الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
RépubliqueAlgérienneDémocratique et populair

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جـامعــة غردايـة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قـسم الحـقوق

Ministère de l'Enseignement Supérieur et
de la Recherche Scientifique.
Université de Ghardaïa

Faculté de Droit et des Sciences Politiques
Département de Droit

شـهادة تصحيح

يشــهد الأستاذ ..باباعمي الحاج أحمد.. بصفته(ها) رئيسا للجنة مناقشة مذكرة الماستر لـ:

الطالب(ة):.....أبايحي كريمة .....رقم التسجيل:...202039088950.....

تخصص :ماستر قانون.....خاص .....دفعة 2025 لنظام(ل م د).

أن المذكرة المعنونة بـ:

.....الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم .....

تم تصحيحها من طرف الطالبة وهي صالحة للإيداع.

غرداية في:2025/07/15

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح :

د/ .باباعمي الحاج أحمد :

رئيس القسم:

الدكتور : باباعمي الحاج احمد
كلية الحقوق
جامعة غرداية

ملاحظة: تترك هذه الشهادة لدى قسم

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص

قانون خاص

إعداد الطالبة:

- أبايحي كريمة

إشراف الدكتور:

- بوداحرة كمال

لجنة المناقشة

لقب و إسم الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. بابا عمي الحاج أحمد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	رئيسا
د. بوداحرة كمال	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	مشرفا مقررا
د. دهمة مروان	أستاذ محاضر "ب"	جامعة غرداية	عضواً مناقشا

نوقشت بتاريخ: 2025/06/12م

السنة الجامعية:

1445-1446هـ/2024-2025م

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

إعداد الطالبة:

– أبايحي كريمة

إشراف الدكتور:

– بوداحرة كمال

لجنة المناقشة

لقب و إسم الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. بابا عمي الحاج أحمد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	رئيسا
د. بوداحرة كمال	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	مشرفا مقررا
د. دهمة مروان	أستاذ محاضر "ب"	جامعة غرداية	عضواً مناقشا

نوقشت بتاريخ: 2025/06/12م

السنة الجامعية:

1445-1446 هـ/ 2024- 2025

بسم الله الرحمان الرحيم

" واللَّهُ جَعَلَ لَكُم مّن بُيُوتِكُم سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ الأَنعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعَنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنَ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ"

الآية 80 من سورة النحل

شكر و تقدير

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة ووفقني في إنجاز هذا العمل

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف الدكتور " بوداحرة كمال" على تفضله بالإشراف على هذا البحث وعلى ما قدمه لي من توجيهات ومابذله من جهد طيلة فترات إنجاز هذا البحث.

والشكر موصول إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم تقييم هذا البحث المتواضع وإثراءه، وإلى كافة أساتذة قسم الحقوق بجامعة غرداية الذين لم يبخلوا علينا بعلمهم ومعرفتهم أسال الله أن يجزيهم عنا خيرًا وأن يجعل عملهم في ميزان حسانتهم.

كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة.

الإهداء

الحمد لله على نعمه التي لا تعد ولا تحصى بفضل الله تعالى أتممت مذكرة التخرج للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون خاص.

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى أبي الغالي، إلى من غرست في قلبي بذور الطموح وسقتني بدعواتها، إلى النور الذي يضئ طريقي في الدنيا أمي الغالية.

إلى من شاركنني لحظات الفرح والتحدي، وكن لي خير عون وأنيس أخواتي الغاليات (فتيحة، مريم، صفاء) وأبنائهن.

إلى رفيقات الدرب في رحلة العلم والمعرفة زميلاتي العزيزات(رانيا..سهيلة.. لويزة..مليكة).

كريمة

قائمة المختصرات:

المختصرات	اللغة العربية
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ق م ج	قانون مدني جزائري
ق م ف	قانون مدني فرنسي
ع	عدد
ط	طبعة
ص	صفحة

مقدمة

يعتبر حق المستهلك في الإعلام من أبرز المبادئ التي أرستها حركة حماية المستهلك منذ نشأتها، حيث أصبح اليوم يشكل عنصرا أساسيا في علاقة المستهلك بالمتدخلين، فمنذ بروز حركة حماية المستهلك إرتبط هذا الحق بمطلب الشفافية بوصفة أداة أساسية لتحقيق التوازن في العلاة غير المتكافئة بين المتدخل والمستهلك.

وقد حرص المشرع الجزاري على تكريس هذا الحق من خلال منظومة قانونية متكاملة حيث تضمنت قوانينه نصوصا صريحة تلزم المتدخلين بتمكين المستهلكين من معلومات دقيقة واضحة وكاملة حول المنتج أو الخدمة محل التعاقد.

لا يقتصر هذا الإلتزام على مجال معين، بل إمتد ليشمل مختلف القطاعات والمجالات إذ إستقرت الإجتهادات القضائية في مختلف الدول على تحميل الطرف المحترف في العلاقة التعاقدية إلتزاما يقضي بضرورة إعلام الطرف الضعيف بجميع العناصر الجوهرية المتعلقة بموضوع العقد، ويعود ذلك إلى أن إحتراف أحد المتعاقدين وتخصصه يمكنه من إمتلاك معلومات لا يستطيع الطرف الأخر الوصول إليها بمفرده، مالم يقم المحترف بإعلامه بها، وذلك لتحقيق نوع من التوازن والمساواة في العقود وضمان سلامتها، وبالتالي فإن الإلتزام بالإعلام يعد ضروريا لتحقيق هذه السلامة، خصوصا عندما تكون هناك فجوة معرفية بين المتعاقدين ناتجة عن الوضع المتفوق للطرف المهني مقارنة بالمستهلك.

ومما لاشك فيه أن مجال المعاملات العقارية يعد من أبرز المجالات التي تتجلى فيها مظاهر إختلال التوازن العقدي، وذلك نتيجة إستغلال المرقي العقاري للوضعية الحرجة التي تعرفها السوق العقارية، خاصة أزمة السكن، بما يخدم مصالحه وعلى حساب الطرف الآخر وبإعتباره محتكرًا للمشروع العقاري من حيث الإنشاء والتنفيذ، مما يمنحه سيطرة شبه مطلقة على المعلومات الجوهرية المرتبطة بهذا المشروع، وأمام هذا الوضع تدخل المشرع الجزائري ليفرض على المرقي العقاري إلتزاما صريحا بتنوير المشتري وتمكينه من كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، لاسيما في إطار عقد البيع على التصاميم، الذي يتسم بخصوصية كونه منصبا على شيء مستقبلي، مما ينتج عنه عدم تمكن المشتري في هذا النوع من العقود من

فحص المحل بشكل دقيق للتأكد من مدى مطابقته لرغبته، وذلك من خلال إصدار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي ألغى القانون 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إذ بين من خلاله القواعد والشروط التي يخضع لها عقد البيع بناء على التصاميم والإلتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري ومن بين أهم هذه الإلتزامات، الإلتزام بالإعلام الذي يفرض على المرقي العقاري ضرورة الإعلان عن مشروعه العقاري، وتحري الصدق وعدم التضليل الذي يهدف من وراءه إلى مغالطة المقتني ودفعه للتعاقد، كما ألزمه بضرورة إعلام كل مقتني بالمعلومات والبيانات الضرورية التي تهمه من أجل تبصيره، كما حرص المشرع كذلك على تحديد نوعية وطبيعة المعلومات التي يجب إعلام المقتني بها.

تكمن أهمية هذا الموضوع في كونه من المواضيع الحديثة نسبيا، كما أن عقد البيع بناء على التصاميم من العقود التي تنطوي على مخاطر كبيرة بالنسبة للمشتري الذي يفتقر في كثير من الأحيان إلى المعلومات الدقيقة حول مواصفات البناء مما يدفعه إلى إبرام العقد ودفع الأقساط دون إدراك تام لطبيعة ما سيستلمه، ليتفاجئ في نهاية المطاف بأن البناء المسلم لا يطابق رغباته أو ماتم الإتفاق عليه.

تتمثل أسباب إختيار الموضوع في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

بالنسبة للأسباب الذاتية ذاتية تتمثل في :

- أن موضوع الدراسة يندرج ضمن تخصص دراستي، مما يعد دافعا قويا للغوص فيه بشكل أعمق والبحث فيه من أجل زيادة المعرفة العلمية في مجال التخصص.
- الميول والرغبة الشخصية لدراسة هذا الموضوع بإعتباره من المواضيع القانونية التي تتطلب البحث والتحليل.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في:

- تزايد إعتماد هذا النوع من العقود في السوق العقارية.
- أهمية الإلتزام بالإعلام في تفعيل الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم.
- قلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع.

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف من أهمها:

– التطرق إلى أحد أهم إلتزامات المرقي العقاري والذي يكون في المرحلة السابقة للتعاقد.

– تبيان مختلف البيانات والمعلومات التي ألزم المشرع المرقي العقاري بالإفصاح عنها تجسيدا للحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم.

– تحديد الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذا الإلتزام.

يمكن ذكر أهم الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الدراسة فيما يلي:

– **يونس عائشة، مرابطي أمال**، الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2022–2023.

الملاحظ أن دراسة يونس عائشة، مرابطي أمال قد اتسمت بإعتماد المنهج الوصفي وذلك بغية التعرف على مختلف المفاهيم المرتبطة بالإلتزام بالإعلام، بالإضافة إلى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المنظمة لهذا الإلتزام، إتفقت هذه الأخيرة مع دراستي في بعض النقاط بالخصوص تعريف وتحديد نطاق الإلتزام بالإعلام، ولكني إختلفت عنها في تناول الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام بشكل أكثر تفصيلا.

– **نوالي رفيق**، إلتزام المرقي العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مقالة علمية، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 08، العدد 02 2022.

تناولت دراسة نوالي رفيق الجوانب القانونية والفنية للمعلومات الواجب توفيرها، كما سلطت الضوء على الآثار المترتبة على الإخلال بالإلتزام بالإعلام وهي بذلك تتشابه مع دراستي في هذا الجانب، ولكني إختلفت عنها من حيث التطرق لهذا الإلتزام بنوع من التفصيل.

– **تسيبة اعمر**، الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مقالة علمية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، المجلد الأول+ المجلد الثاني، العدد 08، 2017.

تناولت دراسة تسيبة اعمر مفهوم الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم والدور الذي يلعبه هذا الإلتزام في حماية المشتري من الإستغلال، تختلف هذه الدراسة مع دراستي في أنها لم تتناول الجزاء المترتب عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام.

وتجدر الإشارة إلى الصعوبات التي واجهتني في إنجاز هذه المذكرة والمتمثلة في ندرة الكتب التي تتناول الإلتزام بالإعلام فقط، على خلاف المراجع التي تتناول المواضيع العامة لحماية المستهلك، بالإضافة إلى قلة الدراسات التي تناولت موضوع الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم.

سأحاول في هذه الدراسة الإجابة على الإشكالية المتمثلة في:

إلي أي مدى يسهم الإلتزام بالإعلام في تحقيق الحماية الفعالة للمشتري في عقد البيع على التصاميم ؟

وتندرج ضمن هذه الإشكالية عدة تساؤلات أهمها:

- ما المقصود بالإلتزام بالإعلام ؟
- فيما يتمثل مضمون الالإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم ؟
- ما الآليات القانونية التي التي أقرها المشرع لضمان عدم الإخلال بهذا الإلتزام ؟

تم الإعتماد على المنهج الوصفي لتوضيح مفهوم الإلتزام بالإعلام ومختلف المفاهيم المرتبطة به، بالإضافة إلى المنهج التحليلي بهدف تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا الإلتزام لاسيما القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

للإجابة على الإشكالية المطروحة، وللإلمام بجوانب الموضوع، قمت بتقسيم الموضوع إلى فصلين، يشتمل كل فصل على مبحثين، يتضمن كل مبحث مطلبين، وقد تم التطرق في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للإلتزام بالإعلام، تناولت في المبحث الأول ماهية الإلتزام بالإعلام وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى نطاق الإلتزام بالإعلام.

أما الفصل الثاني فتناول تطبيقات الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، تم التطرق في المبحث الأول إلى نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، أما المبحث الثاني آثار الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإلتزام بالإعلام

يعد المستهلكون الشريحة الأكبر في المجتمع وهم يقتنوا ما يحتاجون إليه من سلع وخدمات بشكل كبير، ومع ذلك فإن الأغلبية منهم تفتقر إلى الوعي الإستهلاكي والإدراك الكافي الذي يمكنهم من معرفة حقوقهم من طرف المتدخلين الذين يفترض أن يتحلوا بالإحترافية، هؤلاء المتدخلين غالبا ما يكون هدفهم الأساسي تحقيق الربح مما يجعل البعض منهم يتجاهل الأسس والقواعد القانونية التي تهدف إلى حماية المستهلكين وما يترتب عليهم من إلتزامات نحوهم.

وفي ظل تزايد عدد المستهلكين وزيادة الطلب على حاجياتهم لم يعد دور الدولة مقتصرًا على توفير هذه الحاجيات فقط بل أصبح من الضروري حماية هذه الفئة من المستهلكين لأن الكفة غير متوازنة بين الطرفين، وتحقيقا لهذه المعادلة إستوجبت النصوص القانونية على المتدخلين إعلام المستهلكين بكل الخصائص المتعلقة بالمادة الإستهلاكية (سلع وخدمات) والمعلومات المتعلقة بها كخطوة أولى لحماية المستهلك وهذا ماحرصت عليه التشريعات من بينها القانون 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش[1].

والهدف من هذا الإلتزام أي الإلتزام بالإعلام تجنب كل الصعوبات التي قد تحصل لاحقا من بينها الغبن والغلط، فالإلتزام بالإعلام بمراحله المختلفة يعد أهم الوسائل لحماية المستهلك .

وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين حيث تناول ماهية الإلتزام بالإعلام (المبحث الأول) و نطاق الإلتزام بالإعلام (المبحث الثاني).

[1]- **قانون 09-03** مؤرخ في **29** صفر عام **1430** الموافق **25** فبراير سنة **2009**، **يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، عدد **15**، الصادرة بتاريخ **8** مارس **2009** م.

المبحث الأول: ماهية الإلتزام بالإعلام

أسهم القضاء الفرنسي بشكل كبير في إبراز مفهوم الإلتزام بالإعلام، إستنادًا إلى بعض النصوص العامة في القانون المدني، يعد هذا الإلتزام نتيجة لإعتبارات تهدف إلى ضمان الأمانة والنزاهة في التعاملات ، وعليه سيتم في هذا المبحث تسليط الضوء على مفهوم الإلتزام بالإعلام (المطلب الأول) ثم بيان الأساس القانوني للإلتزام بالإعلام وكذا طبيعته القانونية في (المطلب الثاني):

المطلب الأول: مفهوم الإلتزام بالإعلام

الإلتزام بالإعلام هو إلتزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الإستهلاك ولبيان مفهومه بشكل واضح يستوجب علينا تعريف الإلتزام بالإعلام وبيان المصطلحات المشابهة له في (الفرع الأول)، ومن ثم معرفة مبررات نشوء هذا اللإلتزام وشروطه في(الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف الإلتزام بالإعلام وتمييزه عما يشابه

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الإلتزام بالإعلام (أولا) ثم تمييزه عما يشابهه (ثانيا).

أولا: تعريف الإلتزام بالإعلام

لتعريف الإلتزام بالإعلام سنتطرق إلى تعريفه لغة ثم إصطلاحا

1_ التعريف اللغوي:

المقصود بالإعلام في اللغة هو الإفضاء، وهو ينبثق من عبارة علم، يعلم علمًا ويقال علم بالشئ أي أدركه وشعر به ونقول أعلمه بالأمر أي أطلعه عليه[1].

أما عن الإلتزام فيعني الوجوب، والإلتزام بالإعلام يعني وجوب الإدراك أو وجوب الإحاطة أو وجوب الإخبار[2].

---

[1]– بن سالم المختار، **الإلتزام بالإعلام كآلية لحماية المستهلك**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون المنافسة والإستهلاك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2018–2019،ص 23.

[2]–عبوب زهرة، **حق المستهلك في الإعلام**، مجلة الدراسات القانونية، العدد01، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف، الجزائر 2016، ص 137.

2_ التعريف الإصطلاحي:

لبيان التعريف الإصطلاحي للإلتزام بالإعلام يقتضي التطرق إلى التعريف الفقهي ثم تحديد موقف المشرع الجزائري.

أ- التعريف الفقهي:

تعددت الألفاظ التي إستخدمها فقهاء القانون للدلالة على الإلتزام بالإعلام وتباينت أراؤهم حول تعريفه، من هذه الألفاظ نجد: الإدلاء بالبيانات، تقديم المعلومات، الإخبار، الإعلام والتبصير.

عرفه بعض الفقهاء بأنه: " إلتزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الإستهلاك ويتعلق بالإدلاء بكافة المعلومات والبيانات اللازمة لإيجاد رضا حر وسليم لدى المستهلك"[1].

في حين عرفه البعض الأخر على أنه " تنبيه أو إعلام طالب التعاقد بطريقة ما من شأنها إلقاء الضوء على واقعة ما أو عنصر من عناصر التعاقد المزمع إقامته حتى يكون الطالب على بينة من أمره، بحيث يتخذ القرار المناسب له وفقا لحاجته و هدفه من إبرام العقد"[2].

كما يعتبر الإلتزام بالإعلام "واجب ضمني يفرضه القانون، والذي بموجبه يلتزم الطرف أكثر خبرة بتقديم البيانات المتعلقة بموضوع العقد للطرف الأخر"[3].

وبالرغم من تعدد هذه الألفاظ إلا أنه يتبين أن لها نفس المدلول على إعتبار أن الإعلام بالبيانات الجوهرية للتعاقد أو تبصير المستهلك بها تصبو إلى نفس الهدف وهو توفير وضمان حماية المستهلك في العقد المراد إبرامه تفاديا لإبطال العقد.

---

[1]-عادل عميرات، **إلتزام العون الإقتصادي بالإعلام**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد13، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، جوان 2016، ص 233.

[2]- خالد ممدوح إبراهيم، **حماية المستهلك في العلاقات الإلكترونية**، دراسة مقارنة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية مصر، 2007، ص 127.

[3]- بتقية حفيظة ، **الإلتزام بالإعلام في عقد الإستهلاك**، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2012-2013، ص 10.

ب . موقف المشرع الجزائري:

لم يورد المشرع الجزاري تعريفا دقيقا للإلتزام بالإعلام إلا أنه جسد هذا النوع من الإلتزام عبر سلسلة من الشريعات وفي أكثر من موضع حيث نص على الإلتزام بالإعلام في القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة التي تحكم أغلب التصرفات، فألزم البائع في عقد البيع بأن يدلي للمشتري بكافة البيانات المتعلقة بالمبيع وأوصافه ، و هو ما نصت عليه المادة 1/352 من القانون المدني بقولها: "يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الاساسية بحيث يمكن التعرف عليه"[1].

يستفاد من نص المادة أن المشرع الجزائري أنشأ إلتزاما بالإعلام يقع على عاتق البائع وهو مايستخلص بوضوح من عبارة العلم الكافي بالمبيع، والعلم الكافي يكون من خلال بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه[2].

كما أورده في نصوص خاصة فمثلا القانون 04-02 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، نجده قد نص في المادة 04 منه على أنه: "يتولى البائع وجوبا إعلام الزبائن بأسعار وتعريفات السلع والخدمات، وبشروط البيع"[3].، وقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الإخبار للدلالة على الإعلام وهذا يتضح جليا في المادة 08 من نفس القانون والتي تنص على مايلي: " يلزم البائع قبل إختتام عملية البيع بإخبار المستهلك بأية طريقة وحسب طبيعة المنتوج بالمعلومات النزيهة والصادقة المتعلقة بمميزات هذا المنتوج أو الخدمة وشروط البيع الممارس وكذا الحدود المتوقعة للمسؤولية التعاقدية لعملية البيع أو الخدمة."

يتضح من نص المادة أن الإلتزام بالإعلام يكون قبل إختتام عملية البيع أو التعاقد بشكل عام ويقع على عاتق البائع، وذلك بضرورة إعلام المستهلك، بالمعلومات الصادقة والنزيهة المتعلقة

---

[1]- أمر رقم **75-58** مؤرخ في **20** رمضان عام **1395** الموافق **26** سبتمبر سنة **1975**، **يتضمن القانون المدني المعدل والمتتم** ، ج.ر.ج.ج، ع **78**، الصادرة بتاريخ **30** سبتمبر سنة **1975م**.

[2]-عادل عميرات، **مرجع سابق**، ص 230.

[3]- قانون رقم **04-02** مؤرخ في **5** جمادى الأولى عام **1425** الموافق **23** يونيو سنة **2004**، **يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية**، ج.ر.ج.ج، عدد **41**، الصادرة بتاريخ **27** يونيو سنة **2004م**.

بأوصاف ومميزات المنتوج محل التعاقد.

أما بالنسبة للقانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، فقد نص المشرع الجزائري على مصطلح الإعلام في الفصل الخامس منه تحت عنوان "إلزامية إعلام المستهلك" وتحديدا في المادة 01/17 دون التعرض إلى تعريفه بحيث نصت على: " يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتوج الذي يضعه للإستهلاك بواسطة الوسم ووضع العلامات أو بأية وسيلة أخرى مناسبة".

ما يسترعي الإنتباه أن الإعلام الوارد في المادة 17 يتعلق بوسم المنتوج فقط دون الإعلام قبل التعاقدي[1]، لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 13-378 المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك[2]، أشار إلى الإعلام قبل التعاقدي، وكالعادة ومثلما هو معمول به في العديد من التشريعات لم يقدم تعريفا لهذا الإلتزام.

