتسبيقات المالية دون أن ينطلق المرقى العقاري في عملية البناء، أو ضمان إتمام الإنجاز إذا تعلق الأمر بدفعات أو تسديدات مالية تقدم بعد انطلاق عملية إنجاز البناء من المرقى العقاري.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك. ج ر الجزائرية، العدد 37 لسنة 2014، المؤرخة في 19 يونيو 2014.

المطلب الثالث: حماية المستهلك بعد إبرام العقد

لم يكتف المشرع بحماية المستهلك العقاري قبل إبرام العقد بل أنه وفر له حماية تلي ذلك، وتتمثل مظاهر الحماية في:

الفرع الأول: التسليم المطابق

إن التزام تسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع، نصت عليه المادة 367 من القانون المدني، وتبرأ ذمة البائع من التزامه بالتسليم بوضع الشيء المبيع مع كل ملحقاته تحت تصرف المشتري في الزمان والمكان المتفق عليه دون أي عائق، كما يجب أن يكون المبيع مطابقا للمواصفات المتفق عليها. فإن لم يقم البائع بالتزامه كما لو امتنع عن التسليم أصلا، أو سلم المبيع غير مطابق للمواصفات المتفق عليها فإنه يكون مخلا بالتزامه بالتسليم،

ويجب أن يقابل التزام البائع بتسليم المبيع تقبل استلام المبيع من المشتري حتى يستطيع حيازته والانتفاع به.

ويعتبر البائع في عقد البيع على التصاميم قد قام بالتزامه بالتسليم في حالة وضعه العقار المبيع تحت تصرف المشتري حتى يستطيع حيازته والانتفاع به، ويجب أن يوافق المشتري على العقار صراحة بعد فحصه ومطابقته للمواصفات المتفق عليها في العقد، ومدى مطابقته لأصول البناء.

ويثبت الوفاء بالتزام التسليم من خلال محضر يعد حضوريا لدى مكتب الموثق الذي يعد عقد البيع على التصاميم، يثبت فيه تسليم المرقى العقاري للبنية المنجزة للمكتب والحيازة الفعلية لها من قبل هذا الأخير طبقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 34 من القانون 04-11.

ولا يمكن للمرقى العقاري أن يقوم بتسليم البنية للمكتب إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، التي يثبت من خلالها مطابقة البناء لرخصة البناء، وفقا لنص المادة 39 من القانون 04-11.

شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية إلزامية تمنحها السلطات الإدارية المختصة، يثبت بموجبها إنجاز أشغال البناء وفقا للمواصفات المحددة في رخصة البناء المسلمة مسبقا، وطبقا لأحكام قانون البناء والتعمير. كما يتم بموجبها الترخيص باستغلال وشغل المبنى المنجز وفقا للغرض الذي شيد من أجله، وذلك وفقا لأحكام المادتين 9 و 10 من القانون 08-15.⁽¹⁾

تم تعريفها في نص المادة 2 من القانون 08-15 كما يلي "تحقيق المطابقة: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

وتكمن أهمية حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة قبل تسليم البناء للمستهلك غير المحترف، في حمايته من العيوب التي قد يصعب أو يستحيل عليه تبيينها، والمتعلقة بمخالفة قوانين البناء والتعمير.

⁽¹⁾ القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر الجزائرية، العدد 44 لسنة 2008، المؤرخة في 3

الفرع الثاني: الضمان العشري

يضمن المرقى العقاري للمشتري ما في المبنى من عيوب تهدد متانته وسلامته، فلا يكفي أن يسلمه مبنى مطابق للمواصفات المتفق عليها، إذ يبقى مسؤولاً عن هذه العيوب طيلة فترة الضمان. وهو ما أشارت إليه المادة 3/26 من القانون 04-11 بنصها "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

كما نصت المادة 46 من القانون 04-11 "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

وكذلك ما جاء في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85-12 والتي جاء فيها النص صراحة على تحمل المرقى العقاري بالتضامن مع مكاتب الدراسات، والمقاولين، والمقاولين الفرعيين وكل متدخل آخر للمسؤولية العشرية في عقد البيع على التساميم.

