

جامعة أحمد درايعية أدرار



كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

مذكرة ماستر في تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:

د . جريفي محمد

من إعداد الطالبتين:

- يونس عائشة
- مرابطي أمال

لجنة المناقشة

أ.د. بحماوي الشريف	أستاذ التعليم العالي	جامعة أدرار	رئيساً
د. جريفي محمد	أستاذ مساعد (ب)	جامعة أدرار	مشرفاً ومقرراً
د. معامير حسيبة	أستاذة محاضرة (أ)	جامعة أدرار	مناقشاً

السنة الجامعية 2022 / 2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Université - Adrar

Faculté de droit et sciences politiques

Département de droit



جامعة أحمد دراية - أدرار

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

أدرار في 16.05 2023

إذن بالطبع والإيداع

نحن الأستاذ : . جريفي محمد . المشرف على مذكرة

الطالب:(ة): 1.-يونس عائشة

2.-مرابطي أمال

تخصص : ماستر قانون اعمال

الموسومة ب: الالتزام بالاعلام في عقد البيع على التصاميم

وبعد الإطلاع عليها وتصحيحها نأذن للطالب بطبع وإيداع مذكرته.

ملاحظة: يتوجب على الطالب إيداع 03 نسخ ورقية، ونسختين على قرصين مضغوطين

(CD) محفوظة على شكل (PDF).

إمضاء الأستاذ المشرف

د. جريفي محمد
أستاذ مساعد قسم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ۖ
وَسَتُرَدُّونَ اِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ
تَعْمَلُونَ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة التوبة الآية: 105

شكر وعرفان

نحمد الله عز وجل الذي ألهمنا الصبر والثبات وأمدنا بالقوة والعزم على مواصلة مشوارنا الدراسي وتوفيقه لنا في إنجاز هذا العمل، فنحمدك اللهم ونشكرك على نعمتك وفضلك علينا ونسألك البر والتقوى، ومن العمل ما ترضى، وسلام على حبيبته وخليله عليه أزكى الصلاة والسلام.

نتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى الدكتور جريفيلى محمد لتفضله بقبول إشراف هذا العمل وتصويبه شكلاً ومنهاجاً وما قدمه لنا من يد العون من مراجع وإرشادات ونصائح، نسأل الله أن يجعلها في ميزان حسناته، كما نشكر كل من أساتذتنا الذين تتلمذنا على أيدهم طيلة مسارنا الدراسي جزامهم الله خيراً، ونخصهم بالذكر الأستاذة الفاضلة مغني دليلة رحمة الله عليها والتي كانت الناصح لنا في المجال الدراسي والمجال الشخصي نسأل الله ينير قبرها ويجعله روضة من رياض الجنة.

ونشكر أيضاً كل من أهالينا كافة وزميلاتنا جميعاً، وكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد. مواقف تكون سبب في وصولك القمة فشكر خاص لمن كانت ذلك السبب (أستاذة العلوم الطبيعية عب.ع) .

شكراً

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴾

نحن لها وإن أبت رغما عنها أتينا بها.

اللهم كما أنعمت فزد وكما زدت فبارك وكما باركت فتمم وكما أتممت فثبت.

اهدي ثمرة جهدي واجتهادي:

*إلى ملاكي في الحياة..إلى من علمني الصبر والاحترام بأفعاله لا بأقواله..إلى المتفائل بي دائما..إلى من أحمل اسمه بكل افتخار (أبي بارك الله لي فيه).

*إلى قمري..إلى من وضع المولى - سبحانه وتعالى - الجنة تحت أقدامها..ووقرها في كتابه العزيز..إلى بسمه الحياة وسر الوجود..إلى من كان دعائها سر نجاحي..إلى أغلى الحبايب (أمي)

*إلى أميري وحبيبي وصديقي..إلى سندي وداعمي في الحياة..إلى من كان نجاحي نجاحه وفرحي فرحه (أخي يوسف أينما تكون أسأل الله أن يحفظك وييسر لك □)

عائشة يونس

الإهداء

الحمد لله والشكر لله الذي بنعمته تتم الصالحات ويتوفيق وتسهيلا منه أكملت دراستي
حيث أهدي تحرجي هذا إلى:

من أحمل اسمه بكل افتخار إلى من علمني الصبر والمثابرة وتعب لي يراني خريجة
جامعة والذي حفظه الله.

إلى من وضعت الجنة تحت قدميها إلى من كان دعاها سر نجاحي إلى أغلى
الحبايب والدتي بارك الله في عمرها

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكرهم فؤادي أبنائي و أخواني حفظهم الله

إلى سندي في هذه الحياة إلى من دعمني وشجعني وقدم لي يد العون زوجي الغالي

إلى عائلتي وعائلة زوجي الذين وجدتهم نعم الأهل بعد أهلي

إلى كل أساتذتي وزملائي طول مسيرتي الدراسية

آمال

مقدمة

المقدمة

يعتبر عقد البيع من العقود التي تحقق مصلحة كلا المتعاقدان، إلا أنه ليس جل البيوع كبعضها البعض فبعض البيوع يكون المستهلك طرفاً ضعيفاً لعدم تمكنه من معرفة البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد.

ويعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود التي يلعب فيها الالتزام بالإعلام دوراً أساسياً على أساس أن العقد محله بناية غير مشيدة وغير موجودة أثناء التعاقد مما ينتج عنه عدم تمكن المكتب في هذا النوع من العقود من فحص البناية بشكل دقيق للتأكد من مدى مطابقتها لرغبته.

فيعتبر إعلامه وتبصيره بكافة المعلومات المتعلقة بالعقد التزاماً نشأ في المرحلة السابقة على إبرام العقد وحماية له مما قد يترتب على العقد المراد إبرامه والتي قد تمس بزمته المالية، وتحقيق هذا الالتزام يؤدي إلى تحقيق المساواة بين أطراف العقد وعدم تغييب إرادتهم.

ولحماية المكتب في مواجهة المرقى العقاري باعتباره شخصاً محترفاً ومحتكراً فقد قام المشرع الجزائري بإصدار قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية والذي ألغى بموجبه القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، إذ يبين من خلاله القواعد والشروط التي يخضع لها عقد البيع على التصاميم، وأهم ضمان أقره لحماية رضا المكتب.

* أهمية الموضوع

تكمن أهمية الموضوع في أنه من المواضيع الحديثة نسبياً كما أنه من المواضيع الاجتماعية التي يجهل معالمها الكثيرون، مما قد يؤدي بالمرقى العقاري إلى استغلال هذا الجهل وتخلفه عن القيام بأهم الالتزامات التي تقوم عليه وهي إعلام المكتب بكل المعلومات التي تتعلق بالعقد في المرحلة السابقة للتعاقد، مما يجعل هذا الالتزام أهمية بالغة في تكوين العقد ولحماية رضا المستهلك بإعتباره طرفاً ضعيفاً في الرابطة العقدية.

* أهداف الدراسة

تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى التطرق إلى أحد أهم التزامات المرقى العقاري والذي يكون في المرحلة السابقة على التعاقد، ومدى أهمية هذا الالتزام في تقديم حماية للمستهلك الطرف الضعيف في العقد تستوجب حمايته.

*أسباب اختيار الموضوع

تتجلى أسباب اختيار الموضوع فيما هو ذاتي وما هو موضوعي
- الأسباب الذاتية:

هو ميلنا للبحث في موضوعات القانون المدني وقانون حماية المستهلك بشكل خاص، وكذا رغبة منا في البحث في مسألة الالتزام بالإعلام باعتباره من الالتزامات القانونية التي تحتاج البحث والتحليل.

-الأسباب الموضوعية:

مدى معالجة المشرع الجزائري لهذا النوع من الالتزامات التي تهدف إلى حماية المقتني في هذه العقود، ومدى نجاعة هذا الالتزام في حماية المشتري في عقود البيع على التصاميم.

*إشكالية الدراسة:

إلى أي مدى يمكن للالتزام بالإعلام أن يقدم حماية فعالة للمستهلك في عقد البيع على التصاميم؟

*مناهج الدراسة

اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي باعتباره المنهج الملائم لهذا النوع من الدراسات بهدف تحليل النصوص القانونية المنظمة لهذا الالتزام لاسيما في القانون 04/11.

*محاور الدراسة

للإجابة على الإشكالية السابقة اعتمدنا على خطة ثنائية تتكون من فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم الالتزام بالإعلام قبل التعاقد ونعالج في المبحث الثاني نطاق الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، أما الفصل الثاني فنتطرق فيه إلى تطبيقات الالتزام

بالإعلام في عقد البيع على التصاميم حيث تطرقنا في المبحث الأول منه إلى نطاق تطبيق الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم وفي المبحث الثاني إلى آثار هذا الالتزام.

وأنهينا بحثنا بخاتمة نستعرض فيها النتائج المتوصل إليها.

الفصل الأول:

ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

يعتبر الالتزام بالإعلام من أهم الموضوعات التي عالجه القانون و لذلك فهو يحظى بأهمية بالغة و ذلك من أجل صحة العقد و حماية الطرف الضعيف، و للتوضيح قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، نعالج في (المبحث الأول) مفهوم الالتزام بالإعلام و(المبحث الثاني) نعالج فيه نطاق تطبيق الالتزام بالإعلام قبل التعاقد وهي كالتالي:

المبحث الأول

مفهوم الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

سنعالج في هذا المبحث تعريف الالتزام بالإعلام ومبرراته (مطلب أول) ثم شروط هذا الالتزام (مطلب ثاني) على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف الالتزام بالإعلام ومبرراته.

لتعريف الالتزام بالإعلام ومبرراته نتناول في (الفرع الأول) تعريف الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، ونعالج في (الفرع الثاني) مبررات هذا الالتزام كالتالي:

الفرع الأول: تعريف الالتزام بالإعلام قبل التعاقد.

يعرف الالتزام بالإعلام أنه التزام سابق على التعاقد يتعلق بالالتزام أحد المتعاقدين، بأن يقدم للمتعاقد الآخر قبل التعاقد كل البيانات اللازمة والمتعلقة بالعقد لإيجاد رضا سليم، وذلك بسبب ظروف واعتبارات معينة قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة أحد طرفيه أو طبيعة محله أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل أن يلم بيانات معينة أو يحتم عليه منح ثقة مشروعة للطرف الآخر، الذي يلتزم بناء على جميع هذه الاعتبارات بالالتزام بالإدلاء بالبيانات¹، فالإعلام يقتصر على وصف الشيء دون التطرق إلى مناقشة العقد.