ثانيا: تمييز الإلتزام بالإعلام عن المصطلحات المشابهة له

قد توجد بعض المصطلحات الأخرى التي قد تؤدي إلى التداخل واللبس مع مصطلح "الإلتزام بالإعلام" لتقاربها وتشابهها الشديد بهذا المصطلح كالإلتزام بالإعلان والإشهار، الإلتزام بالمشورة أو النصيحة، الإلتزام بالتحذير مما يستدعي منا دراستها بدقة كالتالي:

1- التمييز بين الإلتزام بالإعلام والإلتزام بالإعلان والإشهار :

يعرف الإشهار بأنه شكل من أشكال الإتصال يسعى إلى تطوير بيع المنتوج أو الخدمة أو كل ما من شأنه جعل كليهما معروفا للجمهور، ونص عليه المشرع الجزائري في القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية في المادة 03 منه والتي تنص على أن: " الإشهار كل إعلان يهدف بصفة مباشرة إلى ترويج السلع والخدمات مهما كان المكان أو وسائل الإتصال المستعملة."

---

[1]- سي يوسف زاهية حورية، **شرح أحكام قانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش المعدل و المتمم**، ط2 ابن النديم للنشر والتوزيع، وهران، الجزائر، 2023، ص92.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم **13-378** مؤرخ في **5** محرم عام **1435** الموافق **9** نوفمبر سنة **2013**، **يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك**، ج.ر.ج.ج، ع 58، الصادرة بتاريخ **18** نوفمبر **2013** م.

والإختلاف الرئيسي بين الإلتزام بالإعلان والإلتزام بالإعلام يكمن في الهدف منهما فالأول يهدف إلى جلب المشتري عن طريق القيام بدعايات وعروض بواسطة وسائل مكتوبة أو سمعية أو بصرية للترويج لمنتوج ما، أما الثاني فيهدف إلى إحاطة المشتري بكل مايتعلق بمحل العقد الذي هو بصدد إبرامه، وبالتالي عملية الإعلان تسبق عملية الإعلام، حيث أن الإعلان يدعو إلى التعاقد بينما الإعلام هدفه تبصير المشتري بعد إبداء رغبته في التعاقد.

2- التمييز بين الإلتزام بالإعلام والإلتزام بالمشورة أو النصيحة :

يعرف الإلتزام بالنصيحة أو المشورة بأنه " تقديم المعلومات للمستهلك في الإطار الذي يبتغيه مما يقتضي توجيه إيجابي لنشاطه وذلك بحثه على إتخاذ قرار معين أو عدم إتخاذه "[1].

وبموجب ذلك لا يلتزم المتدخل بإعلام المتعاقد الأخر فقط بالمعلومات التي تمكنه من تنوير رضاه، وإنما يجب أن يعرض الحل الأمثل لمصالحه، مما يعني أنه يقع على عاتق المتدخل إلتزام يتجاوز مجرد الإعلام البسيط.

رغم التشابه الكبير بين الإلتزام بالإعلام والإلتزام بالمشورة أو النصيحة ذلك أن كل منهما يتضمن إلتزام المدين بتقديم معلومات وبيانات معينة، إلا أنه يوجد إختلاف جوهري بينهما، حيث أن الإلتزام بالمشورة أو النصيحة هو إلتزام قائم على عاتق المهني بإظهار المزايا والعيوب للمتعاقد مما يمكنه من إتخاذ قراره النهائي حول إبرام العقد من عدمه فهو إلتزام مرتبط بالإلتزامات الأصلية الناشئة عن العقد[2]، بمعنى أن الإلتزام بالمشورة أو النصح هو إلتزام تبعي للإلتزام الأصلي الذي هو محل العقد، أما الإلتزام بالإعلام فهو إلتزام سابق للتعاقد وبالتالي فهو إلتزام غير تعاقدي الهدف منه تبصير المشتري بالأوصاف المتعلقة بمحل العقد.

يختلف عن الإلتزام بالإعلام من حيث المدين بالإلتزام الذي دائما ما يكون ذا خبرة في مجال ما كما أن محل الإلتزام يكمن في تقديم البيانات والمعلومات و التوجيهات التي ترتبط بالوسائل الفنية

---

[1]- عليان عدة، **الإلتزام بالتحذير من مخاطر الشئ المبيع**، مذكرة لنيل شهادة ماجيستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009،ص 19.

[2]- بلحاج العربي، **الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقد**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2015، ص 174.

الخاصة بالإنتاج أو إدارة المشروعات التي تتسم بالدقة والتعقيد.

3- التمييز بين الإلتزام بالإعلام والإلتزام بالتحذير:

يعرف التحذير بأنه " إلتزام تبعي يقع على عاتق أحد الطرفين، بأن يحذر الطرف الأخر أو يثير إنتباهه إلى ظروف أو معلومات معينة، بحيث يحيطه علما بما يكتنفه هذا العقد، أو بما ينشأ عنه من مخاطر مادية أو قانونية"[1].

يتضح من خلال هذا التعريف أن الإلتزام بالإعلام والإلتزام بالتحذير يتشابهان من حيث محل الإلتزام والذي يتمثل في الإدلاء بالبيانات والمعلومات المتعلقة بالمنتوج، غير أنهما يختلفان من حيث النطاق فالبيانات والمعلومات في الإلتزام بالإعلام أوسع مدى منها فيما يخص الإلتزام بالتحذير الذي يقتصر على الإدلاء بما يتعلق بالصفة الخطرة للمنتجات فقط.

كما يختلفان من حيث الأساس القانوني ذلك أن الإلتزام بالإعلام إختلف الفقه بشأن أساسه على خلاف الإلتزام بالتحذير الذي يجد أساسه في الإلتزام بضمان سلامة المستهلك[2].

الفرع الثاني: مبررات الإلتزام بالإعلام وشروطه

سنتناول في هذا الفرع مبررات الإلتزام بالإعلام(أولا)، ثم شروطه (ثانيا) على النحو التالي:

أولاً: مبررات الإلتزام بالإعلام

إن تقرير الإلتزام بالإعلام مرده الضرورة الملحة لمعالجة إختلال التوازن العقدي وإنعدام التكافؤ بين أطراف العقد في مستوى العلم بالعناصر الضرورية المتعلقة بالعقد والبيانات الجوهرية المتصلة به، مما يوجب إعادة التوازن بين أطراف العقد، فضلاً عن قصور النظرية التقليدية في توفير الحماية اللازمة للطرف الضعيف في العقد، ومنه يمكن القول أن أهم مبررات نشوء الإلتزام بالإعلام هي:

---

[1]- حراش شمس الدين، باشو صدام، **الإلتزام بالإعلام كضمانة لسلامة المستهلك في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2017-2018 ص 10.

[2]- مصطفى أحمد أبو عمرو، **الإلتزام بالإعلام في عقود الإستهلاك (دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والتشريعات العربية)** دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، 2010، ص 40.

1- تحقيق المساواة في العلم بين المتعاقدين:

إن الإعتراف بهذا الإلتزام يعتبر ضرورة عملية تقتضيها ظروف التعامل بين الأفراد، وذلك للحد من إختلال التوازن بين أطراف العقد في مستوى المعرفة بالعناصر الضرورية المتعلقة بالعقد والبيانات الجوهرية المتصلة به[1]، كما أن وجود مبدأ حسن النية في العقود يقتضي مواجهة عدم التكافؤ بين طرفي العقد بفرض الإلتزام بالإعلام على الأقل في الحالات التي يستحيل على أحد طرفي العقد العلم بهذه البيانات من غير تدخل الطرف الأخر في العقد الذي يعلم بها فعلا[2].

وأخيرا فإن العدالة العقدية تكون مهددة في الحالات التي يكون فيها عدم التكافؤ في المعلومات حول عناصر العقد، ولذلك يقوم الإلتزام بالإعلام عند التعاقد كوسيلة لإعادة هذا التكافؤ.

2- قصور نظرية عيوب الإرادة في توفير الحماية

لقد كانت حماية الإرادة في المرحلة السابقة تتم من خلال نظرية عيوب الإرادة إلا أن التطبيق العملي كشف عن قصور تلك النظرية في تحقيق الحماية المنشودة للمستهلك في بعض الحالات وذلك لأنها نظمت بطريقة محددة ودقيقة إعمالا لإستقرار المعاملات إلا أن نطاقها ضيق وظروف تطبيقها مشددة، مما نتج عنه صعوبة في الإثبات ومنه لم تتحقق النتائج المرجوة من تقريره، فعلى سبيل المثال يشترط للحكم بإبطال العقد للغلط، إتصاله بعلم المتعاقد الأخر أي إثبات علمه أو إمكان علمه به، وهو أمر يصعب إثباته علميًا.

لذلك فإن إقرار الإلتزام بالإعلام قبل التعاقد من شأنه أن يزيل قدرًا من الصعوبات متى إستطاع المستهلك أن يثبت أن وقوعه في الغلط كان بسبب عدم علمه لحظة إبرام العقد بالبيانات الضرورية والجوهرية التي كان على البائع المحترف إعلامه بها، حيث ذهب بعض الفقه إلى القول أن تقرير الإلتزام بالإعلام قبل التعاقد من شأنه أن يعالج أوجه القصور التي تعتري نظرية عيوب الإرادة خاصة في فيما يتعلق بإمكانية رجوع المستهلك بالتعويض على البائع المحترف

---

[1]- تركي وليد، **إلتزام المرقي العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز**، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، جوان 2018، ص 38.

[2]-جريفيلي محمد، **حماية المستهلك في نطاق العقد**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه حقوق، تخصص قانون خاص معمق كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2017-2018، ص 127.

عند الإخلال بإلتزامه بتقديم المعلومات الجوهرية في العقد المراد إبرامه طبقا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية[1].

ثانيا: شروط الإلتزام بالإعلام

يقتضي الإلتزام بالإعلام توافر شرطين متمثلين في علم المدين بالمعلومات المتعلقة بالعقد وبمدى أهميتها للدائن، وجهل الدائن بالمعلومات المتعلقة بالعقد جهلا مشروعا.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري إشترط في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378 سالف الذكر، شروطا في الإعلام ومنها أن يحرر باللغة العربية أساسا أو بلغة أخرى على سبيل الإضافة، أن يكون مفهوما ومقروءا، ظاهرا، كاملا وغير قابل للمحو.

1- علم المدين بالمعلومات المرتبطة بالعقد وبمدى أهميتها للدائن:

حتى يتوفر هذا الشرط يجب أن يكون المدين حائزا على المعلومات المتعلقة بمحل التعاقد وإستلزام هذا الشرط أمر منطقي ذلك أنه من غير المعقول إلزام المدين ببيانات أو معلومات هو أصلا لايعلمها[2]، ويجب أن يتحقق علم المدين في اللحظة التي يجب عليه الإفضاء بها.

فصفة المهني كمدين بالإلتزام بالإعلام تفترض قدرا كبيرا من المعرفة وتبرر تشديد المسؤولية وزيادة مقدار البيانات والمعلومات التي يلتزم الإدلاء بها لصالح الدائن بها، فلا يعقل أن يجهل المهني خصائص المنتجات التي ينتجها، كما لايمكن أن نتصور جهله بالعقد وهو من أعد مضمونه، ويقع عبء إثبات علم المدين بالبيانات والمعلومات محل الإفضاء على الدائن بهذا الإلتزام.

ولا يكفي لنشوء الإلتزام بالإعلام أن يحوز أحد الطرفين بعض البيانات والمعلومات، بل إن الأهم من ذلك أن يكون هذا الطرف على علم بأهمية هذه المعلومات وبمدى تأثيرها في تكوين رضا صحيح ومتنور لدى المستهلك بشأن العقد المزمع إبرامه، حيث أن المحترف بحكم خبرته في مجال المعاملة قد يتحقق عنده الإلمام الشامل بالمعلومات الجوهرية المؤثرة، ومن ثمة تقديمها

[1]- تركي وليد، **مرجع سابق**، ص 39.

[2]- جريفيلي محمد، **مرجع سابق**، ص 140.

من تلقاء نفسه إلى المستهلك حتى ولو لم يطلبها هذا الأخير.

2-جهل المستهلك بالمعلومات جهلا مشروعا:

من الأهمية بمكان عملا على إستقرار المعاملات، وحتى لا يكون تقرير مثل هذا الإلتزام دعوة لتخاذل الدائن في الحصول على المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقد، يجب أن يكون الدائن جاهلا لهذه المعلومات جهلاً مشروعا، بحيث يستحيل عليه الوصول إليها أو العلم بها إلا من الطرف الأخر[1]، وفي هذه الحالة يكون الجهل مشروعا، أما إذا كان يمكن للدائن بالإلتزام معرفة هذه المعلومات أو الإستعلام عنها فيكون جهله هنا جهلا غير مشروع.

ولا يمكن للدائن أن يضفي صفة المشروعية إلا إذا ثبت عدم قدرته على أداء واجب الإستعلام عن هذه المعلومات، وكان جهله يستند إلى إستحالة موضوعية أو شخصية لم تمكنه من الحصول على هذه المعلومات، أو كان ذلك راجع إلى ثقة مشروعة من طرف الدائن في المتعاقد الأخر لإعتبارات معينة.

أ- الإستحالة الموضوعية والشخصية للدائن:

يقصد بالإستحالة الموضوعية إستحالة العلم بالبيانات والمعلومات المتعلقة بالشيء محل العقد المراد إبرامه سواء كانت هذه المعلومات والبيانات تتعلق بوضع الشيء القانوني أو المادي أو بطرق إستخدامه[2]، خاصة العقود التي يكون موضوعها من الأشياء التي تكون في حيازة المتعاقد الأخر وتحت سيطرته كعقود الإيجار أو العارية بالقدر الذي لا يمكن للدائن الإستعلام عنها أو معرفة معلوماتها الجوهرية.

أما عن الإستحالة الشخصية فتتجلى في المبررات الشخصية التي تمنع الدائن من الإستعلام عن المعلومات المتعلقة بالعقد، والتي ترجع إلى شخص الدائن بالإلتزام أو عدم خبرته في مجال المعاملة التي يتعاقد لأجلها، الأمر الذي جعل الفقه يختلف حول معيار تحديد الإستحالة

[1]- جريفيلي محمد، **مرجع سابق**، ص 144.

[2] - رفاوي شهيناز، **الإلتزام قبل التعاقدي بالإعلام في عقود الإستهلاك**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير حقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة سطيف02، 2016-2017، ص 50.

الشخصية، فذهب بعض الفقه إلى ترجيح المعيار الذاتي حيث يؤخذ في الإعتبار فقط بظروف المستهلك الشخصية دون النظر إلى مسلك الرجل العادي، بينما ذهب جانب أخر إلى القول أنه لا يعتبر جهل المستهلك جهلا مشروعا مبررا لإلتزام المتدخل بالإعلام إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية اللازمة التي يبذلها الرجل العادي من أجل الإستعلام عن البيانات والمعلومات الخاصة بالعقد ومع ذلك إستحال عليه العلم بها[1].

أما في قانون حماية المستهلك فقد تقرر إعفاء المستهلك من واجب الاستعلام عن المعلومات بغض النظر عن كفاءته بالاستعلام عنها من خلال علاقة المهني بالمستهلك وهو ما يستشف من نص المادة 17 من قانون حماية المستهلك 09-03 التي أوجبت على المهني بإعلام المستهلك[2]، مما يفهم بمفهوم المخالفة بأنه وضعت لصالح المستهلك قرينة ثانية قاطعة على جهله جهلاً مشروعًا للمعلومات والبيانات المتعلقة للمنتوج، على أساس أن حق المستهلك في الإعلام ينشأ بمجرد تعامله مع المهني، وصفته كمستهلك تمكنه من الحصول على الإعلام دون أن يتحمل عبء الإستعلام عنها بإعتباره طرفاً ضعيفاً في العلاقة العقدية تستوجب حمايته وأن حقه في الإعلام مضمون بقوة القانون من خلال إلزام القانون للمهني بالقيام به لمصلحة المستهلك.

ب- الثقة المشروعة من طرف الدائن في المتعامل الأخر:

تفرض الظروف أحيانا على المتعاقد بأن تجعله يعزف عن الإستعلام عن البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد، وذلك بسبب الثقة المولدة لديه في الطرف الأخر على إعتبار أن الثقة المشروعة تقوم إما بسبب طبيعة العقد أو بسبب صفة أطراف العقد[3].

---

[1]- بن سالم المختار، **مرجع سابق**، ص 29.

[2]- جريفيلي محمد، **مرجع سابق**، ص 146.

[3]- عمر محمد عبد الباقي خليفة، **الحماية العقدية للمستهلك**، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، ط1، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 245.

فالبنسبة للثقة المشروعة القائمة على طبيعة العقد فإنه توجد بعض العقود التي يتوالد بين أطرافها قدر من الثقة[1]، كعقد الوكالة الذي يقوم على فكرة النيابة، وعقدي الشركة والعمل الذين يقومان على الإعتبار الشخصي.

أما بالنسبة للثقة المشروعة المستندة إلى صفة الأطراف فهي تجد مجالها في العقود التي تبرم بين أفراد العائلة، نظرا لأن وجود أواصر القرابة والمحبة بينهم أكبر من أن لا يقوم أحدهما بإعلام الآخر بالمعلومات والبيانات الجوهرية، فالشعور بالثقة المتولدة بينهم عن هذه الإعتبارات يكفي لإلزام المتدخل بأداء واجبه بالإعلام تلقائيا وبصورة كاملة وواضحة وصحيحة[2].

المطلب الثاني:طبيعة الإلتزام بالإعلام وأساسه القانوني

إختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية لحق المستهلك في الإعلام، كما إختلفوا حول الأساس الذي يقوم عليه هذا الحق وتعددت الأراء حول ذلك وهذا ماسنعالجه في الفرعيين التاليين:

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام

تبرز أهمية التطرق إلى الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام في تحديد الجزاء المترتب على مخالفة أحكام هذا الإلتزام وعلى من يقع عبء الإثبات، ومع تباين أراء الفقهاء حول تكييفهم للطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام فمنهم من إعتبره إلتزاما ذو طبيعة عقدية ومنهم من إعتبره إلتزاما غير عقدي هذا من جهة ومن جهة أخرى هناك من كيفه على أنه إلتزام ببذل عناية أوبتحقيق نتيجة ، وهذا ماسنحاول توضيحه كالآتي:

أولا: الطبيعة العقدية للإلتزام بالإعلام

إنقسم الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام، ويرجع هذا الإختلاف إلى الخلاف حول المصدر الذي ينشأ عنه هذا الإلتزام، فهناك من رأى أن هذا الإلتزام يستمد وجوده من العقد اللاحق عليه، نظر إليه على أنه ذو طبيعة عقدية، ومن رأى أنه يجد ذلك في مصادر

[1]– جريفيلي محمد، **مرجع سابق**، ص 146.

[2] – رفاوي شهيناز، **مرجع سابق**، ص 53.

أخرى، كالمبادئ العامة للقانون أو في نصوص القانون نفسه، فإنه ينظر إليه حينئذ بوصفه إلتزاما قانونيا غير عقدي[1].

لذلك سنتطرق في دراستنا إلى الطابع العقدي للإلتزام بالإعلام وقبل العقدي ثم تحديد موقف المشرع الجزائري.

1- الإلتزام بالإعلام إلتزام عقدي:

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن طبيعة الإلتزام بالإعلام هي طبيعة عقدية أي أنه إلتزام عقدي ويعتبرون أن المسؤولية الناتجة عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام هي مسؤولية عقدية كذلك أن الإلتزام بالإعلام ينشئ عن أحد الإلتزامات التي يرتبها عقد البيع كالإلتزام بالضمان أو الإلتزام بالتسليم أو ضمان السلامة، حيث أنه ومنذ إبرام العقد وحتى قبل ذلك فإن البائع يقدم للمشتري معلومات من شأنها ضمان الإنتفاع بالمبيع وتحقيق المراد من إبرام العقد[2].

أسس فقهاء هذا الإتجاه موقفهم بالإستناد لعدة حجج نذكر منها مايلي:

- الخطأ العقدي للفقيه الألماني "اهرينج" فقد ذهب هذا الفقيه إلى إعتبار أن الخطأ إذا حدث في مرحلة التفاوض هو خطأ عقدي، والذي يستوجب ترتيب قواعد المسؤولية العقدية وهذه تترتب على مرتكب الخطأ سواء ترتب على هذا الخطأ عدم إنعقاد العقد أو بطلانه، فهو يعطي للمتضرر حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الخطأ كواقعة مادية، وذلك لإفتراض وجود عقد سابق على العقد الأصلي حيث يعتبر هذا العقد عقد مفترضا وهو مصدر لهذا الإلتزام[3]، أي أن هذا الفقيه إفترض وجود عقد ضمني يلزم طرفي العقد بإبرام العقد محل التفاوض، والإمتناع عن أي عمل من شأنه عرقلة إبرام هذا العقد.

---

[1]- عمر محمد عبد الباقي خليفة، **مرجع سابق**، ص 204.

[2]-ممدوح محمد مبروك، **أحكام العلم بالمبيع و تطبيقاته في ضوء تقدم وسائل التكنولوجيا المعاصرة " دراسة مقارنة بين القانون المدني و الفقه الإسلامي"**، المكتب الفني للإصدارات القانونية، الإسكندرية، مصر، 1999،ص 201.

[3]- موفق حماد عبد، **الحماية المدنية للمستهلك في عقود التجارة الإلكترونية**، ط1، مكتبة السنهوري الزين الحقوقية، بغداد العراق،2001، ص 122.

وفقا لهذا الرأي فإن حماية المستهلك من الناحية العلمية تتطلب إضفاء الطابع العقدي على الإلتزام بالإعلام وذلك من خلال أن يستفيد المستهلك من قواعد الإثبات التي تفرضها أحكام المسؤولية العقدية، بحيث يكفي لكي تقرر المسؤولية العقدية للمتدخل إثبات عدم قيامه بالإلتزام بالإعلام قبل التعاقد مع المستهلك[1].