من خلال المواد السابقة نجد أن المشرع وسع الأشخاص الملزمين بالمسؤولية العشرية اتجاه المستهلك، فبالإضافة لمكاتب الدراسات والمقاولين، فإن المرقى العقاري والمقاولين الفرعيين وكل المتدخلين الآخرين الذي لهم صلة به في إطار تنفيذ مشروعه على التساميم متضامنين معه في هذه المسؤولية، إلا أن المادة 49 من القانون 11-04 أشارت إلى ضرورة مطالبتهم بالتأمينات والضمانات التي تغطي مسؤوليتهم العشرية من طرف المرقى العقاري حتى يمكن اعتبارهم متضامنين معه في هذه المسؤولية.

وفي حالة ما إذا أغفل أو قصر المرقى العقاري في المطالبة بالتأمين أو التأكد من وجوده، فإنه يتحمل المسؤولية المدنية كاملة عن الضمان العشري في مواجهة زبائنه، إلا إذا دفع هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.⁽¹⁾

ومفاد الضمان العشري هو قيام المسؤولية المدنية خروجاً عن المبدأ العام الذي يقضي بأن التسليم له أثر معفي عن الأضرار اللاحقة له، إذ يستفيد منه المشتري أو المكتتب في عقد البيع على التساميم وكذا كل المالكين المتوالين على البناية طول مدة الضمان وفقاً لنص المادة 3/49 من القانون 04-11.

لا يجوز الاتفاق على حصر أو الإعفاء من ضمان المسؤولية العشرية بين الأطراف، وكل اتفاق على خلاف ذلك يعد باطلاً وفقاً لنص المادة 45 من القانون 04-11.

(1) صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التساميم على ضوء أحكام القانون 04-11، مداخلة المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- واقع وآفاق- 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 68.

الفرع الثالث: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

إن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو ضمان لاحق لاستلام البناء محل عقد البيع على التصاميم، نص عليه في المادة 3/26 من القانون 04-11 إذ جاء فيها "غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

كما جاء ضمن بند الضمانات في نموذج عقد البيع على التصاميم الوارد في المرسوم التنفيذي 13-431، ونصه كما يلي: "ضمان حسن التنفيذ:

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل(....) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

إن هذا الضمان صالح لمدةسنة، ابتداء من تاريخ الحيابة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيابة المبين أعلاه. وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى".

بالرجوع للمادة 44 من القانون 04-11 التي نصت على أنه " تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/ أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه"، نجد أن المشرع قد شمل كل من عيوب المبيع و حسن سير عناصر التجهيز ضمن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

وفقا للقواعد العامة في عقد البيع فإن البائع لا يتحمل ضمان العيوب الظاهرة، التي كان في استطاعة المشتري معرفتها وقت استلام المبيع، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أخفاها عنه غشا أو أكد له خلو المبيع من العيوب وفقا للمادة 2/379 من القانون المدني، على عكس عقد البيع على التصاميم.

حيث أن المشرع في نص المادة 44 من القانون 04-11 لم يحدد نوع العيوب محل الضمان، مما يجعلها تشمل العيوب الظاهرة أيضا بالإضافة لتلك الخفية، وقد جاء هذا الضمان في تشريعات مختلفة بقصد توفير أكبر قدر من الحماية للمستهلك العقاري، ذلك أن هذا الأخير يقوم بشراء عقار غير موجود وقت إبرام العقد مما لا يمكنه من معاينته، إلا بعد الانتهاء من تشييده واستلامه.

حدد المشرع الجزائري مدة الضمان بسنة، يلتزم المرقى العقاري خلالها بضمان حسن إنجاز كافة العيوب التي ستظهر في البناء، وكذلك بضمان حسن سير عناصر التجهيز، إلا أنه لم يحدد في القانون 04-11 الوقت الذي يبدأ فيه هذا الضمان، حتى صدور المرسوم التنفيذي المتضمن لنموذج العقد والذي بين أن المرقى العقاري يلزم بهذا الضمان من تاريخ حيابة المشتري للعقار بموجب محضر الحيابة المنصوص عليه في المادة 2/34 من ذات القانون.

هذه المدة يمكن للأطراف الاتفاق على تمديدها، على أن لا تقل عن سنة وفقا لما جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم، ولا يلزم المرقى بتنفيذ أشغال الإصلاح إلا بعد إخطاره من قبل المشتري المستفيد من الضمان بوجود عيب أو خلل في البناء، ويتم ذلك خلال مدة يتفق عليها الطرفين في العقد.