¹ - خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص 81.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

كما عرفه البعض الآخر¹ بأنه التزام مستقل عن العقد يجب الوفاء به في مرحلة سابقة على التعاقد.

وبالرغم من الألفاظ المتعددة التي استعملها الفقه إلا أنه يتبين أن لها نفس المدلول على اعتبار أن الإعلام بالبيانات الجوهرية للتعاقد أو تبصير المستهلك بها تصبو إلى نفس الهدف وهو توفير وضمان حماية المستهلك في العقد المراد إبرامه توكيا لإبطال العقد².

وبناء على ما تقدم فإن هذا الالتزام يجد أساسه في مبدأ حسن النية في العقود كقاعدة عامة.

الفرع الثاني: مبررات الالتزام بالإعلام قبل التعاقد.

للالتزام بالإعلام مبررات منها قصور النظرية التقليدية في الحماية (أولا)، ثم المساواة في العلم والدراية بين المتعاقدين (ثانيا).

أولا: قصور النظرية التقليدية في الحماية

تتولى النظرية الكلاسيكية لحماية الرضا وتوفير حماية كافية للمتعاقدين في العقد كعيوب الإرادة من بينها الغلط والتدليس، حيث أن من وقع في غلط أو تدليس بطرق احتيالية له الحق في إبطال العقد، وبالتالي فهل هذه الوسائل تعد كافية لحماية المستهلك في المرحلة السابقة على التعاقد؟

يرى البعض أنه قد ثبت في واقع الحياة جانب القصور والعجز في الوسائل التقليدية لحماية الرضا (نظرية التراضي ونظرية الضمان) عن توفير الحماية الكافية للمتعاقد نتيجة للصعوبات التي يواجهها المتعاقد في الإثبات لكي يستفيد من الحماية، وبالتالي لكي يستفيد هذا الأخير من الحماية التقليدية لنظرية الغلط أو نظرية ضمان العيوب الخفية عليه أن يثبت أنه وقع في غلط جوهري في محل العقد وأن يثبت أن العيب كان خفيا غير ظاهر وهذه كلها أمور يصعب على المتعاقد إثباتها وبالتالي

¹ - برهامي فايزة، التزامات الأطراف في المرحلة السابقة، دار الجامعة الجديدة كلية الحقوق دامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، 2014، ص20.

² - جريغلي محمد، حماية المستهلك في نطاق العقد، رسالة لنيل الدكتوراه، الطور الثالث في الحقوق قانون الخاص معمق جامعة ادرار، 2017-2018، ص126.

الفصل الاول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

قد يتعذر توفير الحماية له من خلال هذه النظريات¹.

في حين أنه لكي يستفيد من الحماية الجديدة التي يكفلها له الالتزام بالإعلام قبل التعاقد يكفيه أن يثبت أنه ثمة معلومات جوهرية متصلة بالعقد يجهلها ويحوزها الطرف الآخر².

بالإضافة إلى أن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد اعتبر البطلان للكتمان التدليسي هو محل خلاف في الفقه، بحيث يرى جانب أن السكوت في جميع الحالات يعتبر تدليسا إذا كانت هناك نية التضليل، كما ذهب جانب آخر من الفقه الفرنسي إلى العكس و اتجه إلى رفض اعتبار السكوت تدليس في كل الحالات لأن القانون لا يلزم إلا بالامتنثال للالتزامات القانونية ولا يهتم للواجبات الأخلاقية لأنها تبقى على عاتق المتعاقد في اتخاذ موقف مثالي للإفضاء بالمعلومات و البيانات اللازمة، و لحل هذه الخلافات استقر الفقه الفرنسي الحديث على أنه لا يمكن الأخذ بالعنصر المعنوي المتمثل في نية التضليل لاعتبار الكتمان تلبسا بل أن معيار الكتمان تدليسا هو مدى التزام المتعاقد الآخر بالإعلام عن كل المعلومات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه³.
يترتب في وجوده التزام الأفراد بمراعاته واحترامه واستقرار المراكز القانونية الناجمة عن العقد وحفظها من الإبطال⁴.

ولهذا يجب أن تقدم كل المعلومات من طرف المدين إلى الدائن وأن تكون هذه المعلومات واضحة.

ثانيا: المساواة في العلم والدراية بين المتعاقدين.

يرى الفقه¹ أن من الأسس الجوهرية لقيام الالتزام الإفضاء بالبيانات و المعلومات العقدية، ويرجع ذلك إلى أن تقدم الحياة العصرية و اختراع مختلف الآلات

¹ - جريفيلي محمد، مرجع سابق، ص 127.

² - خالد جمال أحمد، مرجع سابق، ص 134_135.

³ - جريفيلي محمد، مرجع سابق، ص 128.

⁴ - خالد جمال احمد، مرجع سابق، ص 135.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

و الأجهزة الحديثة و بسبب تقدم التكنولوجيا، قد أصبح من المستحيل معه على أي متعاقد أن يدعى علمه بكافة التفاصيل و الدقائق الفنية للعقد.

ويرى الفقه أيضا أنه من ضرورة المساواة في العلم بين المتعاقدين لا تقل أهمية إطلاقا في المراكز العقدية، وأنه كما يتعقب الرضا من عدم التوازن في هذه المراكز من استغلال أحد المتعاقدين لضعف المتعاقد الآخر، فإنه يتعيب أيضا من عدم المساواة في العلم والمعرفة بين المتعاقدين بتفاصيل العقد المراد إبرامه و وتبدو أهمية العلم لبيانات العقد في المرحلة السابقة على التعاقد حتما إلى تكوين رضا سليم من أجل صحة العقد².

وأن اختلال التوازن بين المتعاقدين عند الرغبة في التعاقد تقتقر إلى البيانات والمعلومات الأساسية التي ترشد الطرف الضعيف في العقد إلى تحديد أوصاف محل العقد من السلع و الخدمات، ولذلك فإن عدم المساواة في المعرفة بين طرفي العقد تبرر تقرير الالتزام بالإعلام و في الأخير فإن العدالة العقدية تكون مهددة في الحالات التي يقوم فيها عدم التكافؤ في المعلومات حول عناصر العقد، ولذلك يقوم الالتزام بالإعلام عند التعاقد كوسيلة لإعادة هذا التكافؤ المفقود فيلتزم الطرف الذي يعلم بإعلام الطرف الذي لا يعلم³.

المطلب الثاني: شروط الالتزام بالإعلام قبل التعاقد.

للالتزام بالإعلام قبل التعاقد جملة من الشروط بعضها في القواعد العامة و بعضها في القواعد الخاصة و هذا ما سنعالجه في الفرعين: (الفرع الأول) يتعلق بشروط الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في القواعد العامة و (الفرع الثاني) شروط الالتزام بالإعلام في القواعد الخاصة .

الفرع الأول: شروط الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في القواعد العامة.

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على

بعض العقود، دار النهضة العربية، كلية الحقوق القاهرة، 1990، ص71.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، نفس المرجع، ص72.

³ - محمد إبراهيم دسوقي، الالتزام بإعلام قبل الإعلام، دار إيهاب للنشر والتوزيع جامعة أسيوط، 1985، ص100.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

سنعالج فيما يلي شرط يتعلق بعلم المدين بالمعلومات المرتبطة بالعقد (أولاً)، ثم ما يتعلق بجهل الدائن بالمعلومات المتعلقة بالعقد جهلاً مشروعاً (ثانياً).
أولاً: علم المدين بالمعلومات المرتبطة بالعقد.

يشترط لصحة الالتزام بالإعلام قبل التعاقد التزام المدين بإعلام الدائن بالمعلومات المتعلقة بالعقد وأن يكون المدين على علم بها فمعرفة المدين لجميع المعلومات المتصلة بالعقد تمثل جانباً مهماً لنشأة الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في مجال التعامل، فمن غير المقبول أن نلزم أحد الراغبين بالتعاقد بإعلام الطرف الآخر بمعلومات يجهلها في الأصل¹.

فمثلاً في مجال الالتزام بالأداء القائم على أساس نظرية عيوب الرضا، فلا شك أنه كان كلاً المتعاقدين يجهل البيانات والأوصاف المطلوبة، فإنه لا يتحمل أي أحد منهما بالالتزام بالإدلاء ففي هذه الحالة لا يمكن الطعن فيه ونكون عند إذا بصدد حالة الغلط المشترك إلى تسمح بإبطال العقد²، أما إذا أراد الدائن التمسك بإخلال المدين بالتزامه بالإفضاء بالمعلومات لطلب إبطال العقد للغلط الجوهرى أو الكتمان التدليسى فيقع عليه عبء أن المدين يعلم بهذه المعلومات وبتأثيرها على رضا المتعاقد بسبب عدم الإدلاء بها³.

وقد أقرت محكمة النقد الفرنسية⁴ في قضائها المعاصر بأنه "يقع على عاتق الدائن بالالتزام بالإفضاء عبء إثبات علم الطرف الآخر بالبيانات اللازمة". كما يثبت الدائن أيضاً أنه كان من السهل على المدين العلم بهذه البيانات.

وبناء على ذلك فقد أكد القضاء الفرنسى على ضرورة توافر شرط العلم و المعرفة لدى الدائن بالمعلومات كشرط لازم وضروري لوجود الالتزام على عاتقه حيث أعلنت في حكم لها أن الالتزام الواجب على مختبرات أو معامل الأدوية في ما يتعلق

¹ - خالد جمال أحمد، مرجع سابق، ص 277.

² - لمادة 120 مدني مصري، نقلاً عن نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق ص 242.

³ - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 242.

⁴ - نقض فرنسي في 21 أكتوبر 1974 - الموسوعة الفقهية الدورية 1975-2-18176 حيث رفضت المحكمة في هذا الحكم أن تقضي بإبطال عقد البيع على أساس التدليس واستندت في رفضها إلى أن المدعي لم يستطع إثبات علم المدين بوجود القيد القانوني المقرر على المبيع، نقلاً عن نزيه محمد الصادق المهدي، نفس المرجع، ص 243.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

بموانع الاستعمال و الآثار الجانبية الخاصة بالأدوية لا يمكن أن يوجد إلا فيما يتعلق بما هو معروف فعلا لديها من هذه المعلومات لحظة دخول هذه الأدوية بالسوق، فمن هذا التاريخ تكون معامل الأدوية مسؤولة عن إخلال الواقع بخصوص أدائها الإعلامي عن هذه المعلومات¹.