– كل المعلومات المدلى بها ذات طبيعة عقدية ولا يمكن فصلها عن العقد، فهذه المعلومات وإن كان يدلى بها قبل إبرام العقد إلا أن لها أثرا عند تنفيذه، أي أن عدم تنفيذ الإلتزام بالإعلام في مرحلة ما قبل إبرام العقد يظهر بعد إبرامه أي في مرحلة التنفيذ، الأمر الذي أكده القضاء الفرنسي في قرار صادر عن الغرفة التجارية لمحكمة النقض في 25 أكتوبر 1994 حيث قررت أن البائع المحترف للمنتوجات المعلوماتية المعقدة والمتطورة يقع عليه إلتزام تعاقدي بالإعلام والنصيحة.

2-الإلتزام بالإعلام إلتزام غير عقدي:

يرى أنصار هذا الإتجاه أن الإلتزام بالإعلام إلتزام مستقل عن العقد، إذ ينشأ في مرحلة ماقبل إبرام العقد[2]، والتي تبدأ من إبداء المتعاقد لرغبته في التعاقد وتنتهي بإبرام العقد، إذ ينصب على إلتزام البائع بإخبار المشتري المحتمل بكل المعلومات التي من شأنها أن تُكوّن له رضا حرا مستنيرا فيصدر إختياره عن معرفة تامة ويترتب عل مخالفته نشوء المسؤولية التقصيرية.

أورد أصحاب هذا الإتجاه جملة من الحجج نذكر منها:

أ- أن أول ما يقوم به المنتج عند طرحه منتوجاته في السوق هو وضع وسم عليها يتضمن معلومات مهمة ليعلم المستهلكون المحتملون بمكوناتها ومخاطرها دون أن يربطهم به أي عقد.

ب- أن الهدف الرئيسي للإلتزام بالإعلام هو ضمان رضا مستنير قبل إبرام العقد لتجنب الوقوع في عيوب الإرادة.

ج- ينصب الإلتزام بالإعلام على إخبار المشتري المحتمل بكل المعلومات التي تكفل له إتخاذ

[1]– بتقية حفيظة، **مرجع سابق**، ص 13.

[2]– عميرات عادل، **مرجع سابق**، ص 234.

القرار المناسب لإختيار المنتوج الأكثر ملائمة مع حاجاته ولا يكون ذلك إلا في مرحلة ماقبل إبرام العقد.

وهو ما جاء بيانه في قرار للغرفة المدنية الأولى لمحكمة النقض الفرنسية صادر بتاريخ 01 مارس 2005 حيث جاء فيه: " من المفروض على البائع بصفته محترفا أن يعلم المشتري بوصفه غير محترف بالخصائص اللازمة للجهاز قبل إبرام عقد البيع"[1].

3_ موقف المشرع الجزائري:

إستنادا إلى القانون 04-02 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، نجد المادة 08 منه تنص على أنه: " يلزم البائع قبل إختتام عملية البيع بإخبار المستهلك بأية طريقة كانت وحسب طبيعة المنتوج، بالمعلومات النزيهة الصادقة المتعلقة بمميزات هذا المنتوج أو الخدمة وشروط البيع الممارس وكذا الحدود المتوقعة للمسولية التعاقدية لعملية البيع أو الخدمة".

يتضح من خلال نص هذه المادة أن الإلتزام بالإعلام ذو طبيعة قبل تعاقدية، و ما يثبت ذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-306 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 الذي يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الإقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية بحيث تنص على: " تعتبر عناصر أساسية يجب إدراجها في العقود المبرمة بين العون الإقتصادي والمستهلك، العناصر المرتبطة بالحقوق الجوهرية للمستهلك والتي تتعلق بالإعلام المسبق للمستهلك....."[2].

كذلك المادة 04 من نفس المرسوم تؤكد ذلك بقولها: " يتعين على العون الإقتصادي إعلام المستهلك بكل الوسائل الملائمة بالشروط العامة والخاصة لبيع السلع و/ أو الخدمة ومنحهم مدة كافية لفحص العقد وإبرامه".

---

[1]- موفق حماد عبد، **المرجع سابق**، ص 123.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم **06-306**، مؤرخ في **17** شعبان عام **1427** الموافق **10** سبتمبر سنة **2006**، **يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية**، ج.ر.ج.ج، ع **56**، الصادرة بتاريخ **11** سبتمبر **2006م**، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم **08_44**، ج.ر.ج.ج، **ع 07**، الصادرة بتاريخ **10** فبراير **2008م**.

وما يدل على أن الإلتزام بالإعلام إلتزام قبل تعاقدي في نص المادة 04 عبارة: "منحهم مدة كافية لفحص العقد وإبرامه" فالعون الإقتصادي يُعلم المستهلك ويمنحه فرصة للتفكير قبل إبرامه للعقد[1]، وعليه ومما تم التطرق إليه من نصوص قانونية أعلاه يتبين أن المشرع الجزائري قد إعتبر الإلتزام بالإعلام إلتزاما ما قبل تعاقدي، وهذا مايؤدي إلى عدة نتائج مهمة جدا فيما يخص تحديد طبيعة المسؤولية المترتبة على عدم تنفيذه وهي المسؤولية التقصيرية.

ثانيا: طبيعة الإلتزام بالإعلام بحسب الهدف

إختلفت الأراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام من حيث كونه إلتزام ببذل عناية أم أنه مجرد إلتزام بتحقيق نتيجة وتبدو أهمية تحديد الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام في مجال الإثبات، حيث يتحمل الدائن عبء إثبات خطأ المدين في التنفيذ إذا كان الإلتزام بالإعلام هو إلتزام ببذل عناية، أما في الإلتزام بتحقيق نتيجة فإن المدين هو من يتحمل عبء إثبات قيامه بتنفيذ الإلتزام إذا أراد التخلص من المسؤولية.

1-الإلتزام بالإعلام إلتزام ببذل عناية:

يقصد بالإلتزام ببذل عناية إلتزام المدين ببذل غاية جهده وعنايته من أجل تحقيق نتيجة معينة وإن كان لا يضمن تحققها، ويرى غالبية الفقه أن الإلتزام بالإعلام هو إلتزام ببذل عناية فالمتدخل لا يتحكم في نتيجة المعلومات التي يقدمها ولا يستطيع أن يلزم المستهلك بإتباعها[2]، بل يتعهد فقط ببذل العناية اللازمة لإعلام المستهلك بجميع البيانات والمعلومات المتعلقة بالمنتوج أو الخدمة، وهكذا يكون المتدخل قد وفى بإلتزامه إذا بذل العناية اللازمة ويقع على عاتق المستهلك عبء إثبات خطأ المتدخل بعدم تنفيذ الإلتزام حتى تتقرر مسؤوليته.

---

[1]- يلس آسيا، **مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق**، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي بن المهيدي، أم البواقي، 2011- 2012، ص 75.

[2]- بودالي محمد، **حماية المستهلك في القانون المقارن (دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي)**، دار الكتاب الحديث، الجزائر 2006، ص 76.

2- الإلتزام بالإعلام إلتزام بتحقيق نتيجة:

يرى هذا الإتجاه أن الإلتزام بالإعلام هو إلتزام بتحقيق نتيجة إستنادًا إلى كونه يقوم في الأساس على الإلتزام بضمان بالسلامة الذي يعتبر إلتزاما بتحقيق نتيجة[1]، فهذا الإلتزام يمثل حماية للمستهلك، وفيه تخفيف لعبء الإثبات عن المستهلك، وهو الطرف الضعيف في مواجهة متدخل قوي يملك نفوذ إقتصادي كبير يحدث خللا في العلاقة العقدية، لذلك ما على المستهلك إلا أن يثبت فقط عدم التنفيذ للإلتزام من طرف المتدخل.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد حسم الخلاف بموجب القانون 09-03 سالف الذكر وإعتبره إلتزاما بتحقيق نتيجة، لأن المحترف لكونه يملك معلومات فنية وقانونية وجب عليه أن يبذل ما في وسعه لتزويد المستهلك بكافة المعلومات، وكذا بترتيب جزاء جنائي في حالة مخالفة هذا الإلتزام الذي رتبه على عاتق المتدخلين ولو لم يترتب ضرر للمستهلك، أما إذا ترتب الضرر فتتقرر المسؤولية المدنية بالإضافة إلى المسؤولية الجزائية[2].

الفرع الثاني:الأساس القانوني للإلتزام بالإعلام

تعددت الآراء الفقهية حول الأساس الذي يقوم عليه الإلتزام بالإعلام، فظهرت عدة إتجاهات فقهية نذكر منها:

أولا: نظرية عيوب الإرادة كأساس للإلتزام بالإعلام

إستند بعض الفقه إلى نظرية عيوب الإرادة كأساس للإلتزام بالإعلام خاصة الغلط والتدليس لأنهما يرتبطان بهذا الإلتزام إرتباطا وثيقا، ذلك إن الإلتزام بالإعلام يسعى إلى تقديم المعلومات والبيانات ليكون رضا المتعاقد مستنيرًا.

إلا أن هذا الرأي تم إنتقاده، حيث أنه وإن كانت نظرية عيوب الإرادة تتفق مع الإلتزام بالإعلام من حيث الهدف وهو ضمان صحة رضا المتعاقد، إلا أن نطاق الإلتزام بالإعلام أوسع من نطاق نظرية عيوب الإرادة.

---

[1]- جريفيلي محمد، **مرجع سابق**، ص 138.

[2]- سي يوسف زاهية حورية، **مرجع سابق**، ص 114.

ثانيا: الإلتزام بضمان العيوب الخفية كأساس للإلتزام بالإعلام

ذهب جانب من الفقه، إلى القول بأن إلتزام المتدخل بإعلام المستهلك بكافة المعلومات الخاصة بالمنتوج سواءًا تلك المتعلقة بكيفية أو طريقة إستعماله، بالإضافة إلى التحذير من المخاطر التي تنجر عن الإستعمال غير الصحيح، ماهو إلا جزء من الإلتزام بالضمان، لأن المتدخل لا يلتزم فقط بتسليم المنتوج أو المبيع خاليا من العيوب، بل يلتزم إضافة إلى ذلك بتنفيذ العقد بحسن نية[1].

إلا أن هذا الرأي تعرض للإنتقاد على إعتبار أن الإلتزام بالإعلام يختلف عن الإلتزام بالضمان من حيث:

- **المصدر**: فالإلتزام بالضمان مصدره القانون، أما الإلتزام بالإعلام مصدره الإجتهاد القضائي
- **النطاق**: أن الإلتزام بالإعلام أوسع من الإلتزام بالضمان.
- **الطبيعة**: فالإلتزام بالضمان هو إلتزام بتحقيق نتيجة، أما الإلتزام بالإعلام حسب رأي الأغلبية فهو إلتزام ببذل عناية[2].

ثالثا: مبدأ حسن النية كأساس للإلتزام بالإعلام

ذهب بعض الفقه إلى إعتبار الإلتزام بالإعلام تطبيقا لمبدأ حسن النية، والذي يعتبر مبدأ أساسيا في تنفيذ العقود بمقتضى (المادة 3/1134 ق.م.ف) والتي تقابلها المادة 1/107 من ق.م.ج والتي تنص على: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بحسن نية."

ويفرض حسن النية على كل طرف تنبيه الطرف الأخر بكافة البيانات والمعلومات التي تهمه والمتعلقة بالعقد المزمع إبرامه، إلا أن هذا المبدأ وإن كان يحمل معاني سامية ومرتبطة بالأخلاق إلا أنه لا يصلح لأن يؤسس عليه الإلتزام بالإعلام ، وذلك بسبب إقتصار مبدأ حسن

---

[1]– سي يوسف زاهية حورية ، **دراسة تحليلية للقانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتتم**، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 97.

[2]– سي يوسف زاهية حورية ، **المرجع نفسه**.

النية على تنفيذ العقد دون إبرامه، على عكس الإلتزام بالإعلام الذي يؤدي دورا وقائيا.

رابعا: الإلتزام بضمان السلامة كأساس للإلتزام بالإعلام

يرى هذا الإتجاه أن الإلتزام بالإعلام يجد أساسه في الإلتزام بضمان السلامة، لأن مضمون الإلتزام بالسلامة هو تسليم المشتري منتوجا سليما وإحاطته علما بكيفية إستعماله ولفت إنتباهه إلى جل المخاطر التي يمكن أن تنجم عنه في في حالة عدم إتخاد الإحتياطات اللازمة،[1] فهذا الأمر قد يكون صحيحا قبل صدور القوانين المتعلقة بحماية المستهلك[2].

ولكن في نظرنا أن الإلتزام بالإعلام يجد أساسه في نصوص قوانين حماية المستهلك حيث تعتبر المادة 17 من القانون 09-03 المصدر الأساسي لهذا الإلتزام والنصوص الأخرى مكملة لها كالقانون 04-02 الذي ينص في مواده على إلزامية إعلام المستهلك بالأسعار وشروط العقد والمسؤولية التعاقدية.

[1]- حراش شمس الدين، باشو صدام، **مرجع سابق**، ص 14.

[2]- حساني علي، **الإطار القانوني للإلتزام بالضمان في المنتوجات (دراسة مقارنة)**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر،2011-2012، ص 92.

المبحث الثاني: نطاق الإلتزام بالإعلام

نجد مسألة تحديد نطاق قانون حماية المستهلك تأخذ إهتماما كبيرا لأنه يجمع الطابعين الوظيفي والجزائي، فهو ذو طابع وظيفي كونه يستهدف حماية فئة بعينها هي فئة المستهلكين إتجاه فئة أخرى هي فئة المهنيين، وهاتان الفئتان هما من يتحدد من خلالهما النطاق الشخصي لتطبيق قانون حماية المستهلك بما تضمنه من حقوق وإلتزامات، كما أنه ذو طابع جزائي كونه يرتب عقوبات جزائية عند مخالفة أحكامه مما يجعل من تحديد نطاق تطبيق هذا القانون أمرا ضروريا لتحديد نطاق التجريم الوارد فيه.

ومن خلال المادة 02 من القانون 09-03 وأحكام أخرى تضمنها هذا القانون يمكننا تحديد نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام وبالتالي سنتطرق في هذا المبحث إلى نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام من حيث الأطراف في(المطلب الأول)، ثم نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام من حيث الموضوع في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام من حيث الأطراف

يعتبر الإلتزام بالإعلام إلتزام قانوني يسعى إلى فرض التوازن بين طرفي العلاقة الإستهلاكية بإعتبار وجود طرف ضعيف يفتقر للمعلومات المتعلقة بالعقد مقارنة بطرف محترف، وتحديد هذا النطاق يكتسي أهمية بالغة تكمن في معرفة المدين بالإلتزام وتحديد المسؤول في حالة الإخلال بالإلتزام.[1]

وبالرجوع إلى قانون حماية المستهلك وقمع الغش 09-03 فإن الدائن بالإلتزام بالإعلام هو المستهلك (الفرع الأول)، أما المدين فهو المتدخل (الفرع الثاني) وهو ما سيتم عرضه فيما يلي:

الفرع الأول: الدائن بالإلتزام بالإعلام (المستهلك)

قياسا على عدة إعتبارات ومن أهمها قانون حماية المستهلك وقمع الغش لاسيما المادة 17 منه، نخلص إلى أن الدائن بالإلتزام بالإعلام هو المستهلك وقد تباينت تفسيرات الفقهاء في تحديد

[1]- بتقة حفيظة، **مرجع سابق**، ص 36.

مفهوم المستهلك مابين الإطلاق والتقييد، وعليه سنتناول في هذا الفرع تعريف المستهلك فقهيا (أولا)، ثم مفهوم المستهلك لدى المشرع الجزائري (ثانيا):

أولا:التعريف الفقهي للمستهلك

هناك إتجاهان يتزاحمان لتحديد مفهوم المستهلك إتجاه موسع وإتجاه مضيق سنتناولهما تبعا ثم نتطرق إلى مفهوم المستهلك لدى المشرع الجزائري.

1- الإتجاه الموسع لمفهوم المستهلك

عرف هذا الإتجاه المستهلك على أنه: " كل شخص يتعاقد بغرض الإستهلاك من خلال السلعة أو الخدمة ويستوي في ذلك من يقتني تلك السلع أو الخدمات، من أجل إستعماله الشخصي أو العائلي، ومن يقتنيها من أجل إحتياجات مهنية "[1].

وذهب البعض الأخر من الفقهاء إلى القول بأن المستهلك هو: " ذلك الشخص الذي يبرم تصرفات قانونية من أجل إستخدام مال، أو خدمة في تحقيق أغراضه الشخصية، أو أهدافه المهنية ".

فوفق هذا المفهوم يعتبر مستهلكا المحترف الذي يتصرف خارج إختصاصه المهني فيكون ذلك المستهلك أي المحترف غير العادي ضعيفا أي أنه يكون مثله مثل أي شخص عادي تعاقد لإقتناء سلعة أو خدمة معينة، كالمحامي الذي يقتني أجهزة إعلام آلي لمكتبه فرغم كونه متخصصا إلا أنه تعاقد خارج مجال إختصاصه، ويستند أنصار هذا الإتجاه في التحديد إلى معيار الخبرة الفنية والتقنية[2].

هذا الإتجاه وجهت له عدة إنتقادات من بينها:

أ- أن الإتجاه الموسع في تعريفه للمستهلك قد يخرج عن الهدف الذي أراده المشرع وهو حماية

---

[1]- السيد محمد السيد عمران، **حماية المستهلك أثناء تكوين العقد**، دار الجامعية للطباعة و النشر، 2003، ص 23.

[2]- بولنوار عبد الرزاق، **المهني و المستهلك طرفان متناقضان في العلاقة الإستهلاكية دراسة -مقارنة في ضوء القانون الجزائري و الفرنسي-**، مجلة دفاتر السياسة و القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الرابع، جانفي 2011، ص 231.

المستهلك الذي يكون غير متكافئ من الناحية الفنية أو الإقتصادية.

ب – أنه ليس من المؤكد أن المهني الذي يتعاقد خارج نطاق إختصاصه شخص ضعيف مثل المستهلك البسيط[1].

ج– أن المفهوم الموسع للمستهلك يجعل حدود قانون الإستهلاك غير مضبوطة بشكل دقيق لمعرفة إذا ما كان المهني يعمل في إطار تخصصه أو خارجه.

2– الإتجاه المضيق لمفهوم المستهلك

يذهب غالبية الفقه إلى القول بأن المستهلك هو " كل شخص يتعاقد من أجل إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، سواء بقصد الإستغلال أو إستخدام مال أو خدمة"، بمعنى آخر المستهلك هو "ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون الخاص الذي يقتني أو يستعمل الأموال أو الخدمات لغرض غير مهني أي لإشباع حاجياته الشخصية أو العائلية ".

وعليه فحسب هذا المفهوم فإنه لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنية، أو من يقوم بشراء سلعة لغرض إعادة بيعها لاحقا، كما لايعد مستهلكا من يقتني مالا أو خدمة لغرض مزدوج مهني و غير مهني، و بخلاف المفهوم الموسع فإنه لا يعد مستهلكا الشخص الذي يتصرف لغرض مهني و لو كان خارج إختصاصه.

وقد لاقى هذا الإتجاه قبولا لدى غالبية الفقهاء، نظرا لكونه أقرب إلى تبرير الحماية القانونية المقررة أصلا لصالح الطرف الضعيف في العلاقة الإستهلاكية، والذي غالبا ما يكون شخصا قليل الخبرة أو عديمها.

ثانيا: مفهوم المستهلك لدى المشرع الجزائري

لم يرد تعريف المستهلك في القانون89–02 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك (الملغى)، بإعتباره أول نص صدر في مجال حماية المستهلك، بل أحالتنا المادة 13 منه إلى المرسوم التنفيذي رقم 90–39 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش[2]، الذي عرف

---

[1]- جريفيلي محمد، **مرجع سابق**، ص 22.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم **90-39** مؤرخ في **3** رجب عام **1410** الموافق **30** يناير سنة **1990**، **يتعلق برقابة الجودة وقمع الغش** ج.ر.ج.ج، ع **5**، الصادرة بتاريخ **31** يناير **1990** م.

المستهلك بموجب المادة 02 منه بأنه: " كل شخص يقتني بثمن أو مجانا، منتوجا أو خدمة معدين للإستعمال الوسيطي أو النهائي لسد حاجاته الشخصية أو حاجة شخص آخر، أو حيوان يتكفل به ".

من خلال هذه المادة يرى الفقه أن إستعمال المشرع لعبارة " الإستعمال الوسيطي " يعتبر أنه أخذ بالمفهوم الموسع لتعريف المستهلك، على إعتبار أن " الإستعمال الوسيطي " يقصد به المهني الذي يقتني السلع نصف مصنعة بهدف تهيئتها وإعادة إستهلاكها[1].

وبصدور القانون 04-02 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية عرف المشرع المستهلك في المادة 2/03 منه على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعا قدمت للبيع أو يستفيد من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني".

يتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد تبني المفهوم الضيق للمستهلك وذلك بإضافته لعبارة " مجردة من كل طابع مهني " مما يفهم أن الإقتناء يكون لسد الحاجات العائلية والشخصية[2].

وفي إطار مواكبة التطورات القانونية الحاصلة أورد المشرع الجزائري تعريف جديد للمستهلك من خلال نص المادة 2/03 من قانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش التي عرفته بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني، بمقابل أو مجانا، سلعة أو خدمة موجهة للاستهلاك النهائي من أجل تلبية حاجياته الشخصية أو تلبية حاجيات شخص آخر أو حيوان متكفل به".

وبإعتماد هذا التعريف أكد المشرع ميله للإتجاه المضيق وتم الإستغناء عن الإستعمال الوسيطي الذي آثار الغموض في المرسوم 90-39.

وبناءا على ماتقدم يتضح أن المشرع جعل معيار تحديد صفة المستهلك هو الغرض من

---

[1]- جريفيلي محمد، **نطاق تطبيق قانون حماية المستهلكين من حيث الأشخاص، (دراسة تحليلية مقارنة مع قانون الإستهلاك الفرنسي الجديد 2016)**، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، الجزائر، العدد 11، جوان 2018، ص 221.