وفي حالة إغفال تحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح، فيجب مباشرة عمليات الإصلاح خلال آجال معقولة بحسب العرف الجاري في المعاملات، وذلك بعد إخطار المرقى العقاري بالعيب، وإن كان ذلك لا يحدث إلا نادرا.⁽¹⁾

ويعتبر ضمان حسن التنفيذ أو ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز من النظام العام، وفقا لما جاء في المادة 45 من القانون 04-11، والتي اعتبرت باطلا كل بند وغير مكتوب يهدف إلى إقصاء أو الحد من المسؤولية أو الضمانات الممنوحة للمشتري المنصوص عليها في ذات القانون.

الخاتمة

إن نصوص القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وكافة المراسيم التنفيذية المتعلقة بهذا العقد، تتضمن الكثير من الأحكام التي تهدف إلى حماية مستهلك العقار، خاصة وأن قانون الترقية العقارية السابق لم يرتب ضمانات كافية، الأمر الذي أدى إلى وقوع المشتري المستهلك ضحية استغلال ونصب واحتيال من بعض المرقين العقاريين.

إضافة لذلك فقد رتب المشرع مجموعة من الجزاءات الإدارية والجزائية بهدف حماية مستهلك العقار، وردع المرقى العقاري المحترف عن مخالفة النصوص الأمرة الواردة في تنظيم عقد البيع على التصاميم.

لكن على الرغم من كثرة واختلاف مظاهر الحماية القانونية المقررة للمستهلك في عقد البيع على التصاميم، عبر مختلف مراحل العقد، سواء كانت حماية سابقة لإبرام العقد، أو أثناء تنفيذ العقد، أو مستمرة لما بعد تنفيذه، فإنها قد لا تحقق الغاية منها ما لم ترتبط مع وعي من المستهلك للحفاظ على حقوقه وحماية مصالحه، هذا الأخير وتحت ضغط رغبته في الحصول على سكن يقبل مرغما بمخالفة نصوص قانونية أمرة مثل ضرورة تحرير العقد في الشكل الرسمي، أو عدم دفع تسبيقات مالية للمرقى العقاري قبل إبرام العقد، أو عدم اللجوء للقضاء للمطالبة بإصلاح بعض العيوب التي قد يجدها عند تسلمه للمبيع.

لذا فإن الإشكال الأساسي لا يتمثل في نقص الحماية القانونية، بقدر ما يتمثل في تحقيق هذه الحماية على أرض الواقع، بتنمية وعي المستهلك من خلال تفعيل دور جمعيات حماية المستهلك والأجهزة الرقابية وإنشاء جهات مختصة لتلقي شكاوى.

⁽¹⁾ فؤاد كامل، التزام المرقى بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الثالث، جوان 2015، مجلة صادرة عن جامعة ورقلة، ص 218.

قائمة المراجع

- المرسوم رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج رعدد 14 لسنة 1993، المؤرخة في 3 مارس 1993.
- القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.
- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج رالعدد 11 لسنة 2012، المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.
- المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014، يعدل و يتم المرسوم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج رالجزائرية، العدد 37 لسنة 2014، المؤرخة في 19 يونيو 2014.
- المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفية ذلك. ج رالجزائرية، العدد 37 لسنة 2014، المؤرخة في 19 يونيو 2014.
- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج رالجزائرية، العدد 73 لسنة 1997، المؤرخة في 5 نوفمبر 1997.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج رالجزائرية، العدد 44 لسنة 2008، المؤرخة في 3 غشت 2008.
- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011.
- حسن عبد الباسط جمعي، حماية المستهلك- الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، سنة 1996، دار النهضة العربية، القاهرة.
- محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دارالكتاب الحديث، الجزائر، 2006.
- مصطفى أحمد أبو عمرو، موجز أحكام قانون حماية المستهلك، الطبعة الأولى، سنة 2011، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.

- محمد فتحي شحنة ابراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2015.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومة، الجزائر.
- عبد الرزاق أيوب، مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الإنجاز، مجلة المنازعات العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني، المغرب، 2013.
- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، مداخلة المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وآفاق- 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- فؤاد كامل، التزام المرتقي بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد الثالث، جوان 2015، مجلة صادرة عن جامعة ورقلة.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2008.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2012.