كما ذهب اتجاه إلى افتراض المتعاقد المحترف لكافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد الذي يلزمه في مجال احترافه ومن ثمة يعفى المتعاقد الآخر عبء الإثبات².

إذ يجب أن يكون المدين عالم بحسب كونه مهني أو غير مهني وذلك على أساس أي درجة معرفة متفاوتة بين الأفراد بشأن الإحاطة بما يتصل بالعقود و المعلومات، فالشخص البسيط قليل الخبرة و الدراية عادة لا يعرف كثيرا من المعلومات يخالف الشخص المهني أو المتخصص الذي لديه كمية من المعلومات المتعلقة بما يتعامل عليه بحكم مهنته أو تخصصه فهذا الأخير (الشخص المهني) تشدد عليه افتراضيا قطعيا، كما ذهب جانب إلى أنه ليس للبائع المهني أن يحتج بجهله بالعيوب و أن يزعم أن العلم به كان مستحيلا عليه، لأن كل صانع ملزم بمعرفة جميع العيوب الموجودة بالشيء الذي صنعه³.

وبالتالي فإنه يستفاد من نص المادة 1645 من التقنين المدني الفرنسي⁴ أن البائع الذي يعرف هذه العيوب الموجودة بالشيء محل العقد عليه أن يستوعب مدى أثرها على رضا المتعاقد الآخر، وبالتالي فإنه يلتزم بأن يدفع للمشتري جميع التعويضات، بالإضافة إلى رد الثمن الذي أخذه، إذ أنه لا يمكنه بحكم مهنته أن يدعى الجهل بهذه العيوب.

¹ - خالد جمال أحمد، مرجع سابق، ص 277_278.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 245.

³ - خالد جمال أحمد، ص 277_278_279.

⁴ - Article 1645 Du droit civil français, modification 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804 "Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur"

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

وعليه فإن فalcضاء يتشدد في معاملة المدين المهني و لكن هذا لا يعني أنه يعفى المدين غير المهني من ضرورة العلم بالمعلومات الجوهرية بالعقد بل يتساهل معه فيقبل بعذره وتمسكه بعدم معرفته للمعلومات الدقيقة و المعقدة والتي يصعب عليه الالتزام بها أما فيما يتعلق بالمعلومات الجوهرية المتصلة بالعقد فالمدين المهني أو غير المهني يلتزم كل منهما بمعرفتها و إعلام الدائن بالالتزام قبل التعاقد بها، و لا يقبل من أحدهما الادعاء بجهلها، لأنه من لا يعرف مثل هذه المعلومات يجب أن يستعلم عنها ليتمكن الدائن من العلم بها و هذا لا يعفي المدين من مسؤوليته عن عدم الالتزام بالإفضاء بالبيانات، و لا يمكنه دفع مسؤوليته عند الإخلال بهذا الالتزام أن يدعي عدم علمه بهذه البيانات بل يجب أن يثبت بأنه قام بالتزامه في هذا الصدد بالتحري و التثبت والاستعلام عن هذه البيانات تمهيدا للإفصاح بها للمتعاقد الآخر و هو ما يسمى ب"الالتزام بالاستعلام"¹.

وفي الأخير يجدر الإشارة إلى أنه لا يكفي التزام المدين بالإعلام قبل التعاقد عن المعلومات المتصلة بموضوع التعاقد بل أن يكون على علم ومعرفة بهذه المعلومات و مدى أهميتها بالنسبة لدائنيه و بدورها في تكوين وبناء رضائه في العقد، فمن غير المعقول أن نلزم المدين بأن يقدم قائمة أو كشف يحضر له فيه جميع المعلومات التي يحوزها عن موضوع التعاقد بغض النظر عن حاجة المدين إليها أو عدم حاجته².

ثانيا: جهل الدائن بالمعلومات المرتبطة بالعقد جهلا مشروعا.

يشير الالتزام بالإعلام قبل التعاقد الذي يقع على عاتق المدين بالإدلاء بالبيانات والمعلومات للدائن الذي لا يعلم، تساؤلا على جانب كبير من الأهمية. هل يعطي هذا الالتزام حق لدائن أن يقف موقفا سلبيا محضا متحصنا بجهله وبوجوب العلم من خلال المتعاقد الذي أبرم معه العقد؟

للإجابة على ذلك أشار الفقه والقضاء أن المتعاقد الدائن بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد لا يستطيع أن يحتج بجهله بما كان الطرف الآخر يحوزه من معلومات، إلا إذا

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 246.

² - خالد جمال أحمد، مرجع سابق، ص 287.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

كان هذا الجهل مشروعاً أو كان له مبرر، ويكون الجهل بالمعلومات المتعلقة بعناصر العقد مشروعاً إذا كان يستحيل على المتعاقد أن يعرف بهذه المعلومات إلا من خلال الطرف الآخر أو كان يحق له أن يثق في هذا الطرف الآخر ثقة كاملة يبني عليها رضائه بالتعاقد. ولكن الجهل بالمعلومات المتعلقة بعناصر العقد لا يكون مشروعاً، إذا كان يمكن للمتعاقد أن يحصل عليها لو أنه قام هو أيضاً بواجبه في الاستعلام فالالتزام بالاستعلام هو الحد الطبيعي للالتزام بالإعلام الذي يقع على عاتق الطرف الآخر في العقد¹.

ولا يمكن للدائن أن يضفي صفة المشروعية إلا إذا ثبت عدم قدرته على أداء واجب الاستعلام عن هذه المعلومات و كان جهله يستند إلى استحالة موضوعية و شخصية (1) و لم تمكنه من الحصول على هذه المعلومات أو كان ذلك راجع إلى ثقة مشروعة من طرف الدائن في المتعاقد الآخر (2) لاعتبارات معينة².

1- الاستحالة الموضوعية والشخصية للاستعلام.

أ- الاستحالة الموضوعية للاستعلام.

قد يصطدم الراغب في التعاقد نظراً لطبيعة أنواع معينة من العقود، ببعض العوائق والموانع، التي يمكن أن تجعل استعلامه عن موضوع العقد أمر مستحيل.

وتطبيقاً لذلك نجد العقود التي مجالها أو موضوعاتها من الأشياء التي تكون في حيازة المتقاعد وتحت سيطرته بالقدر الذي يحجب عن الطرف الآخر سبيل الاستعلام عنها لمعرفة المعلومات الهامة والجوهرية المتصلة به كعقود البيع والإيجار والعارية³.

فيكون الدائن جاهلاً جهلاً مشروعاً إذا كانت العين المبيعة توجد تحت يد البائع والعين تكون في حيازة المؤجر، ففي مثل هذه الحالات لا يمكن أمام المشتري أو المستأجر إظهار الشيء، ولا تبدأ صلته بهذا الشيء إلا وقت التسليم، ولا توجد صلة

¹ - محمد إبراهيم دسوقي، مرجع سابق، ص 138_139.

² - محمد جريفي، مرجع سابق، ص 144.

³ - خالد جمال احمد، مرجع سابق، ص 131_132.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

تسمح له بأن يتبين له وقت التعاقد كل المعلومات الأساسية التي ينبني عليها رضائه بالتعاقد، وهو السبب في إلزام البائع بضمان العيوب الخفية دون العيوب الظاهرة والتي يمكن للمشتري الكشف عنها وقت التعاقد، إذا هو بذل عناية الرجل العادي، والسبب أيضا في اشتراط إدخال الصفة الجوهرية التي دفعت المشتري إلى الشراء في دائرة العقد حيث يتعذر على هذا الأخير معرفة مدى توافر هذه الصفة إلا من خلال البائع¹.

وأشار الفقيه Alisse Jean الفرنسي أنه عندما يلزم القانون البائع بالضمان في مواجهة المشتري عند استحقاق المبيع أو عند وجود عيوب خفية في الشيء المباع ويلزم المؤجر بضمان العيوب الخفية في الشيء المؤجر في مواجهة المشتري، فإن هذه الالتزامات تتضمن التزام البائع والمؤجر بالمعلومات في مواجهة المشتري أو المستأجر، فالبائع مثلا إذا أراد بيع قطعة أرض للبناء فإنه ينبغي أن يوضح للراغب في الشراء مساحة هذه الأرض وموقعها وأبعادها المادية، كذلك من يريد بيع منزل أو عمارة معدة للسكن يتعين عليه إلى جانب بيان ملكيته للمنزل أو العمارة وعدم وجود أي حق عيني أو شخصي عليها والتي تمثل وصف للوضع القانوني للعمارة أو المنزل أن يبين مساحة المنزل أو العمارة وموقع أي منهما وعدد الطوابق الموجودة به وعدد الغرف في كل طابق وحالة البناء من حيث المتانة والقدم، وغيرها من الأوصاف التي تكشف للراغب في الشراء الوضع المادي للمنزل أو العمارة وتنتج له الرضاء المستتير بالعقد².

ونخلص إلى أنه كلما كان هناك عيب خفي واستحال على المشتري الاطلاع عليه يقوم الالتزام بالإعلام على البائع والمقصود بيه هنا المرفق العقاري.

ب- الاستحالة الشخصية.

في الاستحالة الشخصية يتكرر تساؤل حول استحالة علم المتعاقد الدائن بالبيانات المطلوبة مثل عدم درايته أو عدم كفايته أو خبرته في مجال المعاملة التي

¹ - محمد إبراهيم دسوقي، مرجع سابق، ص 143

² - خالد جمال أحمد، مرجع سابق ص 124.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

يقدم على إبرامها؟ وللإجابة يجب تحديد المعيار الذي يتم على ضوئه تقرير وجود الاستحالة الشخصية أم تقاس في ضوء اعتبارات ومعايير مجردة؟ وهو الأمر الذي وضع الفقه¹ أمام مقارنة وهي ضرورة تحديد المعيارين الذاتي والموضوعي وهي المفاضلة التي لم يتوانى الفقه عنه محاولة حسمها بالأسانيد والمبررات التي تدعم رأي من تمسك بترجيح أحد هذين المعيارين.