[2]- **المرجع نفسه.**

الإقتناء، بحيث يكون هذا الإقتناء لسد حاجياته الشخصية أو حاجيات شخص آخر أو حيوان متكفل به، أي أن يكون الغرض غير مهني، كما إعتمد مجموعة من العناصر المكونة لشخص المستهلك، ويُعد غياب أي من هذه العناصر سببا في فقدان الشخص لصفة المستهلك وتتجلى هذه العناصر فيما يلي:

1- أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا: في البداية وجد بعض الغموض في تعريف المستهلك بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-39 سالف الذكر، حيث إستخدم المشرع عبارة "كل شخص يقتني..." دون توضيح ما إذا كان المقصود شخصًا طبيعيا أو معنويا، إلا أن هذا الغموض زال مع صدور الأمر 04-02 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية وقانون حماية المستهلك، حيث تم تعريف المستهلك بوضوح على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي....." وعليه فالمستهلك هو كل شخص طبيعي أو معنوي قام بعملية إستهلاكية من سلعة أو خدمة[1].

2- أن يقوم بعملية الإقتناء: الجوهر في هذا العنصر هو أن تتم عملية إقتناء المنتوج أو السلعة، سواء تم ذلك بمقابل أو مجانا، دون إعتبار لمن يقوم بالإستعمال الفعلي لها، لأن المستهلك قد يقتني المنتوج ويُستعمل من قبل غيره، كأفراد أسرته مثلا.

3- الهدف من الغرض المقتنى: الهدف من الإقتناء يعد أداة جوهرية في تحديد مفهوم المستهلك، فالمستهلك هو كل شخص يقتني منتوجا لغرض غير مهني[2].

4- أن يكون المنتوج موجها للإستعمال النهائي: بمعنى أن إستعمال المنتج أو الخدمة يتم بشكل نهائي بهدف إشباع الحاجات الشخصية، وهو ما أكده المشرع في تعريفه السابق للمستهلك: "..... سلعة أو خدمة موجهة للإستعمال النهائي.....".

---

[1]- إسلام هاشم عبد المقصود سعد، **الحماية القانونية للمستهلك بين القانون المدني و الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة)** دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر ، 2014 ، ص 27.

[2]- بودالي محمد، **مرجع سابق**، ص 27

الفرع الثاني: المدين بالإلتزام بالإعلام (المتدخل)

حرصت تشريعات حماية المستهلك على وضع تعريف للمتدخل أو كما يسميه البعض المهني أو الحرفي أو المحترف أو العون الإقتصادي وغيرها من المصطلحات، وبصدور القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش جاء المشرع بتسمية المتدخل وهو الطرف الثاني في عقود الإستهلاك، حيث يعد المتدخل الطرف القوي في العلاقة التعاقدية، بإعتباره الطرف الحائز على المعلومات الكافية التي تجعل منه ذا علم ومعرفة بالمنتوجات أو الخدمة محل التعاقد على عكس الطرف الأول، وبالتالي سنتطرق في هذا الفرع إلى المفهوم الفقي للمتدخل (أولا) ثم المفهوم التشريعي للمتدخل (ثانيا).

أولا: المفهوم الفقهي للمتدخل

يستعمل الفقه مصطلح المهني أو المحترف للدلالة على المدين بالإلتزام بالإعلام، وقد تعددت التعريفات الفقهية لمفهوم المهني محاولة ضبط مفهومه، فعرفه جانب من الفقه بأنه "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتعاقد في مباشرة نشاطه المهني سواء كان هذا النشاط صناعيا أو تجاريا "[1].

وعرفه آخرون بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا يهدف من خلاله الحصول على ربح ولا يهدف إلى تحقيق رغبات شخصية أو عائلية "[2]، في حين يعرفه البعض الآخر بأنه " ذلك الشخص الذي يتمتع بعناصر من الأفضلية أو التفوق، وهي المقدرة التقنية، بحيث يكون على معرفة تامة بما يقدمه من منتجات وخدمات، والمقدرة الإقتصادية والقانونية بالتفوق على المستهلك ".

ويضيف البعض أن المهني هو " الشخص الطبيعي أو المعنوي من القطاع الخاص أو القطاع العام، الذي يمارس بإسمه ولحساب الغير نشاطا يتمثل في توزيع أو بيع أو تأجير السلع

[1]- رفاوي شهيناز، **مرجع سابق**، ص 67.

[2]- جريفيلي محمد، **نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك من حيث الأشخاص (دراسة تحليلية مقارنة مع قانون الإستهلاك الفرنسي الجديد 2016)**، مرجع سابق، ص 223.

أو تقديم الخدمات، كما يعتبر محترفا أي شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإستيراد السلع بهدف بيعها أو تأجيرها أو توزيعها وذلك في إطار ممارسته لنشاطه المهني".

من خلال هذه التعريفات يتضح أن مفهوم المهني يرتكز إلى عنصرين وهما عنصر الإحتراف وعنصر تحقيق الربح، وبناءا على ما تقدم يعتبر مهنيا كل شخص طبيعي أو معنوي يتصرف لأغراض تدخل في أحد النشاطات المعددة في التعريفات.

ثانيا: المفهوم القانوني للمتدخل

بالنسبة للمشرع الجزائري فإن مصطلح المتدخل لم يكن وردا بوضوح إلا بعد صدور القانون 09-03، حيث أنه قبل ذلك كان المشرع يعتمد مصطلح المحترف، الذي عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-266(الملغى)[1]، بقولها " " المحترف" هو منتج، أو صانع، أو وسيط، أو حرفي، أو تاجر، أو مستورد، أو موزع، وعلى العموم، كل متدخل ضمن اطار مهنته، في عملية عرض المنتوج أو الخدمة للاستهلاك....." .

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع عدد النشاطات الإقتصادية، ثم أضاف عبارة "على العموم كل متدخل" مما يوحي بأنها تشمل كل من يمارس مهنة على وجه الإحتراف.

بالإضافة إلى مصطلح العون الإقتصادي ضمن القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، حيث عرفته المادة 1/03 منه على أنه " كل منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أيا كانت صفته القانونية، يمارس نشاطه في الإطار المهني العادي أو بقصد تحقيق الغاية التي تأسس من أجلها" وبهذا التعريف إعتبر المشرع العون الإقتصادي كل منتج أو تاجر أو حرفي أو حرفي أو مقدم خدمات ولم يعتبر الصانع والمستورد والموزع ضمن الأعوان الإقتصاديين.

---

[1]- المرسوم التنفيذي **90-266** مؤرخ في **25** صفر عام **1411** الموافق ل **15** سبتمبر سنة **1990**، **يتعلق بضمان المنتوجات والخدمات**، ج.ر.ج.ج، ع **40** ، الصادرة بتاريخ **29** صفر عام **1411** الموافق ل 19 سبتمبر سنة **1990**، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم **13-327** المؤرخ في **20** ذي القعدة عام **1434** الموافق ل **26** سبتمبر سنة **2013**، **يحدد شروط وكيفيات وضمان السلع والخدمات**، ج.ر.ج.ج،ع **49**، الصادرة بتاريخ **26** ذي القعدة عام **1434** الموافق **2** أكتوبر سنة **2013**.

وأعاد المشرع الجزائري تعريف المهني في القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش حيث نصت المادة 03 /7 منه على أنه: " المتدخل كل شخص طبيعي أو معنوي يتدخل في عملية عرض المنتوجات للإستهلاك".

يعد المتدخل إذن الطرف الثاني في عقد الإستهلاك، فقد يكون منتجا، موزعا، مقدما لخدمات، بائعا بالجملة أو التجزئة، الذي يتدخل في عملية عرض المنتوجات للإستهلاك، والتي تشمل جميع مراحل الإستهلاك من طور الإنشاء الأولي إلى العرض النهائي للمنتوج[1].

المطلب الثاني: نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام من حيث الموضوع

نص المشرع في المادة 02 من القانون 09-03 على أنه: " تطبق أحكام هذا القانون على كل سلعة أو خدمة معروضة للاستهلاك بمقابل أو مجانا وعلى كل متدخل وفي جميع مراحل عملية العرض للاستهلاك ".

يفهم من نص هذه المادة أن نطاق الإلتزام بالإعلام من حيث الموضوع يشمل كافة المنتجات من سلع وخدمات[2].

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة السلع كمحل للإستهلاك (الفرع الأول)، ثم نتناول الخدمات كمحل للإستهلاك (الفرع الثاني):

الفرع الأول : السلع كمحل للإستهلاك

عرف القانون رقم 09-03 السلع من خلال المادة 18/03 بأنها: " كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا "، وبذلك فإن الإستهلاك لا يقتصر على الأشياء التي تستهلك بمجرد إستخدامها لأول مرة كالأغذية مثلا، بل يشمل أيضا الأشياء القابلة للإستخدام المتكرر كالملابس والآلات.

---

[1]- سي يوسف زاهية حورية، " **تعليق على نص المادة 140 مكرر تقنين مدني جزائري**"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 5، العدد 02 ، 2010 ، ص 65.

[2]- حراش شمس الدين، باشو صدام، **مرجع سابق**، ص 29.

مايلاحظ من خلال القانون 09-03 أن المشرع الجزائري قد وسع من المجال المتعلق بالسلع حيث شمل كل ماهو مادي من منقول وعقار، بخلاف ما كان عليه الأمر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 90-39 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، الذي عرف السلعة بموجب المادة 02 منه بأنها: " كل شيء منقول مادي يمكن أن يكون موضوع معاملات تجارية "، ويمكن تفسير هذا التوجه بأنه لا مانع لدى المشرع من أن يكون العقار أو المسكن من السلع القابلة للإستهلاك وبالتالي خضوعها لأحكام الحماية الخاصة التي ينص عليها قانون حماية المستهلك وقمع الغش[1] ويبدو أن هذا التوجه جاء إنسجاما مع الأهمية البالغة التي يحتلها المسكن في حياة الأفراد، وكذلك بالنظر إلى أن العمليات الواردة على العقار من بيع وإيجار أصبح يشرف عليها محترفون متخصصون، الأمر الذي يستدعي تعزيز حماية المستهلك في هذه المجالات.

وبالرجوع للمادة 140 مكرر/2 من القانون المدني الجزائري نلاحظ أن المشرع ضيق مفهوم السلعة وأخرج العقارات عن إطار السلع حيث إعتبرت هذه المادة السلعة بأنها: " يعتبر منتوجا كل منقول ولو كان متصلا بعقار، لاسيما المنتوج الزراعي والمنتوج الصناعي وتربية الحيوانات والصناعة الغدائية والصيد البري والبحري والطاقة الكهربائية "، الأمر الذي وجه للمشرع الجزائري عدة إنتقادات بإهماله للعقارات على غرار الأستاذة سي يوسف زاهية حورية التي إعتبرت المشرع قد أخطأ بإهماله العقارات[2]، والأستاذ بودالي محمد الذي إعتبر العمليات على العقارات تقوم عادة تحت إشراف مختصين في المجال كطرف ومستهلك كطرف ثاني يكون في حالة ضعف مما يتوجب تقديم الحماية له ومساعدته[3].

يتضح لنا في الأخير ومن خلال ما تم التطرق إليه من تعريفات متعددة لمفهوم السلع التناقض الواضح بين النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية التي أوردها المشرع الجزائري، فعلى

---

[1]- عياض محمد عماد الدين، **نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك وقمع الغش**، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد 5، العدد التاسع، جوان 2013، ص 70.

[2]- سي يوسف زاهية حورية، **تعليق على نص المادة 140 مكرر تقنين مدني جزائري**، مرجع سابق، ص 69-70

[3]- بودالي محمد، **مدى خضوع المرافق العامة ومرتفقيها في قانون حماية المستهلك**، مجلة إدارة، المجلد 12، العدد الثاني المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2002، ص 31- 56.

سبيل المثال نجد أن قانون حماية المستهلك وقمع الغش وسع من نطاق السلع وإعتبرها تشمل كل منتوج مادي، سواء كان عقار أو منقولا أو عقارًا، بينما قام القانون المدني وكذلك المرسوم التنفيذي المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش بتضييق هذا المفهوم وإستبعاد العقارات من مفهوم السلع، حيث كان من الأجدر بالمشرع أن يحدث توازنا بين مختلف النصوص القانونية لتفادي أي قصور أو نقص، كما أن للعقارات أهمية كبيرة لما تمثله من معاملات ترتبط بالمستهلك، وهو ما يستدعي من المشرع إدراجها ضمن مفهوم السلع وتوفير الحماية القانونية اللازمة للمستهلك عند التعامل في هذا المجال، وأن يخصها أيضا بنصوص ومواد قانون حماية المستهلك وقمع الغش.

الفرع الثاني : الخدمات كمحل للإستهلاك

تعتبر الخدمة مصطلحا دخيلا على القانون المدني، وقد أثار بعض الغموض من حيث مفهومه، إلا أنه سرعان ما لاقى رواجًا واسعا في المجال القانوني، وأخذ يتوسع ليشمل كل ما يمكن تقويمه نقدًا[1].

تعرف المادة 17/03 من قانون حماية المستهلك وقمع الغش الخدمة على أنها: " كل عمل مقدم غير تسليم السلعة، حتى ولو كان هذا التسليم تابعا أو مدعما للخدمة المقدمة ".

ما يعني بأن الخدمة هي أي عمل أو أداء قابل للتقويم نقدا مهما كان نوع هاته الأداءات سواء كانت مادية أو ذات طابع مالي أو فكري، أيضا يتضح من خلال المادة أن المشرع إستثنى صراحة الإلتزام بتسليم السلعة من مفهوم الخدمة، حتى ولو كان هذا التسليم تابعا أو مدعما للخدمة ذاتها، وأبقى عليه إلتزاما مستقلا يقع على عاتق أحد المتعاقدين وهو البائع في عقد البيع طبقا للمادة 364 من القانون المدني[2].

ويشترط في الخدمة أن تكون دائما في صالح المستهلك، مع الحفاظ على مصالحه في جميع الأحوال، كما يجب أن يُجنب المستهلك أي ضرر قد ينجم عن هذه الخدمة، سواء كان

[1]– بتقة حفيظة، مرجع سابق، ص 61.

[2]– بوالي محمد، **حماية المستهلك في القانون المقارن (دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي)**، مرجع سابق، ص 30.

ضررا ماديا يمسه أو ممتلكاته أو ضررا معنويا يتمثل في عدم تحقيق النتيجة المرجوة من الخدمة[1].

وبما أن الخدمات تتعدد وتتنوع بشكل كبير، فإنه لا يمكن حصرها جميعا بدقة، ومن بين هذه الخدمات نذكر على سبيل المثال: خدمة مابعد البيع، وخدمة القرض الإستهلاكي واللتين تم الإشارة إليهما في قانون حماية المستهلك وقمع الغش رقم 09-03 ومراسيمه التنفيذية، ويرجع التركيز على هذين النوعين من الخدمات في النص القانوني إلى حداثتهما وإنتشارهما الواسع في الوسط الإستهلاكي[2].

[1]- المادة **19 قانون حماية المشتهلك و قمع الغش رقم 09-03** ، " يجب أن لا تمس الخدمة المقدمة للمستهلك المصلحة المادية و أن لا تسبب ضررا معنويا ".

[2]- بتقة حفيظة، **مرجع سابق**، ص 62.

خلاصة الفصل الأول:

يستنتج من خلال ما سبق أن الإلتزام بالإعلام هو إلتزام وقائي ينشأ في المرحلة السابقة على إبرام العقد، فرضه المشرع حماية للمستهلك بإعتباره الطرف الضعيف في عقود الإستهلاك هدفه تمكين هذا الأخير من إتخاد قرار مبني على إرادة حرة و واعية، وهو يعد وسيلة هامة لتحقيق التوازن العقدي

يتجلى هذا الإلتزام في الإدلاء بكافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالسلع والخدمات المراد التعاقد عليها، وذلك لبيان وضعها المادي والقانوني بالإضافة إلى أسعار وشروط البيع شرط أن يكون هذا الإلتزام كاملا كافيا، صادقا، مكتوبا باللغة العربية.

ولا ينشأ الإلتزام بالإعلام إلا بتوافر شرطين يكمن الأول في جهل المستهلك بالبيانات جهلا مشروعا ويتمثل الثاني في علم المتدخل بهذه البيانات وبمدى تأثيرها على إرادة المستهلك أو على الأقل إمكانية علمه بها.

الفصل الثاني: تطبيقات الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناءا على التصاميم

يمتد نطاق الإلتزام بالإعلام ليشمل أيضا العقود المبرمة في إطار الترقية الخاصة ومن أهمها عقد البيع بناء على التصاميم، وذلك بسبب مايتسم به هذه العقد من تفاوت واضح بين أطرافه، فالمرقي العقاري يعد محترفًا بفضل خبرته الفنية والمعرفية في مجال البناء، وهي خبرة يفتقر إليها غالبا المشتري، ويزداد هذا التفاوت أهمية بالنظر إلى أن موضوع العقد يكون شيئا مستقبليا غير موجود وقت إبرام العقد.

ولموازنة هذا التفاوت أصبح من الضروري إيجاد وسيلة تكفل حماية رضا المكتتب في مواجهة المرقي العقاري، ففي الوقت الذي كانت فيه الحماية التقليدية ترتكز على مرحلة تنفيذ العقد، فإن الحماية الحديثة تتميز بطابع وقائي يبدأ من مرحلة ماقبل التعاقد وتتجلى هذه الحماية في إلتزام المرقي العقاري بتقديم جميع المعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بموضوع العقد للراغبين في التعاقد، بهدف توعيتهم وتمكينهم من إتخاد قرار مبني على إرادة حرة ومستنيرة فالدافع للتعاقد غالبًا ما يبنى على ما تم تقديمه من معلومات.

وقد تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتطرق في المبحث الأول إلى نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم، و في المبحث الثاني إلى آثار الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم.

المبحث الأول:نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم

في هذا المبحث سأتطرق إلى مفهوم عقد البيع على التصاميم في (مطلب أول) ثم مضمون الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)، لكنه إستدرك هذا النقص في القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]، وللوصول إلى مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم سنعالج تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه (الفرع الأول) وتمييزه عن العقود المشابهة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

سنتطرق إلى تعريف عقد البيع بناء على التصاميم (أولا) ثم خصائصه (ثانيا).

أولا: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

للوقوف على تعريف عقد البيع بناءعلى التصاميم لابد من إستعراض كل من التعريف الفقهي والتعريف القانوني لهذا العقد.

1- التعريف الفقهي :

اختلفت التعريفات الفقهية لعقد البيع بناءعلى التصاميم، فعرفه بعض الفقه بأنه: " عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي ـ البائع ـ بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وآجال دفعها بالإتفاق"[2].

---

[1]- قانون **11-04** مؤرخ في 14 ربيع الأول عام **1432** الموافق **17** فبراير سنة **2011**، **يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، ج.ر.ج.ج، ع **14**، الصادرة بتاريخ **6** مارس **2011** م.

[2]- سي يوسف زاهية حورية، **النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 15.

كما يعرف أيضا بأنه: "عقد بيع عقاري محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنموذج والتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري وذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة يدفعها هذا الأخير بحسب تقدم الأشغال وفي المدة مابين إبرام العقد وتسليم العقار"[1].

يستخلص من التعريفات المذكورة أعلاه أن عقد البيع بناء على التصاميم يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد، لكنه قابل للوجود مستقبلا، ويرتب هذا العقد إلتزامات فورية على كلا الطرفين إذ يلتزم البائع بنقل حق وملكية العقار إلى المشتري، مقابل إلتزام هذا الأخير بدفع الثمن وفق آجال محددة مزامنة مع تقدم الأشغال.

2- التعريف القانوني:

عرف المشرع الجزاري عقد البيع بناء على التصاميم بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث نصت المادة 28 منه على أن: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

من خلال هذا النص نستخلص مايلي:

أ- أن أطراف عقد البيع على التصاميم هما المرقي العقاري أي البائع، والمكتتب أي المشتري.

ب- أن المشرع الجزائري عرف عقد البيع على التصاميم من حيث آثاره، حيث إعتبره عقدا منشأ للإلتزام بنقل الملكية وذلك بعد إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لترتيب هذا الأثر[2].

---

[1]- كتو لامية، **عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري- تيزي وزو الجزائر، 2013، ص 33.

[2] - بن علي علي، **عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2015-2016، ص 12.

ج- محل عقد البيع على التصاميم هو عقار لم يشيّد أو في طور التشييد، يلتزم بموجبه المرقي العقاري بإنجاز المبنى محل البيع وإتمامه بالمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير.

ثانيا: خصائص عقد البيع بناء على التصاميم

يتميز عقد البيع بناء على التصاميم بجملة من الخصائص، منها ما يتطابق وعقد البيع الذي تنظمه القواعد العامة التي تظمنها القانون المدني، ومنها مايمكن إستخلاصه من خلال القانون 11-04.

1- خصائص عقد البيع بناء على التصاميم طبقا للقواعد العامة:

أ-عقد مسمى: فهو من العقود المسماة طبقا للقانون 11-04.

ب- عقد ملزم لجانبين: بمجرد إبرام العقد ينشئ إلتزامات متقابلة لكلا الطرفين، فالمرقي العقاري يلتزم بنقل ملكية المبيع وتسليمه وفقا للمعايير المحددة، والمقتني يلتزم بدفع الثمن.

ج- عقد محدد: حيث تتحدد فيه إلتزامات وحقوق المتعاقدين، فيلتزم المرقي العقاري ببناء البناية وفق الآجال المحددة في العقد، ويقبض الثمن من المكتتب[1].

د- عقد شكلي: فلا يكفي فيه تطابق الإرادة لإنعقاده، بل تعد الشكلية ركنا فيه، مما يعني وجوب إفراغ العقد في شكل رسمي.

هـ- عقد بسيط: فهو يشتمل على أحكام عقد واحد، وهو بيع بناية لم تنجز أو في طور الإنجاز[2].

2- خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقانون 11-04:

أ- عقد يرد على عقار غير موجود و قابل للوجود مستقبلا: يعتبر محل عقد البيع على التصاميم عقار غير مشيد أو في طور التشييّد أي قابل للوجود مستقبلا، وهذا طبقا لنص المادة

[1]- خواثرة سامية، **الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في قانون 11-04**، مجلة بحوث، الجزء الأول، عدد 14، جامعة الجزائر1، 2020، ص 202.

[2]- بن علي علي، **مرجع سابق**، ص 19

28 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1].

ب- تمتع البائع بصفة المرقي العقاري:

يأخذ البائع في عقد البيع بناء على التصاميم صفة المرقي العقاري، وهذا ما أكدته المادة 29 من القانون 11-04 بقولها: " لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقي العقاري....." .

وعرفت المادة 15/03 المرقي العقاري على أنه: " يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون 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 ".

ج- تسهيل دفع الثمن:

يسهل عقد البيع بناء على التصاميم عملية دفع الثمن بالنسبة للمشتري، حيث يتم تقسيم المبلغ إلى أقساط أو دفعات تسدد وفقا لتقدم الأشغال[2].

د- إحاطة المشتري بحماية خاصة:

يكون ذلك من خلال الضمانات التي فرضها المشرع على المرقي العقاري من حسن الإنجاز وإحترام المواصفات المتفق عليها وضمان إتمام البناء، وضمان المسؤولية العشرية[3].

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن غيره من العقود المشابهة

بالنظر إلى خصوصية عقد البيع بناء على التصاميم فإنه قد يتشابه مع بعض العقود الأخرى، إلا أنه توجد حدود تفصل بين هذا العقد وغيره من العقود، لذا سنحاول في هذا الفرع التمييز بين عقد البيع بناء على التصاميم وبعض العقود الأخرى المشابهة له، كالوعد بالبيع العقاري وعقد حفظ الحق (أولا) والبيع بالإيجار والبيع بالتقسيط وبيع الأشياء المستقبلية (ثانيا).

---

[1]- كتو لامية، **مرجع سابق**، ص 46.

[2] - أنظر الملحق رقم 01، ص 77.

[3] - **المرجع نفسه**، ص 45.

أولا: تمييزه عن الوعد بالبيع العقاري وعقد حفظ الحق

1- تمييزه عن الوعد بالبيع العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالبيع العقاري، ولم يضع له أحكاما خاصة سواء في القانون المدني أو في القوانين الخاصة بالرغم من أهميته، وإكتفى بالنص على الوعد بالتعاقد بصفة عامة في نص المادتين 71 و72 من ق م ج، ومن خلال نص المادتين يمكن تعريف الوعد بالبيع بصفة عامة بأنه: " عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين والذي يدعى الواعد بأن يبرم عقد بيع لشخص أخر يدعى المستفيد من الوعد أو الموعود له ببيع شيء معين إذا ما أبدى هذا الأخير الرغبة في الشراء من خلال مدة معينة[1].

أما الوعد بالبيع العقاري فيمكن تعريفه بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد بأن يبيع عقاره إلى شخص آخر هو الموعود له إذا رغب في الشراء خلال مدة معينة".

ومما تقدم تظهر لنا بعض الفوارق الجوهرية بين عقد البيع بناء على التصاميم والوعد بالبيع العقاري، من بينها أن البيع بناء على التصاميم بيع نهائي وليس مجرد وعد بالبيع، وينتج عن ذلك أن لعقد البيع بناء على التصاميم جميع آثار البيع النهائي، في حين أن آثار الوعد بالبيع العقاري تقتصر فقط على إنشاء إلتزام شخصي في ذمة الواعد بإبرام البيع النهائي إذا صدر قبول من المشتري في الفترة المحددة[2].

كما أن الوعد بالبيع العقاري يجوز تعديله بالبيع النهائي كأن يتم التعديل في مقدار العقار المبيع أو في ثمن المبيع، أما البيع بناء على التصاميم فإن التغيير في ثمن البيع لا يتم فيه إلا طبقا لطريقة مراجعة الثمن المتفق عليها، وأي تغيير في العقار المبيع يشكل عيبا من عيوب المطابقة يستوجب المسؤولية[3].

---

[1]- نعيمي عبد الرحمان، **البيع على التصاميم في التشريع الجزائري- دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية** -، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم إسلامية، تخصص شريعة و قانون، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، ص 79.

[2]- بن علي علي، **مرجع سابق**، ص 30.

[3]- نعيمي عبد الرحمان، **مرجع سابق**، ص 47.

2- تمييزه عن عقد حفظ الحق:

عرفت المادة 27 من القانون 11-04 عقد حفظ الحق بأنه: " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.....".

من خلال نص المادة يتضح أن كلا العقدين يتشابهان من حيث أنهما يبرمان من طرف المرقي العقاري ويردان على عقار مقرر بناؤه أو في طور الإنجاز، إلا أنهما يختلفان من عدة وجوه من بينها:

أ- أن عقد حفظ الحق يعتبر عقد تمهيدي يستطيع كل من طرفيه فسخه، كما نصت عليه المادة 32 من القانون 11-04 مع قبول الطرف الأخر، أما البيع بناءعلى اتصاميم فهو عقد نهائي يترتب على الإخلال به جزاءات مقررة في القواعد العامة والقواعد الخاصة[1].

ب- أن عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية ولا يخضع لإجراءات الشهر العقاري، فهو يرتب بين أطرافه إلتزامات شخصية تحكمها القواعد العامة وكذا القواعد الخاصة المنصوص عليها في القانون 11-04، على عكس البيع بناء على التصاميم الذي يعتبر ناقلا لملكية العقار بمجرد الشهر في المحافظة العقارية.

ثانيا: تمييزه عن البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط وبيع الأشياء المستقبلية

1- تمييزه عن البيع بالإيجار:

يعرف عقد البيع بالإيجار على أنه: " العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معا فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء"[2].

[1]- نعيمي عبد الرحمان، **مرجع سابق**، ص 77.

[2]- بوستة إيمان، **النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)**، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 127.

وعرفه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 97-35[1] بمقتضى المادة 1/07 على أنه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، بإعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم....."، ونظم أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105[2] بنص المادة 02 التي تنص على:" البيع بالإيجار هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب ".

إستنادا إلى ما تقدم يتضح أن عقد البيع بالإيجار يختلف عن عقد البيع بناء على التصاميم إذ يقع هذا الأخير على البيع فقط ، في حين يتميز الأول بطبيعته المزدوجة بحيث يجمع بين البيع والإيجار[3].

بالإضافة إلى أنه في عقد البيع بالإيجار لا تنتقل ملكية العقار إلى المستأجر إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط، على خلاف عقد البيع بناء على التصاميم فتنتقل ملكية العقار بمجرد تسجيل العقد وشهره لدى المحافظة العقارية، كما أن الأقساط التي يدفعها المستأجر في عقد البيع بالإيجار تعتبر أجرة عن الإنتفاع وهي ثابتة، بخلاف الأقساط في عقد البيع بناء على التصاميم التي تعد جزء من الثمن وهي قابلة للمراجعة.

2- تمييزه عن البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط هو ذلك البيع الذي يتفق فيه المتعاقدان على أن يدفع المشتري بعض الثمن حالاً ويسدد الباقي على أقساط تدفع في مواعيد دورية محددة، على الرغم من إنتقال ملكية المبيع

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم **97-35** المؤرخ **في14** جانفي **1997**، **المتعلق بالبيع بالإيجار و إيجار المساكن ذات الإستعمال التجاري و المهني و التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري**، الجريدة الرسمية، العدد **07**، الصادر بتاريخ **15** جانفي **1997** م.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أفريل **2001**، **المحدد لشروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك**، ج ر ج ج، العدد **25**، الصادر بتاريخ **29** أفريل **2001** م.

[3]- نعيمي عبد الرحمان، **مرجع سابق**، ص 89.

وتسليمه للمشتري[1].

نصت على هذه الصورة من البيع المادة 363 من ق.م.ج في فقرتيها الثانية والثالثة التي جاء فيها " فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم إستيفاء جميع الاقساط.....

و إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر انه تملك الشيء المبيع من يوم البيع ".

يتشابه البيع بالتقسيط مع البيع بناء على التصاميم من حيث أن كليهما يتم فيه دفع الثمن على شكل أقساط، لكنهما يختلفان من حيث أن إنتقال الملكية في البيع بالتقسيط لا يتم إلا بعد سداد جمبع الأقساط المكونة لمجموع الثمن المتفق عليه في العقد، أما بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم فإن ملكية المبيع تنتقل إلى المكتتب من تاريخ إبرام العقد وتوقيعه وشهره.

كما يتميز عقد البيع بناء على التصاميم عن البيع بالتقسيط من حيث الجزاء المترتب جراء تخلف المشتري عن دفع قسط من الثمن، ففي عقد البيع بناء على التصاميم يكون للبائع الحق في طلب فسخ العقد مع التعويض، لكن مع رد الأقساط المدفوعة من قبل المشتري، أما في البيع بالتقسيط في حالة تخلف المشتري عن دفع قسط من الثمن جاز للبائع فسخ العقد وإسترداد المبيع مع الإحتفاظ بما قبضه من ثمن[2].

3- تمييزه عن بيع الأشياء المستقبلية:

أجاز المشرع الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط أن تكون محققة الوجود واستثنى التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة ولو برضاه، وذلك بنص المادة 92 ق.م التي تنص على: " يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا.

غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون ".

---

[1]- سعدي زهية، **الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط**، مجلة بحوث، جامعة الجزائر1، الجزء الثاني، عدد 10، ص 122.

[2]- نعيمي عبد الرحمان، **مرجع سابق**، ص 91.

يتضح من النظرة الأولى أن بيع العقار على التصاميم هو بيع لشيء مستقبلي إلا أن ذلك لا يشمل محل البيع كله، حيث أن الشيء المستقبلي الذي سيباع هو البناء فقط دون القطعة الأرضية التي سيشيد فوقها، والتي تنتقل ملكيتها للمشتري منذ التوقيع على العقد[1].

كما أنه بالرجوع إلى أحكام عقد البيع على التصاميم نجد أن المشتري يتمتع بمركز قانوني قوي نسبيا بفضل الأحكام التي نظم بها المشرع هذا العقد، فهو لا يجازف لا في مقدار البيع ولا في وجود المبيع نفسه، على عكس المشتري العادي للشيء المستقبلي الذي يبقى مهددا بالإحتمال والحظ .

المطلب الثاني: نطاق الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

يقوم الإلتزام بالإعلام قبل التعاقد على عدم تساوي المعرفة بين طرفي العقد، وهو ما يظهر جليا في عقد البيع بناءا على التصاميم، حيث يمتلك المرقي العقاري الخبرة والمعلومات في حين يظل المقتني الطرف الضعيف الذي يفتقر إلى المعلومات الكافية، وهو أمر منطقي في مثل هذا النوع من العقود حيث يكون محل العقد غير موجود لحظة التعاقد ويزداد هذا التفاوت بالنظر إلى الفارق الإقتصادي بين الطرفين حيث يتمتع المرقي العقاري بقدرة مالية وإمتلاك للحاجة والمنفعة مما يفاقم إختلال التوازن مقارنة بالعقود التي يقتصر فيها إختلال التوازن على المعرفة فقط[2] .

وبما أن الإلتزام بالإعلام نص عليه القانون المتعلق بحماية المستهلك، فسنتناول في هذا المطلب مدى إمكانية تطبيق قواعد حماية المستهلك على عقد البيع بناء على التصاميم (الفرع الأول) ، ثم مضمون الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم (الفرع الثاني).

[1] – كتو لامية، **مرجع سابق**، ص 49.

[2] – تركي وليد، **مرجع سابق**، ص 40.

الفرع الأول: مدى إمكانية تطبيق قواعد حماية المستهلك على عقد البيع بناء على التصاميم

عرفت المادة 140 مكرر فقرة 2 ق.م.ج المنتوج على أنه كل منقول ولو كان متصلا بالعقار[1]، مما يفهم منه إستبعاد العقار من مفهوم المنتوج وبالتالي إستبعاد المرقي العقاري من مسؤولية المنتج ومن تطبيق الأحكام الخاصة بحماية المستهلك.

في هذا السياق يرى بعض الباحثين أن هذا غير منطقي على إعتبار أن العقار اليوم أصبح يلبي حاجة شخصية وعائلية ومن ثم فهو يشكل محلا للإستهلاك، إضافة إلى أنه في بيع العقار بناء على التصاميم نجد أحد أهم السمات البارزة لقانون حماية المستهلك[2]، حيث يكون المقتني غالبا في مركز ضعف في مواجهة المرقي العقاري، ومن هنا جاء دور قانون حماية المستهلك لإعادة تحقيق التوازن العقدي بين الطرفين.

و بوجه عام تعد عقود الإستهلاك تلك العقود التي يبرمها الأفراد بغرض إشباع حاجياتهم الشخصية، وفي المجال العقاري تحديدًا يقصد بها العقود التي يبرمها الشخص لتلبية حاجته في السكن[3]، قد عرفت المادة 1/03 من القانون 09-03 السالف الذكر المستهلك بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني، بمقابل أو مجانا، سلعة أو خدمة موجهة للاستهلاك النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية، أو تلبية حاجة شخص أخر أو حيوان متكفل به ".

كما عرفت الفقرة 17 من نفس المادة السلعة بأنها: " كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانًا "، وبناءًا على هذا التعريف فلا شك أن مفهوم السلعة يشمل العقار والمنقول معا، وعليه يمكن إعتبار عقد البيع بناء على التصاميم بمثابة عقد إستهلاكي.

كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 1/03 من القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية نجد أنها عرفت العون الإقتصادي بأنه: " كل منتج أو حرفي أو مقدم خدمات

---

[1]- نوالي رفيق، **إلتزام المرقي العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم**، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 08، العدد 02، 2022، ص 243.

[2]- تركي وليد، مرجع سابق، ص 41.

[3]- محمدي سليمان، **حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم**، المجلة الجزائرية جامعة الجزائر، العدد 02، 2010، ص 61.

أيا كانت صفته القانونية، يمارس نشاطه في الإطار المهني العادي أو بقصد تحقيق الغاية التي تأسس من أجلها "، وهو ما يجعل المرقي العقاري يدخل ضمن هذا المفهوم .

وبالتالي فهو يخضع للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية التي تفرض عليه ممارسة نشاطه ضمن إطار من الشفافية[1]، مع ضرورة إعلام زبائنه بالأسعار والتعريفات وشروط البيع بإستخدام الوسائل المناسبة، وذلك وفقا لما تقرره المادة 04 من القانون 04-02 التي تنص على :" يتولى البائع وجوبا إعلام الزبائن بأسعار وتعريفات السلع والخدمات، وبشروط البيع".

الفرع الثاني: مضمون الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناءا على التصاميم

أولى المشرع أهمية خاصة لتحديد نوع وطبيعة المعلومات التي يجب إعلام المقتني بها دون أن يترك ذلك لمطلق إرادة المرقي العقاري، ويكمن مضمون الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم في إلزام المرقي العقاري بالإعلان عن مشروعه العقاري (أولا). والإدلاء بالبيانات الجوهرية (ثانيا).

أولا: الإعلان عن المشروع العقاري

وفقا للمادة 41 من القانون 11-04 السالف الذكر فإنه يتعين على المرقي العقاري الإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلديات التي يتواجد في دائرة إختصاصها المشروع المراد إنجازه[2]، وذلك قبل عرضه للبيع، حيث تنص هذه المادة على: " يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع ".

بالإضافة إلى نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري التي تنص على أنه: " يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو

---

[1]- تركي وليد، **المرجع نفسه**، ص 42.

[2]- تسيبة أعمر، **الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق،تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية ، أدرار، 2019، ص 58.

جزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلام المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء"[1].

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع لم يكتفي بإلزام المرقي العقاري بالإشهار، بل ألزمه كذلك بالتقيد بالمبادئ الأساسية للإشهار، والتي تتمثل في أن يكون صادقا، مع ضرورة تجنب أي مظاهر للكذب أو الغموض أو المبالغة التي من شأنها أن تؤدي إلى تضليل الجمهور[2]، هذا ما أكدته المادة 4/47 من القانون 11-04 بقولها: " يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، ويجب على الخصوص:

عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه ".

ثانيا:الإدلاء بالبيانات الجوهرية

حرص المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها[3]، على تحديد مجموعة من البيانات تحدد الرغبة في التعاقد من عدمها ونقسمها كالآتي:

1- البيانات المتعلقة بالقطعة لأرضية المراد البناء عليها:

أوجب المشرع من خلال المادة 30 من القانون 11-04 على المرقي العقاري إعلام الراغبين في

---

[1]- – مرسوم تنفيذي رقم **12-85** مؤرخ في **27** ربيع الأول عام **1433** الموافق **20** فبراير سنة **2012** ، **يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري**، ج.ر.ج.ج، ع **11**، الصادرة بتاريخ **26** فبراير **2012م**، ص 12.

[2]- نوالي رفيق، **مرجع سابق**، ص 244.

[3]-مرسوم تنفيذي رقم **13-431** مؤرخ في **15** صفر عام **1435** الموافق **18** ديسمبر سنة **2013**، **يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها**،ج.ر.ج.ج، عدد **66**، الصادرة بتاريخ **25** ديسمبر **2013م**، ص 11.

التعاقد بالمعلومات والوثائق المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار والمتمثلة في:

– **أصل ملكية الأرضية:** تنص المادة 40 من القانون 11–04 على أنه: " يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل الرسمي، طبقا للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة "، يتضح من نص هاته المادة أنه لا يمكن للمرقي العقاري بيع السكنات مالم يكن مالكا للأرض بموجب سند رسمي[1]، كما نصت المادة 30 من القانون 11_04 على رقم السند العقاري عند الإقتضاء، والمقصود بذلك تملك المرقي العقاري للأرض محل البناء بموجب التحقيق العقاري[2]، طبقا لأحكام القانون 07–02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري[3].

– **رخصة التجزئة:** تعرف رخصة التجزئة بأنها: " وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى إثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية، وهذا مهما يكن موقعها "[4].

ومنه يشترط على كل مرقي عقاري الحصول على هذه الشهادة وفقا للإجراءات المحددة في القانون قبل الشروع في إنجاز مشروعه في حال ما إذا كانت عملية البناء تشمل جزء من الوعاء العقاري فقط .

---

[1]– نوالي رفيق، **مرجع سابق**، ص 246.

[2]– بناسي شوقي، **عقد الترقية العقارية –عقد حفظ الحق–عقد البيع على التصاميم–في ضوء القانون رقم 11–04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية** ، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 126.

[3]– قانون رقم **07–02** مؤرخ في **9** صفر عام **1428** الموافق **27** فبراير سنة **2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الماكية عن طريق تحقيق عقاري**، ج.ر.ج.ج، عدد15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 2007م.

[4]– إقلولي أولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية)**،دار هومة،الجزائر،2014،ص 157.

- **شهادة التهيئة والشبكات:** عرف المشرع عملية التهيئة في نص المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها بأنها: " أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج "[1]، كما عرف في نفس المادة الشبكات بأنها: "طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات".

أطلق عليها المشرع تسمية " شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[2].

- **رخصة البناء:** هي رخصة تشترط لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة "[3]، حيث تنص المادة 41 من القانون 15-19 على أنه: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29....."

2- البيانات المتعلقة بالبناية:

ألزم المشرع من خلال نص المادة 5/38 المرقي العقاري بتمكين المكتتب من كل البيانات المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار، وبالنسبة للبيانات المتعلقة بأوصاف البناية حصرها المشرع في الملحق الأول من المرسوم 13-431 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم كالتالي:

---

[1]- **قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقات البنايات وإتمام إنجازها**، ج.ر.ج.ج، عدد 44، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008م.

[2]- **مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها**،ج.ر.ج.ج، عدد 07، المؤرخ في 12 فبراير 2015.

[3]- إقلولي أولد رابح صافية، **مرجع سابق**، ص 135.

• **التحديد الدقيق للموقع:** ويتم عن طريق إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو لجزء من البناية وبالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح يتم تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة مع ذكر الولاية والبلدية والحي ورقم العمارة والطابق ورقم البناية أو جزء من البناية[1].

• **العناصر المكونة للأجزاء الخاصة:** ويكون ذلك بتقديم وصف دقيق للبناية أو لجزء من البناية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة، كما يجب إضهار الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق العقد.

• **قوام الملك:** ويكون عن طريق تحديد عدد الغرف، الطابق، الحمام، المرحاض الأسطح والشرفات، الأروقة والبهو[2].

• **الملكية المشتركة:** عن طريق وصف للملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات، الملحقات المبنية وغير المبنية، التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة، مجموع الأجزاء التابعة للبناية.

3- البيانات المتعلقة بسعر البيع وكيفيات مراجعته:

يتميز الثمن في عقد البيع على التصاميم بأنه لايسدد دفعة واحدة، وإنما يكون على دفعات حسب تقدم أشغال الإنجاز كما أنه يكون قابلا للمراجعة[3]، وهذا مانصت عليه المادة 38 من القانون 11-04 بقولها: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفيات المراجعة ".

يفهم من نص المادة أنه يمكن للطرفين الإتفاق في العقد على مراجعة الثمن بشرط تحديد كيفيات المراجعة، كما نصت نفس المادة على وجوب تبرير تلك المراجعة وأن لا يتجاوز مبلغ

---

[1] – نوالي رفيق، **مرجع سابق**، ص 248.

[2] – أنظر الملحق رقم 01، عقد بيع على التصاميم، ص 76.

[3] – بوستة إيمان، **مرجع سابق**، ص 79.

المراجعة كحد أقصى نسبة 20% من السعر المتفق عليه في البداية، ويعد هذا بمثابة ضمانة حقيقية للمكتب حتى لا يكون تحت رحمة المرقي العقاري، لأن ترك الأمر دون تحديد نسبة المراجعة ووجوب تبريرها يمكن أن يكون وسيلة للإبتزاز من قبل المرقي العقاري للمكتتب[1].

4- البيانات المتعلقة بالملكية المشتركة:

وفقا لنص المادة 61 من القانون 11-04، ألزم المشرع المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وإبلاغه للمكتتب مع ضرورة تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به مع تحديد الأعباء والواجبات الملقاة على عاتق المقتنيين عند الإكتتاب.

[1]- سي يوسف زاهية حورية، **دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم: 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 29.

المبحث الثاني: آثار الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم

من أجل تحقيق إستقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة والحد من المنازعات ألزم المشرع المرقي العقاري بإعلام المكتتب بكافة المعلومات المتعلقة بالعقد، وفي حال إخلال المرقي العقاري بهذا الإلتزام تقوم مسؤوليته المدنية، كما أقر المشرع مجموعة من العقوبات الإدارية والجزائية يتعرض لها المرقي عند إخلاله بهذا الإلتزام وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى تحديد طبيعة هذه المسؤولية (المطلب أول) ثم نعالج جزاء الإخلال بهذا الإلتزام (المطلب ثاني).

المطلب الأول: طبيعة المسؤولية عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام

إن إخلال المرقي العقاري بإلتزامه بالإعلام يدي إلى قيام مسؤوليته، ولتحديد طبيعة ونوع هذه المسؤولية سنتطرق إلى المسؤولية العقدية (الفرع الأول)، ثم إلى المسؤولية التقصيرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولية العقدية عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام

تنشأ المسؤولية العقدية عند الإخلال بإلتزام عقدي، أي إلتزام ناشئ عن العقد[1] ولقيامها يجب توافر ثلاثة أركان وهي: الخطأ، الضرر والعلاقة السببية

أولا: الخطأ العقدي

يتمثل الخطأ العقدي في إخلال المرقي العقاري بإلتزام عقدي، سواء بتقصيره في تنفيذ الإلتزام، أو بتأخره في التنفيذ، بصرف النظر عن كونه تعمد ذلك أو أهمله، ولا فرق إن كان عدم التنفيذ كليا أو جزئيا أو متأخرا أو كان مصحوبا بعيب في التنفيذ، فإن مسؤوليته تترتب مالم يثبت المدين السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية[2]، وهو مانصت عليه المادة 176 ق م ج " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، مالم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر

---

[1]– زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية**، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 58.

[2] – بلحاج العربي، **الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري**، دار وائل للنشر الجزائر، 2010، ص 286.

المدين في تنفيذ إلتزامه ".

يتحقق الخطأ العقدي إذن بمجرد إخلال المرقي العقاري بإلتزامه، سواء كان ذلك بفعله الشخصي كعدم إلتزامه بتسليم البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها في العقد، أو بسبب فعل الغير كالمقاول أو المهندس المعماري، ففي حال ظهور أي عيب في البناء نتيجة أخطاء المقاول أو المهندس يتحمل المرقي العقاري المسؤولية إتجاه المضرور، كما تتحقق مسؤوليته إذا كان الخطأ ناتجا عن الأشياء التي إستخدمها في تنفيذ إلتزامه[1].

ثانيا: الضرر

المسؤولية العقدية للمرقي العقاري لا تقوم بمجرد الإخلال بالإلتزام التعاقدي فقط، بل يجب أن يكون هناك ضرر ناتج عن هذا الخطأ، ويقع عبء إثبات الضرر على عاتق المتضرر الذي يجب عليه إثبات أن الخطأ المنسوب إلى المرقي العقاري تسبب له في ضرر، ويمكنه إثباته بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن.

فإخلال المرقي العقاري بإلتزامه في إنجاز البناية أو عدم مطابقتها أو عدم التسليم في الميعاد المتفق عليه، يؤدي حتما إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم المرقي العقاري بالتعويض عنها.

ثالثا: العلاقة السببية

لا يكفي لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، أن يكون هناك خطأ وضرر، بل يجب أن يكون الخطأ هو الذي سبب الضرر، أي أن يكون هناك علاقة بينهما، وهي العلاقة السببية بين الخطأ والضرر التي تعد ركن هام و ضروري[2].

تناول المشرع الجزائري العلاقة السببية في المادتين 124 و 125 ق م ج من حيث وجوب توافرها وفي المادتين 127 و 176 من حيث كيفية دفعها، ومع ذلك يمثل تطبيق هذه النصوص

---

[1]- إقلولي أولد رابح صافية، **المسؤولية المدنية للمرقي العقاري**، مجلة القانون و العقار،مخبر القانون و العقار، عدد 4، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2017، ص 276.

[2]– بلحاج العربي، **مرجع سابق**، ص 288.

تحديا نسبيا في مجال الترقية العقارية[1]، وذلك نظرا لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء وتعقد مراحلها، مما يؤدي إلى تعدد الأخطاء ومنه صعوبة إثبات العلاقة السببية أي تحديد السبب المباشر لوقوع الضرر.

نلاحظ مما سبق أن المسولية العقدية لا تقع إلا عند الإخلال بإلتزام عقدي ناشئ عن عقد صحيح، فلا يمكن الإدعاء بقيام هذه المسؤولية إذا كان المتعاقدين في مرحلة التفاوض دون إبرام عقد تمهيدي مثل وعد بالبيع أو عقد حفظ الحق لأن بإبرام أحد هذه العقود يمكن أن تترتب مسؤولية عقدية التي يتضمنها هذا الإتفاق التمهيدي، وعليه تقوم مسؤولية المرقي العقاري عند إخلاله بإلتزاماته

الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام

تنشأ نتيجة الإخلال بإلتزام قانوني[2]، مفاده عدم إلحاق الضرر بالغير ونجد الأساس القانوني لهذه المسؤولية في نص المادة 124 ق م ج التي تنص على: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".

فالمرقي العقاري ملزم بإعلام المشتري بكافة البيانات المتعلقة بالعقد وفي حال الإخلال بهذا الإلتزام تقوم مسؤوليته، مالم يثبت حسن نيته.

وعليه يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية وفقا للقواعد العامة توافر ثلاث شروط أساسية وهي: الخطأ، الضرر و العلاقة السببية.

أولا: الخطأ

يشترط المشرع الجزائري لقيام المسؤولية التقصيرية، توفر عنصر التعدي بالإضافة إلى عنصر الإدراك عند الفاعل حتى يسأل ويلزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعة خطئه الشخصي[3].

---

[1]– إقلولي أولد رابح صافية، **المسؤولية المدنية للمرقي العقاري**، مرجع سابق، ص 277.

[2]– زروقي ليلى و حمدي باشا عمر، **مرجع السابق**، ص 58.

[3]– إقلولي أولد رابح صافية، **المسؤولية المدنية للمرقي العقاري**، مرجع سابق، ص 280.

فالمرقي العقاري عند عدم إحترامه لأخلاقيات المهنة كأن يقوم بتقديم بيانات ومعلومات مغلوطة أو أن يقوم بإخفاء معلومات كان يجب الإفصاح عنها والتي لو علم بها المشتري ماكان ليقدم على التعاقد، أو مخالفته لأحكام التي ترد على العقد أن يكون مكتوبا بلغة سليمة ومفهومة بما يتيح للمشتري الإطلاع على جميع الإلتزامات المفروضة عليه والحقوق الممنوحة له بموجب هذا العقد[1]، وكان كل ذلك بمحض إرادته إما عن قصد أو إهمال أو تقصير بالإضافة إلى عنصر الإدراك، يكون بذلك قد إرتكب خطأ يوجب التعويض.

ثانيا: الضرر

لا يكفي وجود الخطأ وحده لقيام المسؤولية بل يحب الإثبات أنه نتج عنه ضرر، فإذا قام المضرور بهذا الإثبات إفترضت مسؤولية المرقي العقاري، وفي عقد البيع بناء على التصاميم قد يؤدي إخلال المرقي العقاري بإلتزامه بالإعلام إلى إلحاق ضرر بالمشتري من حيث تصادمه بالإلتزامات المتفاوتة أو بأسعار لم يكن على علم بها، أو من حيث خصائص المشروع العقاري كالموقع الجغرافي له، ومثال على ذلك تقديم المرقي العقاري لمعلومات مضللة حول الموقع الإستراتيجي للمشروع، بينما يكون موقعه في الواقع معزولا[2].

يقدر التعويض المناسب حسب الخسارة المادية والمعنوية التي تلحق بحق الضحية ويشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر وهو ما يأكده نص المادة 1/182 ق م ج التي تنص على أنه: " ..... ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالتزام أو للتأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في إستطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول ".

وتجدر الإشارة إلى أن التعويض في إطار المسؤولية التقصيرية يشمل الضرر المباشر المتوقع وغير المتوقع.

---

[1]– يونس عائشة، مرابطي أمال، **الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية أدرار، 2022–2023، ص 48.

[2]– **المرجع نفسه**، ص 49.

ثالثا: العلاقة السببية

يقصد بذلك أن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر، ويقع على عاتق المتضرر إثبات وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر ليستحق التعويض، ومع ذلك قد تتعدد الأسباب المؤدية إلى حدوث الضرر، ولهذا إعتمد كل من القانون والقضاء الجزائري على معيار السبب المنتج أو الفعال[1].

بالرجوع إلى نص المادة 126 ق م ج والتي تنص على أنه: " إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض "، وفي عقد البيع بناء على التصاميم يحتاج المرقي العقاري إلى أشخاص أخرين لتنفيذ المشروع، مثل المقاولين والمهندسين المعماريين وغيرهم من المتدخلين الفنيين، وبما أن لهؤلاء دورا مباشرا في الجوانب التقنية والتنفيذية للمشاريع فإن مسؤولية المرقي العقاري تكون بالتضامن مع مسؤولية هؤلاء المتدخلين عن الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة أخطائهم، ولا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي[2].

بالإعتماد على ما سبق ذكره يتضح أن طبيعة المسؤولية للمرقي العقاري قبل إبرام العقد تعد مسؤولية تقصيرية، وتنشأ نتيجة إخلاله بالضمانات القانونية المقررة لحماية المستهلك خلال المرحلة السابقة للتعاقد، والتي تتمثل في إلتزامه بالإعلان الصادق عن المشروع العقاري والإلتزام بإعلام المستهلك بالمعلومات التي نصت عليها المادة 30 من القانون 11-04، ولا يمكن الحديث عن قيام مسؤولية عقدية في هذه المرحلة، إذ أن هذه الأخيرة تتطلب وجود عقد نافذ، بينما نحن بصدد مرحلة ما قبل التعاقد، التي تختلف عن مرحلة إبرام العقد و مايليها.

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم

يترتب على إخلال المرقي العقاري بإلتزامه بالإعلام جزاءات خاصة واردة في القانون رقم 11-04 والنصوص التطبيقية له وتتمثل في العقوبات الإدارية والجزائية (الفرع الأول) بالإضافة

[1]- فيلالي علي، **الفعل المستحق للتعويض**، دار موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 319.

[2]- إقلولي أولد رابح صافية، **المسؤولية المدنية للمرقي العقاري**، مرجع سابق، ص 281.

إلى الجزاءات المدنية طبقا للقواعد العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجزاءات طبقا للقواعد الخاصة

يتعرض المرقي العقاري عند إخلاله بالإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم إلى جزاءات طبقا للقانون 11-04، إدارية (أولا) وجزائية (ثانيا).

أولا: العقوبات الإدارية

تعتبر عقوبات جديدة مقارنة بالقوانين السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية ونصت المادة 64 من قانون رقم 11-04، على أنه يمكن أن يتعرض المرقي العقاري في حال إخلاله بإلتزامه بالإعلام إلى العقوبات الإدراية الآتية[1]:

1- السحب المؤقت للإعتماد:

ويكون لمدة لا تتجاوز(6) أشهر في حالة:

-عدم إحترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، مثلا اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو إستغلال حسن نية أو ثقة المقتنيين.

- التقصير في تنفيذ إلتزاماته كما هي محددة بموجب القانون 11-04 والنصوص التطبيقية له.

2- السحب النهائي للإعتماد:

تعد عقوبة السحب النهائي للإعتماد من أشد العقوبات التي قد يواجهها المرقي العقاري[2] وتكون في حالة:

- تجاهل المرقي العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه ومن بين هذه الإلتزامات الإلتزام بالإعلام.

---

[1]- أنظر المادة 64 من قانون 11-04 **يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، مصدر سابق، ص 12.

[2] - سي يوسف زاهية حورية، **النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم (وفقا لأحكام قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية)**، مرجع سابق، ص 76.

مما سبق يتضح أن هذه العقوبات الإدارية تشكل رقابة قبلية وضمانة فعلية لحماية المشترين وضمان حقوقهم، من خلال الحد من تقصير المرقيين العقاريين في تنفيذ التزاماتهم[1].

ويشترط لتطبيق عقوبة السحب النهائي على المرقي العقاري أن يكون قد تعمد تجاهل إحدى إلتزاماته بشكل متكرر وخطير، أما إذا كان التجاهل عرضيا ودون خطورة، فلا يترتب عليه سوى السحب المؤقت وتبقى للسلطة المختصة صلاحية تقدير ذلك بناءا على الملابسات ومن خلال التحريات التي يمكن أن تباشرها[2].

وبالنسبة للجهة المختصة بتوقيع هذه العقوبات الإدارية فإنه بالرجوع إلى نص المادة 2/65 من القانون 11-04 والتي تنص على: " تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران" وعليه فإن العقوبات الإدارية الموقعة المطبقة على المرقي العقاري توقعها لجنة خاصة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

ثانيا: العقوبات الجزائية

أقر المشرع الجزائري المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم من أجل تعزيز حماية فعالة للمشتري، بحيث أنه جرم بعض الأفعال والتصرفات الصادرة عنه ويترتب عن إخلال المرقي العقاري بإلتزامه بالإعلام عقوبات جزائية كالآتي:

1- جنحة الإدلاءبمعلومات خاطئة أو غير كاملة

وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه بنص المادة 75 من القانون 11-04 والتي تنص على: "يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس سنوات (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)

---

[1]- سي يوسف زاهية حورية، **النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم (وفقا لأحكام قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية)**، مرجع سابق، ص 76.

[2]- تسيبة أعمر، **مرجع سابق**، ص 276.

أو بإحدى هاتين العقوبتين".

حسب المادة 75 المذكورة أعلاه تتشكل هذه الجنحة من ركنين وهما الركن المادي والركن المعنوي.

أ- الركن المادي

يتضح من نص المادة 75 أن الركن المادي لهذه الجنحة يتكون من عنصريين أساسيين يتمثل الأول في تقديم معلومات خاطئة أو غير كاملة، بينما يتمثل العنصر الثاني في المناسبة.

- الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة

يقصد بذلك أن يقوم المرقي العقاري بالإدلاء بمعلومات غير مطابقة للحقيقة أو غير كاملة وذلك بتقديم وثائق ومستندات غير حقيقية بغرض الحصول على الإعتماد، أو رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو غيرها من الوثائق الإدارية من أجل جلب المشتريين ودفعهم للتعاقد[1].

- المناسبة

لقيام هذه الجنحة وفقا للمادة 75 يجب أن تكون المعلومات الخاطئة أو غير الكاملة المقدمة مرتبطة بعملية الترقية العقارية، مثل قيام المرقي العقاري بالإدلاء بمعلومات خاطئة لدى مصالح البلدية للحصول على رخصة البناء، أما إذا لم تكن هذه المعلومات ضمن سياق الترقية العقارية فلا يخضع لأحكام المادة 75 المذكورة أعلاه، لكن الفعل يظل مجرما وفقا للقواعد العامة[2].

ب- الركن المعنوي

تعد هذه الجنحة من الجرائم العمدية التي يتطلب قيامها توافر القصد الجنائي العام، المتمثل في إتجاه إرادة الجاني للإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة، مع علمه أن تلك المعلومات خاطئة كليا أو جزئيا، وأن ذلك يشكل جريمة معاقب عليها قانونا.

---

[1]- تسيبة أعمر، **مرجع سابق**، ص 302.

[2]- أنظر المادة 22 من قانون رقم 24-02 مؤرخ في 16 شعبان عام 1445 الموافق 26 فبراير سنة 2004، **يتعلق بمكافحة التزوير وإستعمال المزور**،ج.ر، عدد 15، المؤرخ في29 فبراير سنة 2024.

ج- العقوبة المقررة للجنحة

يخضع مرتكب هذه الجنحة إلى عقوبة الحبس من شهر واحد (01) إلى خمس (05) سنوات وغرامة تتراوح بين مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

يلاحظ أن المشرع الجزائري شدد من العقوبة المقررة لهذه الجنحة، بهدف حماية المشتري من الوقوع ضحية لمعلومات خاطئة كليا أو جزئيا، قد تدفعه إلى قبول عرض المرقي العقاري ليكتشف لاحقا أنه تعرض للتدليس و الغش[1].

2- جنحة عدم الإدلاء بالمعلومات و البيانات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 11-04:

وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه بنص المادة 76 من القانون 11-04 والتي تنص على: " في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرقى عقاري لا يعلم المقتنى أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)".

لهذه الجنحة أيضا ركنين هما: الركن المادي والركن المعنوي.

أ- الركن المادي

وفقا للمادة 76 المشار إليها أعلاه فإن الركن المادي لهذه الجنحة يتمثل في عدم قيام المرقي العقاري بإعلام المقتني بالبيانات والمعلومات المذكورة في المادة 30 المتمثلة في أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الإقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء[2].

[1]- تسيبة أعمر، **مرجع سابق**، ص 303.

[2]- نوالي رفيق، **مرجع سابق**، ص 250.

ب- الركن المعنوي

تعتبر هذه الجنحة أيضا من الجرائم العمدية التي يستلزم قيامها توافر القصد الجنائي العام الذي يتحقق بإتجاه إرادة الجاني إلى عدم الإدلاء بالبيانات والمعلومات المذكورة في المادة 30 مع علمه أن ذلك يشكل جريمة معاقب عليها في القانون.

ج- العقوبة المقررة للجنحة

حسب المادة 76 من القانون 11-04 فإن العقوبة المقررة لجنحة عدم الإدلاء بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 هي الغرامة المالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

الهدف من العقوبة هو الحد من الآثار السلبية للمنازعات العقارية على التهيئة العمرانية والتي تفاقمت قبل صدور القانون 11-04، حيث تم إستغلال أراضي ذات وضع قانوني معقد في مجال الترقية العقارية، مما أدى إلى إستفحال السكن غير اللائق، ومن ثمة كثرة المنازعات العقارية نتيجة لتعارض مصالح المرقيين العقاريين مع متطلبات التهيئة والتعمير كما ترتب على ذلك التعدي على ملك الغير، تقديم ملفات بناء على أراض مشاعة، وإنجاز مشاريع دون تسوية الوضعية القانونية للعقار، أو دون مطابقة المشاريع لمخططات التعمير بهدف الربح السريع والمضاربة[1].

الفرع الثاني: الجزاء المدني طبقا للقواعد العامة

لم يتناول القانون 11-04 الجزاءات المدنية المترتبة عن إخلال المرقي العقاري بإلتزاماته بذات الوضوح و الطريقة التي عالج بها الجزاءات الإدارية و الجزائية، و إنما يمكن إستنتاجها من بعض الأحكام الواردة فيه، بالإضافة إلى الجزاءات المنصوص عليها في القواعد العامة[2].

---

[1] - بن عيسى محمد، **المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016-2017 ص 155.

[2] - سي يوسف زاهية حورية، **النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم (وفقا لأحكام قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية)**، مرجع سابق، ص 80.

وبما أن الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم يمكن المقتني من تحصيل المعلومات والبيانات اللازمة التي تمكنه من الإقدام على التعاقد فإن الإخلال بهذا الإلتزام من شأنه أن يؤثر على صحة الرضا وعليه يمكن للمقتني المطالبة بإبطال العقد والمطالبة بالتعويض عند وجود عيب من عيوب الإرادة (أولا)، أو إستنادا إلى عدم العلم الكافي بالمبيع حسب نص المادة 352 ق م ج (ثانيا).

أولا: إبطال العقد إستنادا لعيوب الإرادة

قد يؤدي إخلال المرقي بإلنزامه بالإعلام إلى تعيب إرادة المكتتب بأحد عيوب الإرادة كالغلط أو التدليس.

1- الغلط

يشترط المشرع الجزائري لإبطال العقد أن يثبت المتعاقد وقوعه في غلط جوهري، وأن يكون هذا الغلط قد إتصل بالمتعاقد الآخر، أي أن هذا الأخير كان يعلم به أو كان من المفترض أن يعلم به، بينما في الفقه والقضاء الفرنسي، فحتى في حالة عدم توافر شروط الغلط التقليدية يمكن للمستهلك الوصول إلى إبطال العقد إذا تم الإخلال بواجب الإلتزام بالإعلام إنطلاقا من مبدأ يفترض أن المهني يعلم بالبيانات والصفات الجوهرية محل الإلتزام، وأن هذه البيانات هي التي دفعت المستهلك إلى التعاقد[1].

2- التدليس

قد نكون بصدد التدليس بمجرد السكوت العمدي للمرقي العقاري عن البيانات والمعلومات التي يجب الإدلاء بها للمقتني والتي تمثل أساسا لرضاه في إبرام العقد أو الإمتناع عن التعاقد، وبالتالي فإن هذا الكتمان يمثل إخلالاً بالإلتزام بالإعلام ويمكن للمتعاقد المطالبة بإبطال العقد على أساس السكوت العمدي عن المعلومات والبيانات التي يجب الإدلاء بها[2]، وهذا

[1]- جريفيلي محمد، **حماية المستهلك في نطاق العقد**، مرجع سابق، ص 165.