فالمعيار الذاتي هو صيانة للإرادة وتأكيد لدورها الفردي على حساب الظاهرة واستقرار المعاملات، بينما يتحقق العكس بواسطة المعيار الموضوعي الذي يضمن تأكيد سلامة المعاملات مضحياً بدور الإرادة الفردية من ناحية، ومن ناحية أخرى بمن ذهبوا إلى أن المفاضلة بين المعيارين يتعلق بمجال عبء الإثبات قبل كل شيء فاعتناق معيار موضوعي من شأنه إلقاء عبء الإثبات على المدين بينما تقرير معيار ذاتي هو تكليف الدائن بإثبات الظروف والملابسات التي تمثل قوام هذا المعيار الذاتي إلا أننا رغم هذه المقارنة نرى أن الترجيح بين هذين المعيارين أتخذ صورة مغايرة ويكتسب أهمية كبيرة بصدد الالتزام بالإعلام والبيانات عند الإبرام فالفقه اعتد بمعيار مختلط يمزج بين المعيار الذاتي والموضوعي نظراً إلى مهنة الدائن وقدرة درايته بالعقد وظروفه الشخصية والاعتبارات الخاصة بموقف هذا المتعاقد².

ومن جهة أخرى يجب على القضاء أن يقدر الجهل المشروع للمتعاقد بعناصر العقد بمعيار ذاتي وشخصي ويضع في الاعتبار أوجه القصور الذاتي لدى المتعاقد والتي تحول بينه وبين العلم بهذه المسائل، ففي الإبطال للغلط لا يكفي أن يكون الغلط جوهري بل يجب أن يكون الغلط مغتفر أما الغلط الذي لا يغتفر فلا يبرر طلب إبطال العقد، ويلجئ إلى المعيار الذاتي لتقدير ما إذا كان الغلط يغتفر أو لا يغتفر، فيضع في اعتباره سن المتعاقد ومهنته وخبرته³.

2- الثقة المشروعة من طرف الدائن في المتعاقد الآخر:

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص152.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص162، 163.

³ - محمد إبراهيم دسوقي، مرجع سابق، ص143.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

يرى الفقه الفرنسي¹ أنه عندما يكون مسموح بصفة شرعية لأحد طرفي العقد أن يودع ثقته في الطرف الآخر، فإنه لا يكون بحاجة إلى إقامة دليل على أنه لم يكن في مقدوره الاستعلام بنفسه عن المعلومات المتصلة بالعقد، ويحق له أن ينتظر من المتعاقد الآخر أن يعلمه تلقائياً بالمعلومات الضرورية بشأن العقد، ويشير أيضاً إلى أن الثقة المشروعة هي ليست من مبدأ حسن النية وإنما هي ثقة خاصة ترجع إلى اعتبارات أخرى كطبيعة التعاقد أو صفة معينة في أحد المتعاقدين والتي تجعل من المرء يطمئن على صحتها.

أ- الثقة المشروعة بسبب طبيعة العقد:

تقوم الثقة المشروعة المستوجبة للإعلام بسبب طبيعة العقد الخاصة لعدة اعتبارات منها:

إما أن يكون هذا العقد قائماً على فكرة التمثيل (النيابة) من أهم مصادر الالتزام بإعطاء معلومات طبيعة العقد ذاتها و التي تفرض قدراً كبيراً من الثقة بين المتعاقدين نجده في عقد الوكالة، فعقد الوكالة من أهم العقود التي تنشأ بسبب الثقة المتولدة من طبيعتها، فيقع الالتزام بالإعلام بالبيانات على عاتق أحد طرفيها و هو الوكيل فيجب على الوكيل بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد بالمعلومات المتعلقة بإبرام العقد ولذلك حكم القضاء بإبطال كافة العقود التي يبرمها الوكيل خفية لحساب نفسه باسم الموكل دون علمه بذلك على أساس الكتمان التدليسي².

وكذلك في العقود القائمة على الاعتبار الشخصي مثل عقد الشركة، وذلك أنه إذا أخفى الشريك في شركة الأشخاص عن شركائه أنه كان في حالة إفلاس تمنعه من تقديم حصته في الشركة كان لهؤلاء طلب إبطال العقد للتدليس، دون الاحتجاج عليهم بأنهم أهملوا في الاستعلام عن مركزه القانوني لأن عقود شركات الأشخاص تقوم على الثقة المطلقة بين الشركات دون الحالة إلى الاستعلام، فهذه العقود مثلاً تفرض

¹ - خالد جمال أحمد، مرجع سابق، ص 124.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 186-187.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

بطبيعتها الثقة بين المتعاقدين فيقوم الالتزام بالإعلام قبل التعاقد على أساس هذه الثقة.¹

ب- الثقة المشروعة بسبب صفة الأطراف

قد تحدث في واقع التعامل أن يودع أحد الراغبين ثقته في الطرف الآخر وذلك لأجل الوضع المتميز الذي يتمتع به الطرف الأقوى في عقود الإذعان نتيجة لمركزه الاقتصادي القوي أو لصفة خاصة كصلة القرابة التي تربط بين الراغبين في التعاقد.

ج- الثقة المشروعة المرتكزة على المعلومات المقدمة من الطرف الآخر.

قد يبادر أحد الراغبين في التعاقد بتقديم معلومات غير صحيحة إلى الطرف الآخر بقصد إبعاده عن الاستعلام عنها وكشف صحتها، ولا شك أن هذا السلوك يعني المتعاقد من أداء واجبه في الاستعلام، وتقوم المسؤولية على عاتق الطرف الذي قدم مثل هذه المعلومات.²

الفرع الثاني: شروط الالتزام بالإعلام في قانون حماية المستهلك.

بالرجوع إلى القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش³ فشرط الالتزام بالإعلام كما يلي:

أولاً: يجب أن يكون الإعلام باللغة العربية.

لقد نصت المادة 18 من قانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش على وجوب تحرير بيانات الوسم وطريقة الاستخدام وشروط ضمان المنتج باستعمال اللغة العربية والتي هي الأصل والأساس، بالإضافة إلى إمكانية استعمال لغة أو عدة لغات أخرى سهلة الفهم من المستهلكين وبطريقة مرئية ومقروءة ومتعذر محوها.

ثانياً: يجب أن يكون الإعلام واضح ودقيق.

¹ - محمد إبراهيم دسوقي، مرجع سابق، ص 145 - 146.

² - خالد جمال احمد، مرجع سابق، ص 326.

³ - القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25_02_2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر، عدد 15، المؤرخة في 08-03-2010.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

وذلك أن يكون الإعلام واضح، غير غامض بالإضافة إلى أن يكون مكتوب بخط واضح ومقروء وبعبارات سهلة والتي تسمح للمستهلك فهم كل البيانات المتعلقة بالمنتج وذلك تقاديا لأي غموض قد يعتري الإعلام، فالمركبي العقاري يلزم بالإعلام عن مشروعه العقاري مع احترام صحة بيانات مشروعه العقاري وصحة بيانات الإعلام وعدم وجود غموض وذلك قصد تمكين المشتري من معرفة ما هو مقدم عليه معرفة تامة وواضحة¹.

ثالثا: أن يكون الإعلام كامل و كافٍ.

يجب أن تكون المعلومات المقدمة كافية وشاملة لجلب انتباه المستهلك لخصائص وعناصر المنتج والتعريف بالاحتياجات اللازمة لتجنب حدوثها أو تدارك آثارها، فالمعلومات المتعلقة بالمنتج إذا كانت ناقصة ستؤدي لا محال إلى تغييط المستهلك، وتبعاً لذلك يتعين على المركبي العقاري أن يقدم للمشتري البيانات الكاملة والمتعلقة بالمشروع والعقد المراد توقيعه، وذلك من اجل تجنب وقوع المشتري فالغلط².

¹ - كيجل كمال و تسيبة أعر، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، المجلد 02، 08_12_2018، ص188_197، ص191.

² - كيجل كمال و تسيبة أعر، مرجع سابق، ص192.

المبحث الثاني

نطاق الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

سنعالج في هذا المبحث نطاق الالتزام بالإعلام قبل التعاقد من حيث الأشخاص (مطلب أول) ثم نطاقه من حيث الموضوع (مطلب ثاني) كالتالي:

المطلب الأول: نطاق الالتزام بالإعلام من حيث الأشخاص.

ان بحث مسألة تحديد نطاق تطبيق الالتزام بالإعلام من حيث الأشخاص، يقتضي منا التطرق إلى مفهوم كل من المهني والمستهلك على النحو التالي:

الفرع الأول: مفهوم المهني.

يقع الالتزام بالإعلام على عاتق المهني وهو الشخص الذي يزاول مهنة أو حرفة ولتوضيح مفهوم المهني نتطرق إلى التعريف الفقهي (أولاً) وإلى التعريف التشريعي (ثانياً) على النحو التالي:

أولاً: التعريف الفقهي للمهني.

المهني كما يعرفه الدكتور عبد القادر الحاج¹ هو "ذلك الذي يعرض سلعة في السوق ويحرص على وجود اسمه وعلامته أو أي علامة أخرى عليها دون سواها حتى لو لم يكن هو المنتج الحقيقي لها، فهنا على المصور إثبات الخطأ لكن في حالة تعدد المنتجين لسلعة واحدة أي حالة مرور إنتاج السلعة بمراحل معينة، مثل صنع السيارات فهنا يصعب على المتضرر إثبات الخطأ.

ويعرف الفقهاء² المنتج بأنه المنتج النهائي للسلعة في حالتها التي طرحت بها للاستعمال أو الاستهلاك حتى ولو لم يكن قد صنع كل أجهزتها فسيارة نسر في مصر مثلاً هي في الواقع من إنتاج مصانع فيات الإيطالية ولكنها تعتبر من إنتاج الشركات المعربة لأنها تحمل العلامة التجارية الخاصة بها.

ثانياً: التعريف المهني في التشريعات.

¹ - زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 ص21.

² - زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص22.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

سنعرض فيما يلي تعرف المهني في التشريع الفرنسي وكذلك التشريع الجزائري و هي كالتالي:

أولاً: تعريف المهني في القانون الفرنسي.