[2] - **المرجع نفسه**

وفقا للمادة 86 ق م ج التي تنص على: " يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما ابرم الطرف الثاني العقد.

ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة ".

3- إبطال العقد إستنادا إلى عدم العلم الكافي بالمبيع

يمكن للمقتني طلب إبطال العقد على أساس المادة 352 ق م ج والمتعلقة بأحكام العلم الكافي بالمبيع، والتي تنص على: " يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الاساسية بحيث يمكن التعرف عليه.

و إذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا أثبت غش البائع ".

عليه وبمفهوم المخالفة يحق للمشتري إبطال العقد إذا أثبت أنه لا يعلم العلم الكافي بالمبيع[1].

[1]- جريفيلي محمد، **حماية المستهلك في نطاق العقد**، مرجع سابق، ص 165.

خلاصة الفصل الثاني:

يشكل الإلتزام بالإعلام أحد أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق البائع في عقد البيع بناء على التصاميم، نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد والتي تميزه عن غيره من العقود، إذ أنه ينصب على بناية غير موجودة وقت التعاقد، مما يلقي مسؤولية كبيرة على البائع لتمكين المشتري من إتخاد قرار مستنير

يقضي هذا الإلتزام بأن يقدم المرقي كافة المعلومات الجوهرية التي من شأنها التأثير على رضا المكتتب، والمتعلقة بالبناية محل العقد، القطعة الأرضية التي سيقام عليها البناء، نظام الملكية المشتركة وإدارتها، وذلك بهدف حماية المكتتب وحرصا على عدم وقوعه ضحية إستغلال أو غلط.

ويترتب عن الإخلال بهذا الإلتزام آثار قانونية منها ما نص عليه القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وأخرى يمكن إستخلاصها من القواعد العامة وبذلك يعد الإلتزام الإعلام ركيزة أساسية لتحقيق توازن المصالح بين طرفي العقد وضمان شفافية المعاملات التعاقدية في إطار عقد البيع على التصاميم.

خاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم، تبين أن المكتتب حظى بنوع من الحماية القانونية من مخاطر عقد البيع بناء على التصاميم، بإعتباره الطرف الضعيف والأقل خبرة في هذا النوع من المعاملات، ويكتسي هذا الإلتزام أهمية خاصة بالنظر إلى خصوصية هذا العقد الذي يتم بموجبه التعاقد على عقار لم ينجز بعد، مما يفرض على البائع واجب تقديم معلومات دقيقة، واضحة وكاملة تمكن المكتتب من إتخاد قراره التعاقدي بكل حرية وإطمئنان.

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

– الإلتزام بالإعلام هو إلتزام وقائي ينشأ في المرحلة السابقة للتعاقد بهدف حماية المستهلك بإعتباره الطرف الضعيف في عقود الإستهلاك.

– تقرير هذا الإلتزام مرده الضرورة الملحة لمعالجة التوازن العقدي الناتج عن إنعدام التكافؤ بين أطراف العقد من حيث الإلمام بالعناصر الأساسية والبيانات الجوهرية المتعلقة به.

– قصور الإعلام أو تقديم معلومات مضللة قد يؤدي إلى خلل في رضا المشتري، مما قد يفضي إلى بطلان العقد أو المطالبة بالتعويض.

– يشترط لنشوء الإلتزام بالإعلام توافر شرطين: يتمثل الأول في جهل المستهلك بالبيانات جهلا مشروعا ويتمثل الثاني في علم المتدخل بهذه البيانات وبمدى تأثيرها على إرادة المستهلك.

– أن الإلتزام بالإعلام من أهم آليات الحماية التي وضعها المشرع من أجل حماية المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم.

– أولى المشرع أهمية كبيرة للإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم وذلك من خلال نصه في القانون 11-04 على نوعية وطبيعة المعلومات التي يجب إعلام المقتنى بها دون أن يترك ذلك لإرادة المرقي العقاري.

– ألزم المشرع المرقي العقاري بالإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة لذلك وتحري الصدق وعدم التضليل الذي يهدف من وراءه إلى مغالطة المقتني ودفعه للتعاقد

– أقر المشرع حماية إضافية للمقتني من خلال تحديد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم حيث تعتبر بنود هذا العقد وسيلة للإعلام في حد ذاتها، حيث يتضمن على بيانات ومعلومات يجب إدراجها في العقد تحت طائلة البطلان، بالإضافة إلى العقوبات الإدارية والجزائية التي أقرها عن عدم الإدلاء بالمعلومات أو عند تقديم معلومات خاطئة.

من خلال نتائج دراستنا توصلنا إلى مجموعة من الإقتراحات والتي نذكر أهمها فيما يلي:

– ضرورة سن نصوص قانونية خاصة بالإعلام للمستهلك على غرار المشرع الفرنسي الذي أصدر القانون رقم 78–23 الخاص بإعلام وأمن المستهلك.

– تفعيل آليات الرقابة الإدارية لنشاط الترقية العقارية عن طريق مرافقة المصالح المختصة للمشاريع العقارية.

– إزالة اللبس في المادة 28 قانون 11–04 التي تنص على أن إنتقال الملكية يتم بالموازة مع تقدم الأشغال، وهو مايتنافى مع إجراءات نقل الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 34 من نفس القانون، إذ كان من الأجدر النص على أن دفع أقساط الثمن يكون موازة مع تقدم الأشغال وليس إنتقال الملكية.

– حبذا لو أن المشرع الجزائري يشير صراحة إلى إعتبار العقارات من المنتوجات وبالتالي يخضع المستهلك فيها للحماية الخاصة التي يقرها القانون، نظرا للأهمية التي يحتلها السكن في حياة الناس، وبالنظر إلى أن التعامل في العقار يشرف علية محترفون متخصصون يتفوقون فيها على المستهلك العادي الذي يقف في وضعية الجاهل الضعيف الذي يحتاج إلى الحماية.

الملاحق

الملحق رقم 01: عقد بيع على التصاميم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المكتب العمومي للتوثيق للأستاذ / حاج قويدر الطاهر

الكائن بحي 400 سكن سيدي اعباز بنورة ولاية غرداية

رقم : 25/

في :

عقد بيع على التصاميم

لدى الأستاذ حاج قويدر الطاهر الموثق بغرداية

حضر

❁ **المرقي العقاري :** المولود بمتليلي الشعانبة في حسب شهادة ميلاده رقم 86 ، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted] الصادرة عن بلدية متليلي في 2018/10/18 ، الساكن بحي الحديقة متليلي ولاية غرداية (حسب تصريحه ومسؤوليته) ، من جنسية جزائرية .

حاصل على مقرر رقم 4705P2362 الصادر في 2014/03/18 عن وزير السكن والعمران والمدينة بالجزائر يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري .

المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم 16 P – 2626 – 2605 حسب شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة في 2016/04/16 .

المنتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حسب اتفاقية الانتساب رقم 2626-16 الموقعة بين الطرفين في 2016/04/20 .

صاحب السجل التجاري رقم 00 أ 47/00-4316080 (معدل) المقيد بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري بولاية غرداية في 2014/09/30 ، التعريف الإحصائي : 29 00086 4705 1967 ، رقم المادة : 47050005730 ، والذي يدعي في صلب النص **" البائع "** من جهة ، و :

❁ **2- المقتني / السيد :** المولود بمليكة ولاية غرداية في حسب شهادة ميلاده رقم 196 ، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted] ، والتعريف الوطني رقم : [redacted] الصادرة عن بلدية غرداية في 2023/12/24 ، التاجر الساكن بحي ثنية المخزن ولاية غرداية (حسب تصريحه ومسؤوليته) ، من جنسية جزائرية ، والذي يدعي في صلب النص **" المكتتب "** من جهة أخرى .

❁ طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها وقامت ، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود ، بعرض ما يأتي :

❁ **تصريح البائع :** يصرح البائع بأنه باشر في بناء سكنات ترقوية مدعمة التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ويصرح كذلك بأن :

- يعتبر السكن الترقوي المدعم موضوع عقد البيع على التصاميم ، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن .

- وان شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا ، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا .

تصريح المكتتب / يصرح المكتتب أنه :

- قد اطلع على ملف إنجاز السكنات الترقوية المدعمة ، والذي يكون السكن الترقوي المدعم ، موضوع هذا العقد جزءا منه ، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للمساكن والتجهيزات المتعلقة بها .

- يقبل البيع وينظم حينئذ ، دون أي تحفظ ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

- وبعد عرض ذلك ، باشر الموثق الموقع أسفله ، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف .

- يصرح البائع ، باعتباره الجهة الأولى ، أنه يبيع السكن الترقوي المدعم مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر ، للمكتتب الحاضر ، باعتباره الجهة الثانية ، والذي يقبل السكن الترقوي المدعم .

النصوص التي تسير العقد : يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات

وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم .

الوثائق المرجعية : تسند الأطراف ، في حدود واتساع التزاماتها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق الآتية ذكرها ، التي سبق إيداعها في شكل نسخة غير أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ 2017/11/29 .

❁ عقد بيع (يتضمن التنازل عن قطعة ارض ملك للدولة خصيصا لأجل انجاز مشروع 100 سكن ترقوي مدعم تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المشترك رقم 004 المؤرخ في 2011/05/14) صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية في 2015/05/05 تحت رقم 226 ، والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع بغرداية في 2015/06/04 ، مقابل 188.973.00 دج ، دفتر 01 ، صفحة 11 ، بوصل رقمه 300261 ، والمشهر بالمحافظة العقارية بغرداية في 2015/07/15 ، مقابل : 75557.24 دج ، إيداع رقم 623 ، حجم 53 ، مجلد 751 ، رقم 88 .

التجزئة : وقد تم تجزئة العقار الموصوف أعلاه بموجب قرار رخصة التجزئة رقم 866 صادر والي ولاية غرداية في 2016/04/03 المتضمن منح رخصة تجزئة بـ 101 قطعة (100 مسكن ترقوي مدعم + 01 قطعة مخصصة للمحلات التجارية) بالمنطقة العلمية بنورة ببلدية ودائرة بنورة لفائدة المرقى العقاري [redacted] باقليم ولاية غرداية بلدية بنورة بالمكان المسمى المنطقة العلمية ، والمودع بمكتبنا في 2017/04/18 تحت رقم 123/17 ، والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع بغرداية في 2017/04/19 ، مقابل 1500.00 دج ، الدفتر 02 ، الصفحة 154 ، بوصل رقمه 101537 ، والمشهر بالمحافظة العقارية بغرداية في 2017/06/12 ، مقابل 1000.00 دج ، إيداع رقم 583 ، حجم 55 ، حجم 776 ، ورقم 96 .

رخصة البناء : تم الحصول على رخصة البناء بموجب القرار رقم 16.037 الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بونورة ولاية غرداية في 2016/10/30 .

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ 2017/01/30 تحت رقم 170035-47-1-0412-2016 ويرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين : القطعة الأرضية الصالحة للبناء المخصصة لانجاز مشروع 100 سكن ترقوي مدعم الكائنة باقليم ولاية غرداية بلدية بنورة بالمكان المسمى المنطقة العلمية ذات مساحة تقدر بثلاثون ألف وستمائة وثلاثة وعشرون متر مربع وأربعون ديسمتر مربع (30623.40 م^2) ، مع مراعاة المساحة غير القابلة للتنازل المستثناة منها المبينة أدناه والتي تبقى ملكا للدولة بحيث يؤشر المحافظ العقاري بذلك في البطاقة العقارية .

أ – المساحة القابلة للتنازل حددت بواحد وعشرون الف وواحد وخمسمائة وواحد وسبعون متر مربع وعشرة ديسمترات مربعة (21571.10 م^2) .

- يخصص الجزء منها البالغة مساحته عشرون الف وواحد متر مربع وخمسون ديسمتر مربع (20001.50 م^2) لإنجاز السكنات الـ 100 سكن ترقوي مدعم المقررة في المشروع .

- ويخصص الجزء الباقي منها البالغة مساحته الف وخمسمائة وتسعة وستون متر مربع وستون ديسمتر مربع (1569.60 م^2) لإنجاز محلات تجارية .

ب – المساحة الإجمالية غير القابلة للتنازل والتي تبقى ملكا للدولة تسعة آلاف واثنان وخمسون متر مربع وثلاثون ديسمتر مربع (9052.30 م^2) .

- يخصص الجزء منها البالغة مساحته سبعة آلاف وأربعمائة وسبعة وستون متر مربع وسبعون ديسمتر مربع (7467.70 م^2) لإنجاز الطرق ومواقف السيارات .

- ويخصص الجزء الباقي منها البالغة مساحته ألف وخمسمائة وأربعة وثمانون متر مربع وستون ديسمتر مربع (1584.60 م^2) لإنجاز المساحات الخضراء وساحات اللعب ، يحدها **شمالا وشرقا وغربا** طريق عرضه 10 م ، **جنوبا** الطريق عرضه 10 م جزءا ويليه منحدر جزءا آخر .

❁ كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية والتنفيذ ، الذي تم إيداعه لدى الموثق الموقع أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة انجاز الأشغال وإتمامها .

التعيين (العناصر المكونة للأجزاء الخاصة) : العقار المشترى عبارة عن مسكن ترقوي مدعم سيشيد على قطعة أرض صالحة للبناء كائن بالمنطقة العلمية بنورة ولاية غرداية يحمل رقم في التجزئة المشار إليها أعلاه تبلغ مساحته **200.015 م^2** ، يحدها **شمالا** المسكن رقم 09 ، **شرقا** الطريق ، **جنوبا** المسكن رقم 11 ، **غربا** المسكن رقم 16 .

قوام الملك : المسكن المذكور أعلاه بصيغة مغلق ومغطى يتكون من ثلاثة غرف ومطبخ وبهو وحمام ودورة مياه وفناء داخلي في الطابق الأرضي ، المساحة المبنية هي ثمانية وثمانون متر مربع وثمانية وثمانون ديسمتر مربع (88.88 م^2) ، والمستغلة مساحتها تسعة وستون متر مربع وتسعون ديسمتر مربع (69.90 م^2) ، ويتكون المسكن أيضا من مدخل به باب حديدي والسلم الى السطح ينتهي بباب حديدي ، اضافة للطلاء والتلبيس الخارجي للجدران بالملاط الهجين ، بالإضافة الى بالوعة داخل الفناء موصولة بقناة للخارج ، أما من الداخل فيتوفر المسكن على جدران الغرف واطارات النوافذ مع حاجز أشعة الشمس بدون الأبواب ولا إطاراتها ، وبقية الاشغال محذوفة .

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع

حدد ثمن المسكن **بمليونين وخمسمائة وثلاثة وخمسون ألف وثمانمائة وواحد وثمانون دينار جزائري وسبعة سنتيمات (2.553.881.07 دج)** باحتساب كل الرسوم ، وهذا السعر متضمن اعانة الدولة بقيمة قدرها **سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000.00 دج)** من قيمة المسكن من الصندوق الوطني للسكن بموجب قرار منح إعانة رقم 000196 1960 4701 الصادر عن الصندوق الوطني للسكن وكالة غرداية في 2025/01/21 .

سعر البيع وكيفيات مراجعته : سعر البيع المشار إليه أعلاه هو غير ثابت وقابل للمراجعة ، بحيث يمكن ان يصل سعر بيع المتر المربع للمساحة المستغلة الى سبعة وثلاثون الف ومائة وخمسة وتسعون دينار جزائري وتسعة وتسعون سنتيم (37.195.99 دج) .

كيفيات الدفع : اتفق البائع والمكتتب على أن يلتزم المكتتب بدفع كلفة السكن الترقوي المدعم المذكور أعلاه وفق الدفعات التالية :

الدفعة الأولى : عشرون بالمائة (20 %) من سعر البيع المتفق عليه أي خمسمائة وعشرة آلاف دينار جزائري وسبعمائة وستة وسبعون دينار جزائري وواحد وعشرون سنتيم (510.776.21 دج) مستحقة الوفاء بمجرد التوقيع على هذا العقد ، ويسلم المرقي العقاري للمكتتب وصل مقابل هذه الدفعة خارج مكتبنا .

الدفعة الثانية : يدفع المكتتب عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمائة (15 %) من سعر البيع المتفق عليه ، أي قيمة ثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألف واثنان وثمانون دينار جزائري وستة عشر سنتيم (383.082.16 دج) ، يسدد منها الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري نسبة خمسة وثلاثون بالمائة (35 %) من قيمة الاعانة ، أي ما قيمته مائتين وخمسة واربعون الف دينار جزائري (245000.00 دج).

الدفعة الثالثة : يدفع المكتتب عند الانتهاء من الأشغال الكبرى ، بما في ذلك المساكة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة (35 %) من سعر البيع المتفق عليه ، أي قيمة ثمانمائة وثلاثة وتسعون الف وثمانمائة وثمانية وخمسون الف دينار جزائري وسبعة وثلاثون سنتيم (893.858.37 دج) ، يسدد منها الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري نسبة خمسون بالمائة (50 %) من قيمة الاعانة ، أي ما قيمته ثلاثمائة وخمسون الف دينار جزائري (350.000.00 دج) .

الدفعة الرابعة : يدفع المكتتب عند الانتهاء من الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة الى التهيئات الخارجية خمسة وعشرون بالمائة (25 %) من سعر البيع المتفق عليه ، أي قيمة ستمائة وثمانية وثلاثون ألف واربعمائة وسبعون دينار جزائري وستة وعشرون سنتيم (638.470.26 دج) ، يسدد منها الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري نسبة عشرة بالمائة (10 %) من قيمة الاعانة ، أي ما قيمته سبعون الف دينار جزائري (70.000.00 دج)

الدفعة الأخيرة : يجب ان يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (05 %) من سعر البيع المتفق عليه ، أي قيمة مائة وسبعة وعشرون ألف وستمائة واربعة وتسعون دينار جزائري وخمسة سنتيمات (127.694.05 دج) ، يسدد منها الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري نسبة خمسة بالمائة (05 %) من قيمة الاعانة ، أي ما قيمته خمسة وثلاثون الف دينار جزائري (35.000.00 دج) .

۞ وفي حالة ما إذا رأى المكتتب أنه لا يستطيع الوفاء بتسديد هذه الدفعات يحق له اللجوء إلى أحد البنوك لاقتراض أي مبلغ يفي بتعهداته وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الشأن ، بتأسيس رهن عقاري على هذا العقار بمكتبنا .

۞ في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية .

۞ حيث يمكن للمرقي العقاري أن يلزم المكتتب بدفع عقوبة تأخير قيمتها مائتي دينار جزائري (200.00 دج) عن كل يوم تأخير في كل دفعة بعد اعذاره قانونا على ألا تتجاوز هذه العقوبة 10 % من القيمة الاجمالية للدفعة .

أجل التسليم : ان أجل تسليم السكن الترقوي المدعم أو جزء من السكن الترقوي المدعم للمقتني يبدأ سريانه ابتداءا من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم .

يتم تقسيم آجال التسليم إلى أربعة (04) مراحل محددة على النحو الآتي :

1- إتمام الأساسيات ، الآجال القصوى ستة أشهر (180 يوم) .

2- إتمام الأشغال الكبرى ، بما في ذلك المساكة والجدران الخارجية والداخلية ، الآجال القصوى عام (12 شهرا) .

3 – إتمام كافة الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية ، الآجال القصوى عام ونصف (18 شهرا) .

4 – الإتمام ، الآجال القصوى ثلاثة سنوات (36 شهرا) .

إن انتهاء مرحلة معينة ، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه ، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها ، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع ، يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتنى للتوقيع عليه مقابل وصل استلام .

۞ يمكن للمشتري أن يطلب من المرقي العقاري إنجاز أشغال تكميلية تكون محل اتفاق منفصل بينهما .

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم : يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به .

كيفيات الحيازة : تجدر الإشارة إلى حيازة السكن الترقوي المدعم من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الانجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة ، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد بيع على التصاميم .

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة في العقد ، يمكن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي ، طبقا للتنظيم المعمول به .

۞ وفي هذه الحالة يكون المرقي العقاري ملزما بدفع مبلغ مائتي دينار جزائري (200.00 دج) حسب القانون المعمول به عقوبة عن كل يوم تأخير ، الذي لا يمكن أن يتجاوز تحت أي ظرف عشرة بالمائة (10 %) من سعر البيع المتفق عليه ، ويتم اقتطاعة من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي .

فسخ عقد البيع على التصاميم : تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه ، لاسيما المادة 53 منه .

فسخ العقد بموافقة الطرفين : في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ وتكون كما يلي :

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعذارين ، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما ، يبلغان عن طريق محضر قضائي ، ولم يتم الرد عليهما .

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الآخر بتعويض طبقا لقواعد المسؤولية المدنية يساوي 10 % من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه .

- ويبقي زيادة على ذلك الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد وإياه ، ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر ، درجة الضرر ومبلغ التعويض بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير .

- وترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال الشهر الموالي لتاريخ الفسخ سواء كان السكن الترقوي المدعم محل بيع جديد أم لا.

- يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق ، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة ، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري .

الضمانات :

التأمين العشري : يلتزم البائع ، لفائدة المكتتب ، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري ، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعوين للمشاركة في إنجاز المسكن ، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ :

- يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات المسكن الترقوي المدعم في أجل عام (365 يوما) إبتداءا من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب .

- إن هذا الضمان صالح لمدة عام (12 شهرا) إبتداءا من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه ، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى .

الإشهار العقاري : تشهر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أسفله في المحافظة العقارية بغرداية .

المنع القانوني : يمنع إعادة التنازل عن العقار المعين أعلاه لمدة سنتين (02) طبقا لأحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 الصادر في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة بموجب المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 .

تفويض : صرح الطرفان أنهما يفوضان الموثق الموقع أدناه لتصحيح أي أخطاء مادية أو إجراء أي تعديلات أو إضافات أو حذف لا تمس بجوهر العقد .

الموطن : اختار الأطراف موطنهم في عناوينها المتتابعة المذكورة أعلاه قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات : قبل اختتام العقد ، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية :

- 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996) ، 114 و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981) ، 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل .

- 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته .

- 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنايات ، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنايات ، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990 .

- أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه ، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله .

- كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر .

إثباتا لذلك : حرر أمام الموثق الممضي أسفله عام ألفان و خمسة وعشرون وفي

وقد وقع عليه الأطراف والموثق بعد قراءته وتفسيره .

الصفحة الرابعة والأخيرة

الملحق رقم 02: محضر تسليم وحيازة مسكن مباع على التصاميم

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطية الشـعـبـية

المكتب العمومي للتوثيق للأستاذ / حاج قويدر الطاهر

الكائن بحي 400 سكن سيدي اعباز بنورة ولاية غرداية

رقـم : 24 /

فـي :

محضر تسليم وحيازة مسكن مباع على التصاميم

لـدى الأستـاذ حـاج قويـدر الطاهـر الموثـق بغردايـة

حضـــــر

❀ **1- المرقي العقاري :** شركة الترقية العقارية العمارة ذات المسؤولية المحدودة (**SARL SPITOUR**) المنشاة في 1998/04/05 بموجب القانون الأساسي رقم 98/310 من طرف الأستاذ دخينيسة رابح بن العيد الموثق بالحاج مسعود غرداية ، والمسجل بمفتشية الضرائب شارع أول نوفمبر غرداية في 1998/04/14 مقابل 1000.00 دج بوصل رقمه 103328 ، والمعدل عدة مرات ، تحمل المواصفات التالية : **التسمية** ش ذ م م شركة الترقية العقارية العمارة (**SARL SPITOUR**) ، **موضوعها** : تقوم الشركة بصفة عامة بكل المهام التي ينص عليها التنظيم المعمول به والمتعلق بالترقية العقارية ، الترقية العقارية في المجال السكني ، ...الخ ، **رأسمالها** : خمسمائة ألف دينار جزائري (500000.00 دج) ، **مسيرها** : حاج قويدر السبتي بن قويدر ، **مدتها** : 99 سنة ، **مقرها** : حي 324 مسكن بلدية وولاية ورقلة (ص ب 242 حي 460 مسكن ورقلة) ، المنتسب للصندوق الضمان في 2004/07/03 تحت رقم A6-30-0443 -0056 – 2004 ، من جنسية جزائرية ، والمقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري بورقلة في 1999/02/02 تحت رقم ب/122225/98 ، **الرقم الجبائي** 099830010777715 ، رقم المادة 30010422445 ، ممثلة في مسيرها السيـــــــــــــد :

❀ المولود بمتليلي في صاحب رخصة السياقة رقم [redacted] الصادرة عن دائرة متليلي في 2010/08/24 ، الساكن بحي متليلي الجديدة متليلي ولاية غرداية ، من جنسية جزائرية . المسمى أدناه " البائع " ، **من جهة أولـــــــــــــــــــــى** .

❀ **السيد :** المولود بمتليلي ولاية غرداية في حسب شهادة ميلاده رقم 50 ، صاحب رخصة السياقة رقم [redacted] الصادرة عن دائرة غرداية في 2016/03/14 ، الموظف الساكن بحي مرماد ولاية غرداية ، من جنسية جزائرية ، المسمى أدناه " المشتري " **من جهة ثانيـــــــــــــــــــــة** .

❀ الذين بحضورهما طلبا من الموثق الموقع أسفله أن يحرر لهما في الشكل الرسمي محضر لنقل الحيازة تتمة لعقد بناء على التصاميم وقبل ذلك عرضا علينا ما يلـــــــــــــــــــــي :

العرض : بموجب عقد بيع على التصاميم رقم 12/11 المحرر بمكتبنا في 2011/01/04 ، والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع بغرداية مجانا في 2011/01/11 ، الدفتر 02 ، الصفحة 109 ، بوصل رقمه 1088 ، والمشهر بالمحافظة العقارية بغرداية مجانا في 2011/01/24 ، إيداع رقم 380 ، حجم 42 ، وحجم 618 ، رقم 82 ، باع الطرف الأول للثاني العقار المعين فيما يلـــــــــــــــــــــي :

التعيين : العقار المباع عبارة عن مسكن اجتماعي تساهمي كائن بالمكان المسمى المنطقة العلمية ببنورة بلدية بنورة ولاية غرداية يحمل رقم في التجمع العقاري المشار إليه في اصل الملكية المذكور أعلاه ويقع بالقطعة الثانية منه التي تضم 132 مسكن ، نمط ف 03 تبلغ مساحته الإجمالية مائة وثمانين متر مربع (180 م^2) يحده غربا المسكن رقم 169 ، جنوبا وشرقا شارع ، شمالا المسكن رقم 166 . ويحتوي على طابق ارضي فقط به سلم ، ويتكون من ثلاثة غرف ومطبخ وبهو وحمام ودورة مياه ، وفناء خارجي محـــــــــــــــــــــوط .

❀ وهذا مطابق للملف التقني لرخصة البناء وإنجازها ، وشهادة المطابقة المسلمة من طرف بلدية بنورة ولاية غرداية يوم 2015/05/24 تحت رقـــــــــــــــــــم 12/ م ت /2015 .

الصفحة الأولى 1

والتي على أساسها أنجزت وأنهيت الأشغـــال .

❀ هذا وباشر الموثق تحرير محضر تسليم الحيازة حسب تصريحات الطرفين تنفيذا لأحكام المادتين الثانية والرابعة من عقد بناء على التصاميم المذكور أعـــلاه .

❀ **المشتري يصرح :** أنه زار يوم   مجمل العقار الموصوف أعلاه بغرض تسليم الحيازة ، ويصرح أنه على علم بمجمل العقار موضوع البيع وتصرح أنه يقبل العقار على الحالة التي عليها بدون أية تحفظات أو قيود أو شروط ، وإبتداءا من تاريخ اليوم يتحمل المسؤولية الكاملة للعقار ويبرئ ذمة المرقي العقـــــــــــــــــاري .

- يخضع بدون تحفظ لجميع القوانين والشروط التي تسير الملكيـــة .

- ويؤكد أنه تسلم المفاتيح من طرف المرقي العقـــاري .

❀ **المرقي العقاري يصرح** : أن المشتري قد دفع كل ما بذمته من أقساط اتجاه المرقي العقاري ويبرأ ذمته إبراءا تامـــا .

الموطن : لتنفيذ هذا العقد وما يترتب عليه من إجراءات قانونية وإدارية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما القانوني بمقر سكناهما المشار إليه أعــلاه .

تفويض : صرح الطرفان أنهما يفوضان الموثق الموقع أدناه لتصحيح أي أخطاء مادية أو إجراء أي تعديلات أو إضافات أو حذف لا تمس بجوهر العقـــد .

إثباتا لما سبق انعقد أمام الموثق الممضي أسفله عام ألفان و اربعة وعشرين وفي

وبعد التلاوة والتفسير أمضى المرقى العقاري والمشتري مع الموثـــق .

الصفحة الثانية والأخيرة

2

قائمة المصادر والمراجع

أ. قائمة المصادر:

القوانين:

1. أمر رقم **75-58** مؤرخ في **20** رمضان عام **1395** الموافق **26** سبتمبر سنة **1975** يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، ع 78، الصادرة بتاريخ **30** سبتمبر سنة **1975**، المعدل والمتتم.

2. قانون رقم **04-02** مؤرخ في **5** جمادى الأولى عام **1425** الموافق **23** يونيو سنة **2004، يحدد القواعد المطبّقة على الممارسات التجارية**، ج.ر.ج.ج، عدد **41**، الصادرة بتاريخ **27** يونيو سنة **2004م.**

3. قانون رقم **07-02** مؤرخ في **9** صفر عام **1428** الموافق **27** فبراير سنة **2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الماكية عن طريق تحقيق عقاري**، ج.ر.ج.ج، عدد15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 2007م.

4. قانون رقم **08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقات البنايات وإتمام إنجازها**، ج.ر.ج.ج، عدد 44، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008م.

5. قانون **09-03** مؤرخ في **29** صفر عام **1430** الموافق **25** فبراير سنة **2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش**، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادرة بتاريخ **8** مارس **2009 م.**

6. قانون **11-04** مؤرخ في **14** ربيع الأول عام **1432** الموافق **17** فبراير سنة **2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، ج.ر.ج.ج، ع **14**، الصادرة بتاريخ **6** مارس **2011** م.

مراسيم تنظيمية:

7. مرسوم تنفيذي رقم **90-39** مؤرخ في **3** رجب عام **1410** الموافق **30** يناير سنة **1990 يتعلق برقابة الجودة وقمع الغش**، ج.ر.ج.ج، ع **5**، الصادرة بتاريخ **31** يناير **1990م.**

8. المرسوم التنفيذي **90-266** مؤرخ في **25** صفر عام **1411** الموافق ل **15** سبتمبر سنة **1990، يتعلق بضمان المنتوجات والخدمات**، ج.ر.ج.ج، ع **40** ، الصادرة بتاريخ **29** صفر عام **1411** الموافق ل **19** سبتمبر سنة **1990**، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم **13-327** المؤرخ في **20** ذي القعدة عام **1434** الموافق ل **26** سبتمبر سنة **2013، يحدد**

شروط وكيفيات وضمان السلع والخدمات، ج.ر.ج.ج،ع **49**، الصادرة بتاريخ **2** أكتوبر سنة **2013**.

9. المرسوم التنفيذي رقم **97-35** المؤرخ **في14** جانفي **1997**، **المتعلق بالبيع بالإيجار وإيجار المساكن ذات الإستعمال التجاري والمهني والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري** ج.ر.ج.ج، العدد **07**، الصادر بتاريخ **15** جانفي **1997** م.

10. المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أفريل **2001**، **المحدد لشروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك**، ج.ر.ج.ج، العدد **25** الصادرة بتاريخ **29** أفريل **2001**.

11. مرسوم تنفيذي رقم **06-306**، مؤرخ في **17** شعبان عام **1427** الموافق **10** سبتمبر سنة **2006**، **يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية**، ج.ر.ج.ج، ع **56**، الصادرة بتاريخ **11** سبتمبر **2006م**.

12. مرسوم تنفيذي رقم **12-85** مؤرخ في **27** ربيع الأول عام **1433** الموافق **20** فبراير سنة **2012** ، **يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري**، ج.ر.ج.ج، ع **11**، الصادرة بتاريخ **26** فبراير **2012م**.

13. مرسوم تنفيذي رقم **13-378** مؤرخ في **5** محرم عام **1435** الموافق **9** نوفمبر سنة **2013**، **يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك**، ج.ر.ج.ج، ع 58، الصادرة بتاريخ **18** نوفمبر **2013م**.

14. مرسوم تنفيذي رقم **13-431** مؤرخ في **15** صفر عام **1435** الموافق **18** ديسمبر سنة **2013**، **يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها**،ج.ر.ج.ج، عدد **66**، الصادرة بتاريخ **25** ديسمبر **2013م**.

15. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،ج.ر.ج.ج، عدد 07، المؤرخ في 12 فبراير 2015.

ب. قائمة المراجع:

الكتب العامة:

16. إسلام هاشم عبد المقصود سعد، **الحماية القانونية للمستهلك بين القانون المدني والفقه الإسلامي (دراسة مقارنة)**، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، مصر ، 2014.

17. إقلولي أولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية)**،دار هومة، الجزائر، 2014.

18. بلحاج العربي، **الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري**، دار وائل للنشر، الجزائر، 2010.

19. بلحاج العربي، **الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقد**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

20. بناسي شوقي، **عقد الترقية العقارية –عقد حفظ الحق–عقد البيع على التصاميم–في ضوء القانون رقم 11–04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية** ، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

21. بودالي محمد ، **حماية المستهلك في القانون المقارن (دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي)**، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2006.

22. بوستة إيمان، **النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)**، دار الهدى، الجزائر 2011.

23. خالد ممدوح إبراهيم، **حماية المستهلك في العلاقات الإلكترونية**، دراسة مقارنة، ب ط، الدار الجامعية للطباعة و النشر، الإسكندرية ،مصر، 2007.

24. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004.

25. السيد محمد السيد عمران، **حماية المستهلك أثناء تكوين العقد**، دار الجامعية للطباعة والنشر، 2003.

26. سي يوسف زاهية حورية، **النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون 11–04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

27. سي يوسف زاهية حورية، **دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم: 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

28. سي يوسف زاهية حورية ، **دراسة تحليلية للقانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتتم**، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

29. سي يوسف زاهية حورية ، **شرح أحكام قانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتمم**، ط 2، النديم للنشر والتوزيع ، وهران، الجزائر، 2023.

30. عمر محمد عبد الباقي خليفة، **الحماية العقدية للمستهلك، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون**، ط1، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004.

30. فيلالي علي، **الفعل المستحق للتعويض**، دار موفم للنشر، الجزائر، 2010.

31. مصطفى أحمد أبو عمرو، **الإلتزام بالإعلام في عقود الإستهلاك (دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والتشريعات العربية)**، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر، الإسكندرية مصر، 2010.

32. ممدوح محمد مبروك، **أحكام العلم بالمبيع وتطبيقاته في ضوء تقدم وسائل التكنولوجيا المعاصرة " دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقه الإسلامي"**، المكتب الفني للإصدارات القانونية، الإسكندرية، مصر، 1999.

33. موفق حماد عبد، **الحماية المدنية للمستهلك في عقود التجارة الإلكترونية**، ط1،مكتبة السنهوري الزين الحقوقية ، بغداد، العراق ،2001، ص 122.

البحوث الجامعية:

أ. أطروحات الدكتوراه:

34. بن سالم المختار، **الإلتزام بالإعلام كألية لحماية المستهاك**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون المنافسة والإستهلاك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2018-2019.

35. بن علي علي، **عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2015-2016.

36. تسيبة أعمر، **الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية ، أدرار، 2019.

37. جريفيلي محمد، **حماية المستهلك في نطاق العقد-دراسة مقارنة-**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه حقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية،أدرار،2017-2018.

38. حساني علي، **الإطار القانوني للإلتزام بالضمان في المنتوجات (دراسة مقارنة)**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011-2012.

39. نعيمي عبد الرحمان، **البيع على التصاميم في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية-**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم إسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر.

ب. رسائل الماجيستر:

40. بن عيسى محمد، **المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016-2017.

41. رفاوي شهيناز، **الإلتزام قبل التعاقدي بالإعلام في عقود الإستهلاك**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير حقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة سطيف02، 2016-2017.

42. عليان عدة، **الإلتزام بالتحذير من مخاطر الشئ المبيع**، مذكرة لنيل شهادة ماجيستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.

43. كتو لامية، **عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2013.

ج. مذكرات الماستر:

44. بتقية حفيظة، **الإلتزام بالإعلام في عقد الإستهلاك** ، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2012-2013.

45. حراش شمس الدين، باشو صدام، **الإلتزام بالإعلام كضمانة لسلامة المستهلك في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2017-2018.

46. يونس عائشة، مرابطي أمال، **الإلتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية أدرار، 2022-2023، ص 48.

المقالات العلمية:

47. إقلولي أولد رابح صافية، **المسؤولية المدنية للمرقي العقاري**، مجلة القانون والعقار،مخبر القانون والعقار، عدد 4، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2017،.

48. بودالي محمد، **مدى خضوع المرافق العامة ومرتفقيها في قانون حماية المستهلك** مجلة إدارة، المجلد 12، العدد الثاني، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2002.

49. بولنوار عبد الرزاق، **المهني والمستهلك طرفان متناقضان في العلاقة الإستهلاكية دراسة -مقارنة في ضوء القانون الجزائري والفرنسي-**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الرابع، جانفي 2011.

50. تركي وليد، **إلتزام المرقي العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز** مجلة الدراسات القانونية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، جوان 2018.

51. جريفيلي محمد، **نطاق تطبيق قانون حماية المستهلكين من حيث الأشخاص، (دراسة تحليلية مقارنة مع قانون الإستهلاك الفرنسي الجديد 2016)**، مجلة القانون والمجتمع جامعة أدرار، الجزائر، العدد 11، جوان 2018.

52. خواثرة سامية، **الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في قانون 11-04**، مجلة بحوث، الجزء الأول، عدد 14، جامعة الجزائر1، 2020.

53. سعدي زهية، **الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط**، مجلة بحوث، جامعة الجزائر 1، الجزء الثاني، عدد 10.

54. سي يوسف زاهية حورية، "**تعليق على نص المادة 140 مكرر تقنين مدني جزائري**" المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو المجلد 5، العدد 02، 2010.

55. عادل عميرات، **إلتزام العون الإقتصادي بالإعلام**، مجلة العلوم القانونية والسياسية العدد13، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، جوان 2016.

56. عبوب زهرة، حق المستهلك في الإعلام، مجلة الدراسات القانونية،العدد01، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.

57. عياض محمد عماد الدين، **نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك وقمع الغش**، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد 5، العدد التاسع، جوان 2013.

58. نوالي رفيق، **إلتزام المرقي العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم**، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 08، العدد 02، 2022.

59. محمدي سليمان، **حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم**، المجلة الجزائرية، جامعة الجزائر، العدد 02، 2010.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

العنوان	الصفحة
الشكر والتقدير	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	أ – هـ
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإلتزام بالإعلام	**8 – 38**
تمهيد	**8**
المبحث الأول: ماهية الإلتزام بالإعلام	**9 – 26**
المطلب الأول: مفهوم الإلتزام بالإعلام	**9 – 19**
الفرع الأول: تعريف الإلتزام بالإعلام وتمييزه عما يشابهه	**9 – 14**
الفرع الثاني: مبررات الإلتزام بالإعلام وشروطه	**14 –19**
المطلب الثاني: طبيعة الإلتزام بالإعلام وأساسه القانوني	**19 –26**
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام	**19 –24**
الفرع الثاني: الأساس القانوني للإلتزام بالإعلام	**24 –26**
المبحث الثاني: نطاق الإلتزام بالإعلام	**27 –37**
المطلب الأول: نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام من حيث الأطراف	**27 –34**
الفرع الأول: الدائن بالإلتزام بالإعلام	**27 –31**
الفرع الثاني: المدين بالإلتزام بالإعلام	**32 –34**
المطلب الثاني: نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام من حيث الموضوع	**34 –37**
الفرع الأول: السلع كمحل للإستهلاك	**34 –36**
الفرع الثاني: الخدمات كمحل للإستهلاك	**36–38**

خلاصة الفصل الأول	39
الفصل الثاني: تطبيقات الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم	**69-40**
تمهيد	**40**
المبحث الأول: نطاق تطبيق الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم	**56-41**
المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم	**49- 41**
الفرع الأول: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم	**44- 41**
الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود	**49- 44**
المطلب الثاني: نطاق الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم	**56- 49**
الفرع الأول: مدى إمكانية تطبيق قواعد حماية المستهلك على عقد البيع بناء على التصاميم	**51- 50**
الفرع الثاني: مضمون الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم	**56 -51**
المبحث الثاني: آثار الإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم	**69- 57**
المطلب الأول: طبيعة المسؤولية عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام	**61 -57**
الفرع الأول: المسؤولية العقدية عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام	**59- 57**
الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية عن الإخلال بالإلتزام بالإعلام	**61 -59**
المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالإلتزام بالإعلام في عقد البيع بناء على التصاميم	**68 -61**

الفرع الأول: الجزاءات طبقا للقواعد الخاصة	**66- 62**
الفرع الثاني: الجزاء المدني طبقا للقواعد العامة	**68-66**
خلاصة الفصل الثاني	**69**
الخاتمة	**72-71**
الملاحق	**79-74**
قائمة المصادر والمراجع	**87-81**
فهرس المحتويات	**91-89**
الملخص	**93**

الملخص

الملخص:

إن إتساع مجالات التعامل في العقارات، دفع المشرع الجزائري إلى التدخل لتنظيم نوع من العقود المستحدثة ومن بينها عقد البيع بناء على التصاميم وهذا بموجب القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جاء هذا القانون لسد التغرات التي إنطوت عليها النصوص القديمة والتي إستغل وجودها المرقيين العقاريين، حيث نص هذا القانون على الجزاءات المطبقة في حال إخلالهم بإلتزامهم بالإعلام الذي يفرض على المرقي العقاري تبصير المشتري في المرحلة السابقة للتعاقد بكافة المعلومات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه (أصل الملكية، رقم السند العقاري.....) وذلك بهدف حماية المشتري والحرص على عدم وقوعه ضحية إستغلال أو غلط بسبب المعلومات المتعلقة بالمشروع العقاري والتي تبقى حكرا على المرقي العقاري بإعتباره مهنيا مختصا في المجال.

الكلمات المفتاحية:

المرقي العقاري، عقد البيع بناء على التصاميم، الإلتزام بالإعلام، حماية المكتتب، الإعلان عن المشروع العقاري.

Summary:

The expansion of the areas of dealing in real estate, prompted the Algerian legislator to intervene to organize a type of new contracts, among them is the contract of sale based on the designs, and that's in the law 11-04 the specified rules governing the activity of real estate promotion, this law came to fill the fill the changes involved in the ancient texts, which were exploited and the existence of real estate developers, as this law provided for the applicable sanctions in case of breach of their obligation, and among these obligations is the obligation to inform, which obliges the real estate developer to inform the buyer at the Pre-contract stage of all information related to the contract to be concluded (original of ownerships, real estate deed number.....) this is in order to protect the buyer and ensure that he is not exploited or made a mistake because information related to the real estate project, which remains the preserve of the real estate developer as a competent professional in this filed.

Key words: Real estate developber, contract of sale on designs, the obligation to inform, subscribr protection, Announcement of the real estate project.