المشرع الفرنسي لم يتطرق إلى تعريف المهني في قوانين الاستهلاك السابقة إنما استدرك ذلك في الأمر رقم 301/2016 وعرف المهني " كل شخص طبيعي أو معنوي يتصرف لأغراض تدخل ضمن نشاطه التجاري، الصناعي، الحرفي، الحر أو الزراعي، بما في ذلك عندما يتصرفون باسم أو لحساب مهني آخر. من خلال التعريف يتبين لنا أن المشرع الفرنسي اعتبر المهني كل شخص طبيعي أو معنوي يتصرف لأغراض تدخل ضمن النشاطات الواردة في التعريف ومن بينها الزراعة باعتباره للمزارع مهني، سواء كان الشخص خاصاً أو عام كالجمعيات التي لها أنشطة اقتصادية تعمل على تقديم سلع للجمهور، حتى وإن لم يكن هدفها تحقيق أرباح إلا أنها تدخل ضمن طائفة المهنيين¹.

ثانياً: تعريف المهني في القانون الجزائري.

جاءت تسمية المنتج ضمن كلمة محترف في المادة 2 / 1 من المرسوم التنفيذي رقم 266/90 المؤرخ في 15 سبتمبر 1990 المتعلق بضمان المنتوجات و الخدمات² التي ورد بها " أن المحترف هو منتج أو صانع أو وسيط أو حرفي أو تاجر أو مستورد أو موزع، و على العموم كل متدخل ضمن إطار مهنته في عملية عرض المنتج أو الخدمة للاستهلاك".

وفي القانون رقم 02/04 المتعلق بالممارسات التجارية³ لم يعرف المهني بل أشار إلى العون الاقتصادي في المادة 1/03 بأنه "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"، ويلاحظ أن المشروع الجزائري لم يعرف

¹ - جريفي محمد، مرجع سابق، ص 40.

² - المرسوم التنفيذي رقم 266/90 المتعلق بضمان المنتوجات والخدمات، المؤرخ في 25 صفر عام 1411 الموافق

ل 15 سبتمبر 1990، ج ر، العدد 40، المؤرخة في 19-09-1990.

³ - قانون رقم 02/04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر، العدد 41، المؤرخ في 27/06/2004

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

المنتج بل أورد قائمة المحتاجين، معتبرا المنتج محترفا كغيره من المتدخلين في إطار مهنته، بالإضافة إلى اعتباره أن العون الاقتصادي كل منتج أو حرفي أو تاجر. وعرفه في قانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش في المادة 7/3 بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يتدخل في عملية عرض المنتجات للاستهلاك"¹.

ولم يضيف المشرع أي جديد غير أنه استبدل المحترف بالمتدخل وحذف التعداد الذي ذكره في المرسوم التنفيذي 39/90 وفي القانون 02/04.

الفرع الثاني: مفهوم المستهلك:

يعتبر المستهلك الطرف الضعيف والمستفيد من الحماية القانونية، و سنعالج المفهوم الفقهي للمستهلك (أولا) ثم المفهوم التشريعي (ثانيا).

أولا: معنى المستهلك في الفقه.

اختلف الفقه في تحديد مفهوم المستهلك فهناك من ضيق في هذا المفهوم وهناك من توسع فيه، وسنعرض الاتجاهين على النحو التالي:

1- المفهوم الضيق للمستهلك.

يذهب غالبية الفقه² إلى القول بأن المستهلك هو كل شخص يحصل على السلعة أو الخدمة بقصد إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية وليس لغرض مهني أو تجاري، فالمستهلك الذي تعاقد لأغراض مهنته أو مشروعه أو حرفته لا يكتسب صفة المستهلك، كما هو الحال بالنسبة للمستهلك الحرفي.

ومن أنصار التعريف الضيق للمستهلك الفقيه الفرنسي Fquyun القائل بأن "المستهلك هو ذلك المشتري أو الزبون الذي نستطيع افتراضه أنه ذكي عاقل قادر على أن يكسب أو يحمي حقوقه في مواجهه البائع الذي يقابله، لكن هذا التعريف انتقد لأن

¹ - القانون رقم 03/09، المعدل والمتمم.

² - خالد عبد الفتاح محمد دليل، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الكويت،

2003، ص21.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

فكرة المستهلكين لا تقتصر على القادرين على الكسب فقط، بل تضم الذين يعتمدون على ذويهم كالأطفال والأبناء وغير العاملين كالعجزة.

ويعرف الأستاذ الفرنسي Jean Calais "المستهلك هو الشخص الذي يحصل أو يستعمل السلع أو الخدمات للاستعمال المهني".

غير أنه أخذ بأن هذه التعاريف تضيق من مفهوم المستهلك، إذ يحصر المستهلكون في طائفة من الأشخاص الطبيعية، دون الأشخاص المعنوية كالشركات والجمعيات.

إلا أن قانون الاستهلاك الفرنسي عرف المستهلك على أنه شخص طبيعي ومعنوي من القانون الخاص الذي يحصل أو يستعمل منتج من أجل الاستعمال الغير حرفي¹.

وكذلك عرف المستهلك هو من يتعاقد على سلعة أو خدمة إشباعا لحاجاته الشخصية أو العائلية، كمن يتعاقد لشراء جهاز كومبيوتر لاستعماله الشخصي أو غسالة كهربائية للاستعمال العائلي ويتسع نطاق الالتزام بالإعلام على ألا يمكن افتراض علمه والبيانات المتعلقة بالمبيع ومواصفاته ومن ثمة يعد جهله مشروعا².

2- المفهوم الواسع للمستهلك

يرى فريق من الفقه أن المستهلك هو كل من يبرم تصرف قانوني من أجل استخدام السلعة أو الخدمة في أغراضه الشخصية أو أغراضه المهنية.

يهدف القائمون بهذا الاتجاه إلى التوسع في مفهوم المستهلك والحماية المقررة له بحيث يشمل كل من يبرم تصرف قانوني بهدف الاستهلاك حتى ولو كان لأغراضه

¹ - زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 30، 31.

² - منى أبو بكر الصديق، الالتزام بإعلام المستهلك عن المنتجات، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013 ص 115.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

المهنية، فهذا الاتجاه لا يفرق بين المستهلك الذي يشتري السلع للاستعمال الشخصي أو الذي يشتريها بغرض مهنته¹.

وبناء على ما تقدم، به السيد محمد السيد عمران فنرى أن المستهلك هو كل من يشتري السلعة أو الخدمة سواء كان لغرض شخصي أو من أجل مهنته، إلا أنه من المستحسن الأخذ بالمفهوم الضيق وهو أن المستهلك من يتعاقد لغرض إشباع حاجياته الشخصية واستبعاد من كان غرضه تحقيق أرباح فهو يأخذ صفة المهني أو المورد.....

ثانيا: المفهوم التشريعي للمستهلك

سنعالج مفهومه التشريعي في القانون الفرنسي وكذلك في التشريع الجزائري وهذا كالاتي:

1- تعريف المستهلك في القانون الفرنسي.

المشرع الفرنسي لم يعطي أي مفهوم سابقا، إلا انه بعد تعديل قانون الاستهلاك لسنة 2014 الصادر بمقتضى القانون 344/2014 المؤرخ في 17 مارس 2014 نصت المادة الثالثة من هذا التعديل على انه: "في مفهوم هذا القانون يعتبر مستهلكا كل شخص طبيعي يتصرف لأغراض لا تدخل في نشاطه التجاري، الصناعي، الحرفي، الحر".

وبالتعديل الجديد لقانون الاستهلاك الفرنسي رقم 301/2016 بتاريخ 14 مارس 2016 أبقى المشرع على نفس التعريف، إلا انه أضاف النشاط الزراعي لتعديل المذكور في المادة السابقة.

ونظرا للخلاف الفقهي حول اقتران مصطلح المستهلك وغير المهني، حسما المشرع الفرنسي الخلاف في قانون 2016، وتبنى الاتجاه الموسع لمفهوم المستهلك

¹ - السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الكويت 2003، ص21.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

حيث اعترف للشخص المعنوي بالحماية، شأنه شأن الشخص الطبيعي إذا تعاقد خارج مجال اختصاصه¹.

2_ تعريف المستهلك في التشريع الجزائري.

لم يتطرق المشروع الجزائري لوضع تعريف المستهلك في القانون رقم 02/89 الملغى بموجب القانون رقم 03/09 إلا أنه قد أدرك الأمر بنصوص قانونية لاحقة. وبالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش فقد عرف المستهلك بأنه "...كل شخص يقتني بئمن أو مجاناً منتجات أو خدمة معدين للاستعمال الوسيطى أو النهائى لسد حاجاته الشخصية أو حاجات شخص آخر"².

فمن خلال هذه المادة يرى الفقه بان استخدام المشرع لعبارة "الاستعمال الوسيطى" يعتبر انه اخذ بالمفهوم الواسع للمستهلك³.

غير أنه قد جاء في نص المادة 03 الفقرة 01 من القانون المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش والتي تنص على أنه "كل شخص طبيعى أو معنوي يقتني بمقابل أو مجاناً، سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائى من اجل تلبية حاجاته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل بيه"⁴.

فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري غير موقفه وأخذ بالمفهوم الضيق وتم الاستغناء عن الاستعمال الوسيطى الذى آثار الغموض فى المرسوم التنفيذى 39/90.

وبناء على ما تقدم فان معيار تحديد صفة المستهلك هو الغرض من الاقتناء

¹- جريغلي محمد، نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك من حيث الأشخاص، مرجع سابق، ص 219-220.

²- مرسوم تنفيذى رقم 39/90، مؤرخ فى 03 رجب 1410 الموافق ل 30 يناير 1990، المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج ر، عدد 05، 31 يناير 1990.

³- جريغلي محمد، نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك من حيث الأشخاص، مرجع سابق، ص 221.

⁴- قانون رقم 09-03، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

بحيث يكون هذا الاقتناء لسد حاجيات شخصية أو حاجة شخص آخر، على أساس أن الغرض يجب أن يكون غير مهني وأن يكون لاستعمال النهائي¹.

وعلى ضوء هذه التعاريف يستفاد أن المستهلكين المشمولين بالحماية في التشريع الجزائري هم:

- مستهلكون أصليون: وهم الأشخاص الذين يبرمون العقود الاستهلاكية لتلبية حاجاتهم الشخصية مثل الشخص الذي يشتري هاتف نقال من أجل استعماله الشخصي.
- مستهلكون بالتبعية: وهم الأشخاص الذين يستهلكون سلعة بغرض غير مهني ولكن بعد تلقيها من المستهلك الأصلي كالشخص الذي يشتري جهاز كومبيوتر لأبنائه، فالأب هو المستهلك الأصلي الذي قام بإبرام عقد الاستهلاك والأبناء هم المستهلكون بالتبعية².

المطلب الثاني: نطاق الالتزام بالإعلام من حيث الموضوع.

إن تحديد نطاق الالتزام بالإعلام من حيث الموضوع له أهمية كبيرة في تحديد مجال تطبيق قانون حماية المستهلك من حيث الموضوع، وعلى هذا الأساس تم وضع القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، حيث تنص المادة 02 منه على أنه "تطبق أحكام هذا القانون على كل سلعة أو خدمة معروضة للاستهلاك بمقابل أو مجاناً وعلى كل متدخل وفي جميع مراحل عملية العرض للاستهلاك"³.

الفرع الأول: السلع.

¹ - جريغلي محمد، حماية المستهلك في نطاق العقد، ص222.

² - عثمان فتيحة، الحق في الإعلام ودوره في تأمين سلامة المستهلك في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

ماستر، قسم الحقوق، جامعة ادرار، 2014/2015، ص24.

³ - قانون رقم 03-09، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

السلع وفق المادة 02 من المرسوم التنفيذي 39/90 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش هي "كل شيء منقول مادي يمكن أن يكون موضوع معاملات تجارية¹.

وعرفها كذلك من خلال المادة 03 من القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش على أنها "كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً".

الفرع الثاني: الخدمات.

تستهدف الخدمات كالسلع المادية تلبية حاجات المستهلكين، كما أنها قد تكون مصدر تهديد بإلحاق الضرر بهم فالأضرار المتولدة عن استهلاك الخدمات لا تقل ضراوة من الأضرار التي ترتبها السلع المادية².

فالمشرع الجزائري عرف الخدمات وفق المادة 03 من القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش على أنها: "كل عمل مقدم غير تسليم السلعة حتى ولو كان هذا التسليم تابعا أو مدعما للخدمة المقدمة"³.

وعرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش على أنها "كل مجهود يقدم ماعدا تسليم منتج ولو كان هذا التسليم ملحق بالمجهود المقدم أو مدعما له"⁴.

وطبقا للمادة 4/05 من القانون 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة للممارسات التجارية، ترك المشرع تحديد كفايات الإعلام بالأسعار والتعريفات المطبقة في بعض قطاعات النشاط إلى التنظيم وذلك عن طريق إصدار مراسيم من قبل رئيس الحكومة بعد عرضها في مجلس الوزراء واستشارة مجلس المناقشة، من بينها ما تم إصداره في مجالات النقل والخدمات الفندقية، فالخدمة هيا منتج يخضع لقانون حماية المستهلك

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 90-39.

² - منى أبو بكر الصديق، مرجع سابق، ص 133.

³ - قانون حماية المستهلك وقمع الغش، المعدل والمتمم.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 90-39.

الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

قد تكون مادية مثل الفندق، التنظيف، الإصلاح أو مالية مثل القرض، التأمين أو فكرية مثل العلاج الطبي والاستشارات القانونية.

ويفهم من خلال هذا التعريف أن الخدمة المقصودة هي التي تشمل جميع النشاطات التي تقدم كأداءات باستثناء عملية تسليم المنتج أي يعتبر المجهود الذي يقدم مختلفاً عن الأشياء المادية وبذلك تكون كل الأداءات تدخل ضمن الخدمة حتى ولو كانت ملحقة بعقد بيع كما هو الحال بالنسبة للخدمة ما بعد البيع¹.

¹ - عثمان فتيحة، مرجع سابق، ص 27.

الفصل الثاني:

تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد
البيع على التصاميم

الفصل الثاني:

تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

نظم المشرع أحكام عقد البيع في الكتاب الثاني من القانون المدني الجزائري¹ وعرفه بموجب المادة 351 منه بأنه " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " والبيع صور متعددة، منها عقد البيع على التصاميم والذي هو صيغة مستحدثة في السوق العقارية من حيث الممارسة ومن حيث التنظيم.

ونظرا لأهميته فقد انفرد المشرع بتنظيم أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري².

والذي ألغى بصدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³.

وسنعالج نطاق تطبيق الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم (مبحث أول)، ثم آثار هذا الالتزام (مبحث ثاني) على النحو التالي:

¹ - لأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

² - المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 4 مارس 1993. متعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد 10، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993.

³ - قانون رقم 04/11 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14 بتاريخ 6 مارس 2011.

المبحث الأول

نطاق تطبيق الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم عقد البيع على التصاميم (مطلب أول) ومضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم (مطلب ثاني).
المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم.

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية، إنما أشار إليه في مادته 8 وما يليها من المرسوم مما يوحي بترك حرية تعريفه إلى الفقه والاجتهاد القضائي.

الا انه تدرك هذه المسألة وأشار الى تعريفه بموجب القانون رقم 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، وللوصول إلى مفهوم عقد البيع على التصاميم سنعالج تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه (فرع الأول) وتمييزه عن العقود المشابهة (فرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه.

سننتقل إلى تعريف عقد البيع على التصاميم (أولاً) ثم خصائصه (ثانياً).

أولاً : تعريف عقد البيع على التصاميم

سنعالج التعريف الفقهي ثم القانوني.

1-التعريف الفقهي :

عرفه بعض الفقه العربي بأنه "عقد تملك العقار تحت الإنشاء، هو ذلك العقد الذي يرد على محل لم يتم انشاؤه بعد، بموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين أو وحدة وفقاً لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المالك أو تسليمه إياه"¹.

¹ - زردودي صونية، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

القانون، كلية الحقوق، جامعة ألكلي محمد أولحاج، البويرة، 2016\2017، ص11 متاح على الرابط

التالي www.dspace.univ-boura.dz

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

وعرفه ويس فتحي "عقد بيع عقاري محلّه عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وآجال دفعها بالاتفاق¹.

نستخلص من التعريفين المذكورين أعلاه، أن عقد البيع على التصاميم يرد على عقار غير موجود زمن التعاقد وقابل للوجود مستقبلاً، إذ ينشأ التزامات فور انعقاده على كلا الطرفين، فالبائع يلتزم بتحويل حق وملكية العقار للمشتري بحيث يقابله التزام المشتري بدفع الثمن مزامنة مع تقدم الأشغال.

2-التعريف التشريعي:

عرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية في المادة 28 منه «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 المرقى العقاري ولفائدة المكتب موازنة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز....².

من خلال ما جاءت به المادة 28 فعقد البيع على التصاميم عقد يرد على عقار غير موجود سواء أن يرد البيع على كل العقار أو جزء منه، فحين ينشأ عليه تحويل حقوق الأرض وملكيته لفائدة المشتري موازنة مع تقدم الإنجاز وفي المقابل تسديد السعر كلما تقدم الإنجاز لفائدة البائع.

في حين أغفل المشرع أهم التزام في عقد البيع على التصاميم، وهو الالتزام بإنجاز بناية إذ أن هذا الالتزام هو ما يميز البيع على التصاميم عن البيع العادي³.

¹ - نعيبي عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية، أطروحة دكتوراه تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة احمد دراية، ادرار، 2020\2019، ص12.

² - قانون رقم 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

³ - شوقي بناسي و محمد بودالي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص79.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم

لعقد البيع على التصاميم خصائص ينفرد بها تتمثل في خصائص طبقا للقواعد العامة، بالإضافة إلى خصائص خاصة تميزه.

1-خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة

أ-عقد مسمى

وهو العقد الذي سماه المشرع ونظمه¹، وعقد البيع على التصاميم المشرع أعطاه اسما خاصا به، ونظمه بأحكام خاصة في الترقية العقارية 204/11.

ب-عقد ملزم للجانبين

أي عقد ينشئ التزامات على طرفيه، بحيث يكون كل منهما دائنا ومدينا في الوقت نفسه³، وعرفته المادة 55 من القانون المدني الجزائري، كما يلي "يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما البعض".

إذن عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة للجانبين فمجرد إبرام العقد ينشئ عليه التزامات متقابلة، ويصبح كل من المرقى العقاري والمكتتب دائنا ومدينا في الوقت نفسه، فالمرقى العقاري مدينا للمكتتب بنقل ملكية العقار ودائنا له بدفع الثمن أما المكتتب فهو مدينا المرقى العقاري بدفع الثمن ودائنا له بنقل الملكية⁴.

ج-عقد معاوضة

العقد بعوض عرفته المادة 58 قانون مدني جزائري بنصها على أنه "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما "

¹ - البسيوني محمود أبو عبده، كتاب عقد البيع الابتدائي -شرح لنصوص القانون جميع الصيغ و-المذكرات- وأحكام النقص المرتبطة، مصر، ص 11.

² - زردودي صونية، مرجع سابق، ص14.

³ - البسيوني محمود أبو عبده، مرجع سابق، ص 11.

⁴ - لعور ريمة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال مقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2016_2017 ص 16 متاح على الرابط التالي www.ds.univ-oran2.dz

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

أي أن يحصل كل طرف في العقد عن مقابل ما قدمه، وفي عقد البيع على التصاميم المرقى العقاري يحصل على ثمن البيع مقابل نقله لملكية المبيع للمكتب والمكتب يحصل على ملكية المبيع مقابل دفعه الثمن¹.

د- عقد بسيط

فهو يشتمل على أحكام عقد واحد، وهو بيع بناية لم تتجزأ أو طور الإنجاز².

هـ- عقد شكلي

عقد البيع على التصاميم من العقود التي تتطلب الشكلية لصحتها، فالمرجع أوجب تسجيله لدى الموثق، بنموذج خاص به نص عليها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الأملاك العقارية، بالإضافة إلى شهره في المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من المرقى العقاري إلى المكتب³.

وهذا ما نصت عليه المادة 1\34 من قانون 04/11 يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء⁴.

و- عقد زمني

العقد الزمني هو العقد الذي يكون الزمن فيه عنصراً جوهرياً⁴، والزمن في عقد البيع على التصاميم، هي تلك الفترة الزمنية التي تنفذ فيها الالتزامات الناشئة عنه (نقل الملكية بالنسبة للمرقى العقاري، ودفع الثمن بالنسبة للمكتب) مزامنة مع تقدم الأشغال⁵.

¹ - جودي مصطفى محمد، التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 1 أكتوبر 2020، ص 42.

² - بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11_04، مذكرة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2015\2016 ص 16 متاح علي الرابط التالي

www.noor-book.com

³ - علاوة هوام وبعثاش كريمة، خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 2، 2020، ص 808.

⁴ - لعور ريمة، مرجع سابق، ص 20.

⁵ - جودي مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 43.

ز- عقد محدد

ويعرف بالعقد الذي يحدد فيه المتعاقدان مالهم من حقوق وما عليهم من التزامات، ففي عقد البيع على التصاميم فالالتزام البائع هو بناء البناية وفق الآجال والمواصفات المحددة في العقد الذي يقابله حقه في قبض الثمن من المشتري¹.

2- خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد الخاصة

1- عقد يرد على عقار غير موجود وقابل للوجود مستقبلا

أي أن محل عقد البيع على التصاميم لا يوجد وقت إبرام العقد، ومحقق الوجود مستقبلا².

وهذا ما أكدته المادة 92 قانون مدني جزائري على أنه "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا".

بالإضافة إلى أن القانون 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية فهو يطبق على العقود التي يكون محلها لم ينجز ومقرر الانجاز، أو يكون محلها طور الإنجاز³.
ب- تسهيل دفع الثمن

بالرجوع إلى نص المادة و138 من القانون 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، فإن المكتب يدفع الثمن على أقساط حسب تقدم الأشغال "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم".

ج- تمتع البائع بصفة المرقى العقاري

البائع في عقد البيع على التصاميم يأخذ صفة المرقى العقاري، وهذا أكدته المادة 29 من القانون 04/11 بأنه "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري..".

¹ - قاشي علل، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق، 2 ديسمبر 2019 متاح على الرابطا التالي manifest.univ-ouargla.dz.

² - زردودي صونية، مرجع سابق، ص16.

³ - راجع المادة 28 قانون 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

إذا عرفت المادة 3 المرقى 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 "

د-إحاطة المشتري بحماية خاصة

وتتم إحاطة المشتري بحماية خاصة من خلال الضمانات التي فرضها المشرع على المرقى العقاري من حسن إنجاز واحترام المواصفات المتفق عليها وضمان إتمام البناء¹، وضمان المسؤولية العشرية².

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

الطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم وحداثته جعلته يختلف عن غيره من العقود، تميزه عن عقد بيع الأشياء المستقبلية وعقد حفظ الحق (أولا) وعن عقد البيع بالإيجار وعقد البيع بالتقسيط والوعد بالبيع (ثانيا).

أولا : تمييزه عن عقد بيع الأشياء المستقبلية وعقد حفظ الحق.

1-تمييزه عن عقد بيع الأشياء المستقبلية.

أجاز المشرع التعامل في الأشياء المستقبلية، وذلك بنص المادة 92 قانون مدني جزائري "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا. غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطلا ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون".

المشرع الجزائري من خلال نص المادة أعلاه كرس قاعدة عامة مفادها جواز التعامل في الأشياء المستقبلية شريطة أن تكون محققة الوجود مستقبلا، واستثنى التعامل في تركة الإنسان على قيد الحياة لما ينطوي على المضاربة على حياة

¹ - زردودي صونية، مرجع سابق، ص17.

² - انظر المادة 46 القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 431/13 موضحة التأمين العشري ب"يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعوين للمشاركة في إنجاز البناء، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

الأشخاص¹، لهذا فإن عقد البيع على التصاميم هو بيع لشيء مستقبلي بالنسبة للبناء² بالإضافة إلى أن عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية بمجرد الاتفاق على الشيء المبوع وعلى الثمن حتى قبل التسليم³.

بينما المال المستقبلي لا يترتب عليه انتقال الملكية فور التعاقد إلى المشتري بل كل ما يترتب عليه هو نشوء التزام في ذمة البائع بنقل ملكية المال المستقبلي إذا تحقق وجوده⁴، فيكون على المشتري التبرص بالمبيع إذا تحقق وجوده ملكه بقوة القانون⁵.

2- تمييزه عن عقد حفظ الحق

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

من خلال نص المادة فالبائع في كلا العقدين يتمثل في المرقى العقاري ولا يمكن لشخص آخر ليس لديه صفة المرقى العقاري إبرام عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم⁶.

إلا أن عقد حفظ الحق لا يخضع للشهر العقاري، نص عليه المرسوم رقم 431/13 في الملحق الثاني منه أنه "معفى من التزام الإشهار العقاري". عكس عقد البيع على التصاميم الذي ملكيته تنتقل بالإشهار العقاري في التشريع الجزائري.

ثانيا : تمييزه عن عقد البيع بالتقسيط وعن البيع الإيجاري والبيع بالوعد.

1- تمييزه عن عقد البيع بالتقسيط.

نصت المادة 363 قانون مدني جزائري على البيع بالتقسيط على أن "إذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقان على أن يستبقي البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ومع

¹ - بن علي علي، مرجع سابق، ص 30.

² - نعيم عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 92.

³ - لعور ريمة، مرجع سابق، ص 19.

⁴ - بن علي علي، مرجع سابق، ص 31.

⁵ - نعيم عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 92.

⁶ - انظر المادة 29 قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفف التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة 2 المادة 184.

وإذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع .¹ يتبين من نص المادة لوهلة أن عقد البيع بالتقسيط مشابه لعقد البيع على التصاميم وذلك من ناحية أن دفع الثمن يدفع بأقساط، إلا أنه فالبائع بالتقسيط الثمن يرتبط بانتقال الملكية، فلا تنتقل الملكية فيه إلا بسداد جميع الأقساط بخلاف عقد البيع على التصاميم الذي تنتقل الملكية فيه من يوم إبرام العقد وشهره العقاري، في حين دفع الأقساط (الثمن) في عقد البيع على التصاميم فهو مرتبط بتقدم الأشغال المادة 28 قانون 04/11¹، وثبتت الملكية فيه بالحياة الفعلية للبناءية².

2- تمييزه عن البيع بالإيجار

الأصل أن الإيجار يرد على المنفعة العامة للعين المؤجرة، إذ يتحول الإيجار إلى البيع الإيجاري فيصبح المستأجر مالكا للعين المؤجرة وتنتقل له ملكيتها بدلا من الانتفاع بها على أساس الإيجار، وذلك بعد تسديد مبلغ محدد³.

وعرف المشرع الجزائري الإيجار بالبيع في المرسوم التنفيذي رقم 435/97. بمقتضى المادة 7 على أن "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر أن

¹ - تنص المادة 28 من قانون 04/11 على "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من لبنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد، الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية، البناءات من طرف الرقي العقاري لفائدة المكتتب موازنة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

² - بن علي علي، مرجع سابق، ص 32.

³ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون المدني الجزائري . مدعم بقرارات قضائية، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 20.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 5 رمضان عام 1417 الموافق 14 يناير 1997 الذي يتعلق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال التجاري والتابعة لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 07، مؤرخة في 06 رمضان 1417 هـ الموافق ل 15 يناير 1997.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك للعقار بكل حقوقه والتزاماته أما المستأجر المشتري، فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".

ونظم أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01¹، في المادة 2 "البيع الإيجاري هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب"

نرى من خلال نص المادتين السابقتين فإن عقد البيع بالإيجار الأقساط التي يدفعها المستأجر المشتري هي أقساط أجرة وتبقى ثابتة، بخلاف الأقساط في عقد البيع على التصاميم هي جزء من الثمن وقابلة للمراجعة المادة 38 قانون 04/11².

بالإضافة إلى أن عقد البيع الإيجاري يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري إلا أنه ملكيته تنتقل بعد الوفاء بجميع الأقساط، في حين أن المستأجر يحوز وينتفع بالمبيع قبل انتقال الملكية، بخلاف عقد البيع على التصاميم الذي ملكيته تنتقل بمجرد التسجيل والإشهار العقاري ولا تتم الحيازة والانتفاع إلا بعد إتمام إنجاز العقار وتسليمه³.

3- تمييزه عن الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو أن يصدر إيجاب من البائع للمشتري مقترن بشروط محددة ويترك له مدة ليصدر المشتري قبوله إذا أراد التعاقد، فيعلن المشتري موافقته على ما

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، ج ر، العدد 25، الصادر بتاريخ 2001/04/29.

² - انظر المادة 38 قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ - بن علي علي، مرجع سابق، ص 36.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

التزام به البائع وأنه سيخطر به برغبته في المدة التي حددها المشتري¹، إذ أشار المشرع للوعد بالبيع في مادتيه 71 و72 قانون مدني جزائري نص المادة 71 "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها. وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

ونصت المادة 72 على "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

بعدما تعرفنا على الوعد بالبيع ظهر الاختلاف بينه وبين عقد البيع على التصاميم من حيث الالتزامات، فعقد البيع على التصاميم تنشأ عنه التزامات أهمها نقل الملكية وضمانات أخرى بالنسبة للمرقي العقاري، والتزامات المكتتب بدفع الثمن وذلك طبقا للمادة 28 قانون 04/11 بخلاف الوعد بالبيع فلا تنشأ عليه هذه الالتزامات، بل يقتصر على التزام البائع بأن يعقد عقد البيع إذا صدر قبول من المشتري في الفترة المحددة².

المطلب الثاني: مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

لقد ألزم المشرع البائع بالإعلام طبقا للقواعد العامة في نص المادة 1/352 قانون مدني بنصها على "يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه". وبالرجوع إلى أحكام القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد المعلومات التي ألزمها المشرع على المرقي العقاري أن يوصلها للمشتري³.

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني - عقد البيع والمقايضة - دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة 2008، ص 99.

² - بن علي علي، مرجع سابق، ص 30.

³ - كجيل كمال و تسبيبة أعر، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع ديسمبر 2017، ص 73.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

وتتمثل في الإعلان عن المشروع العقاري (فرع أول) والإدلاء بالبيانات الجوهرية في العقد (فرع ثاني).

الفرع الأول: الإعلان عن المشروع العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 41 من القانون 04/11 "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع". فإنه وجب على المرقى العقاري قبل عرضه للبيع، بان يعلن عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية التي يتواجد في دائرة اختصاصها المشروع المراد إنجازه¹.

بالإضافة إلى نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 258/12، التي تنص على أنه "يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو جزء من مشروعه ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلام المرئي والواضح على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء".

من خلال هذا النص فإن المرقى العقاري ملزم قبل أي عملية بيع أو إشهار لمشروعه العقاري سواء كلياً أو جزء منه، أن يضمن صحة وصدق إشهاره وذلك لتوفير من يرغب فالشراء حول العقد المراد إبرامه، وإعلامه بمقر وموقع المشروع العقاري وإحاطته بكل تفاصيل العقد من ضمانات والتزامات تقع على عاتق المشتري، ولذلك ولضمان إعلام صادق وبعيد عن التضليل، فقد منع المشرع المرقى العقاري من الإشارات الكاذبة والمصالحة وذلك بموجب المادة 47 البند الثالث من القانون 04/11 التي نصت على "وجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، ويجب عليه على وجه الخصوص :

¹ - تسببة أضرار، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، 13 جوان 2019، ص 58.

² - مرسوم تنفيذي رقم 85/12 مؤرخ في 2012/02/23، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر، العدد 11، الصادر بتاريخ 2012\02\26.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

الوفاء في كل الحالات، بالتزاماته.

عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة
-عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية أو
ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه."

الفرع الثاني: الإدلاء بالبيانات الجوهرية في العقد

الإدلاء بالبيانات العقدية من الالتزامات التي تكون قبل التعاقد وهي البيانات
والمعلومات التي يقدمها البائع، إذ تكون هذه المعلومات تساهم في تكوين الرضا
الواعي وجود الإرادة الحاسمة في إبرام العقد¹.

فالبيانات العقدية تختلف بطبيعة العقد، فعقد البيع على التصاميم حرص المشرع
من خلال المرسوم التنفيذي 431/13².

الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وكذا حدود تسعير سعر
الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها،
على تحديد جملة من البيانات تحدد الرغبة في التعاقد من عدمه وهي:

أولاً: الإعلان عن المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد البناء عليها

بالرجوع إلى نص المادة 30 قانون 04/11 والتي نصت على أنه "يجب أن
يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في
المادتين 27 و28 اعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء
ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء."
من خلال نص المادة فالمشرع أوجب على المرقى العقاري بإحاطة المشتري
بكافة المعلومات التي وردت في نص المادة (أصل ملكية الأرض المراد إنشاء
المشروع العقاري عليها، وشهادة التهيئة والشبكات، رقم رخصة البناء...) ³.

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 24.

² - مرسوم تنفيذي رقم 431/13 مؤرخ في 18-12-2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على
التصاميم وكذا أجالها وكيفيات دفعها، ج ر ، العدد 66، الصادرة بتاريخ 2013-25612.

³ - كيجل كمال وتسيبة أعمر، مرجع سابق، ص 74.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

ولهذا وجب على المرقى العقاري الحرص على صحة كافة البيانات والمعلومات المقدمة وهذا ما أكدته المادة 47 البند الرابع من قانون 04/11 "السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المفتتين المستقبليين".

ثانيا: البيانات المتعلقة بالبنية

البيانات المتعلقة بالبنية حصرها المشرع¹، في الملحق الأول من المرسوم 431_13 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم كما يلي²:

- 1- لتحديد الدقيق للموقع: إعطاء التحديد الدقيق للبنية أو لجزء من البنية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك
- 2- العناصر المكونة للأجزاء الخاصة: الوصف الدقيق للبنية (مساحة صافية بدون أشغال، مساحة قابلة للسكن أو نافعة، يجب تظهير الخصائص التقنية ...)
- 3- قوام الملك: عدد الغرف، الطابق، الأسطح والشرفات والأروقة.....
- 4- الملكية المشتركة: إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات، الملحقات المبنية وغير المبنية، الملحقات المبنية وغير المبنية.

ثالثا: البيانات المتعلقة بسعر البيع وكيفيات مراجعته

ثمن البيع يكون محدد في كافة عقود البيع، غير أن عقد البيع على التصاميم يتم التسديد على دفعات حسب تقدم الأشغال وقابل للمراجعة³. وذلك ما أكدته المادة 38 قانون 04/11 التي تنص على أنه 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 وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفيات المراجعة.

¹ - نوالي رفيق ومعمّر خالد، التزام المرقى العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد 8، العدد 2، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، 2020، ص 247.

² - راجع الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم.

³ - نوالي رفيق ومعمّر خالد، نفس المرجع السابق، ص 248.

رابعاً: البيانات المتعلقة بالملكية المشتركة

عرفتها المادة 743 قانون مدني جزائري " الملكية المشتركة هي الحالة القانوني التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

ومن خلال نص المادة 5/38 والمادة 61 من قانون 04/11 فإنه يتعين على المرقى العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنين عند الاكتتاب.

وفي حال مخالفة المادتين فيتعرض المرقى العقاري لغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000) وهذا ما أورده المشرع في نص المادة 72 قانون 04/11.

المبحث الثاني

أثار الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

بعد التعريف بعقد البيع على التصاميم والالتزام المرقى العقاري بالإعلام، تترتب عليه أثار قانونية في مسؤولية المرقى العقاري بالإعلام إذ نحدد طبيعة هذه المسؤولية (مطلب أول) ونعالج جزاء الإخلال بهذا الالتزام (مطلب ثاني).

المطلب الأول: طبيعة المسؤولية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد

إن إخلال المرقى العقاري بالتزامه بالإعلام قبل التعاقد يؤدي إلى قيام مسؤوليته، ولتحديد طبيعة ونوع هذه المسؤولية سنتطرق إلى المسؤولية العقدية (فرع أول)، ثم إلى المسؤولية التقصيرية (فرع ثاني).

الفرع الأول: المسؤولية العقدية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام

تنشأ المسؤولية العقدية عند الإخلال بالتزام عقدي، أي التزام ناشئ عن عقد¹ ولقيامها يجب توافر ثلاثة أركان الخطأ، الضرر والعلاقة السببية.

أولاً: الخطأ العقدي

الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري، أي تقصيره في تنفيذ التزامه العقدي أو التأخر في التنفيذ وبغض النظر عن السبب سواء كان عمداً أو إهمالاً أو عدم التنفيذ لالتزامه كلياً أو جزئياً أو تأخراً فإن مسؤوليته تترتب ما لم يثبت أن السبب لا يد له فيه وهذا ما نصت عليه المادة 176 قانون مدني جزائري «إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه».

ومن بين هذه الالتزامات هو الإعلان على أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة مع تحديد كيفية مراجعته، الالتزام بتسليم نظام الملكية المشتركة².

¹ - زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر 2004، ص58.

² - انظر المادة 38 قانون 04/11.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

فهي التزامات تكون وقت إبرام العقد والإخلال بها يؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، إذ لا يؤثر في تحقيقها أن يكون الإخلال بالالتزام راجع إلى عمله الشخصي ومثاله عدم التزامه بتسليم المبيع طبقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد، أو إلى فعل الغير أي من حل محله في تنفيذ الالتزام كالمقاول أو المهندس المعماري فأخطائهم يتحملها المرقي العقاري اتجاه المضرور¹.

بالإضافة إلى عدم وضع شروط تعسفية تحد من الالتزام التعاقدي بالإعلام ويقصد بالشرط التعسفي "كل بند أو شرط بمفرده المشاركات مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات أطراف العقد"².

بالإضافة إلى أن هناك بيانات يلزم المرقي العقاري بذكرها للمقتني في مرحلة تنفيذ العقد كإعلامه بكافة العيوب التي قد تطرأ على البناء عند الانجاز³.
ثانياً: الضرر

بالرجوع للأحكام العامة فالضرر الذي وقع وجب أن يكون بسبب الإخلال بالالتزام التعاقدي، فإن أثبت المرقي العقاري أن الضرر لا دخل له فيه انتفت المسؤولية العقدية المادة 127 قانون مدني جزائري بأن "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاقي خالف ذلك «والعكس صحيح، وفي حال ما قام المرقي العقاري بالالتزام بالإعلام وأعلم المقتني بالعيوب والنقائص التي سيتعرض لها المشروع العقاري

¹ - إثلولي/ أولدرابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، العدد 04، 20 مارس 2017، ص 276.

² - المادة 3/5 قانون رقم 02/04 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم.

³ - بن عديدة نبيل، الالتزام بالإعلام وتوابعه في مجال قانون الاستهلاك، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2017\2018 ص 40، متاح على الرابط ds.univ-oran2.dz.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

أو البناية، إلا أن المقتني لم يأخذ ذلك بعين الاعتبار وصمم على طلباته فعلى المرقى العقاري أن يؤكد ذلك كتابة لإثبات حسن التنفيذ وينفي مسؤوليته إذا ما تحقق الضرر¹.

ثالثا: العلاقة السببية

لكي تقوم المسؤولية العقدية وجب أن يكون الضرر الذي وقع راجع لعدم تنفيذ الالتزام العقدي، فإن كان سبب وقوع الضرر راجع لفعل الغير أو قوة قاهرة فتنتفي مسؤولية المرقى العقاري إلا في حال ما كان الغير تابعا له كالمقاول وغيره فهنا لا تنتفي مسؤوليته وذلك ما أكدته المادة 137 على أنه "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع.

المادة 137: (معدلة) للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما.

فالمرقى العقاري يمكنه الرجوع عليه من خلال المسؤولية العشرية التي نصت عليها المادة 46 قانون 04/11 على أنه "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

نلاحظ مما سبق أن المسؤولية العقدية تقع على عقد ناشئ وصحيح، والخطأ عدم تنفيذ الالتزام العقدي، وبالرغم من عدم إبرام العقد فهو يستند إلى وجود ضمان مقترن بالتعاقد وبمقتضاه يتعهد كل طرف مقدم على التعاقد بصحة التصرف وبالا يقوم من جانبه بسبب يوجب إبطال العقد، والإخلال به يستوجب تعويض الطرف الآخر وفقا لأحكام المسؤولية العقدية².

¹ - بونيف لقمان، التزامات المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص تهيئة عمرانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشر الإبراهيمي، برج بوعريج

2020/2019، ص 64 متاح على الرابط التالي dspase.univ-bba.dz

² - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 303.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام

تنشأ عند الإخلال بالالتزام قانوني¹، سواء كان خطأ أو إهمالاً أو تقصيراً من المدين، فوجد الأساس القانوني لهذه المسؤولية في نص المادة 124 قانون مدني جزائري "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض". فالمرقي العقاري ملزم بإعلام المشتري بكافة البيانات التي نصت عليها المادة 30 قانون 04/11 وفي حال الإخلال بهذا الالتزام تقوم مسؤوليته، ما لم يثبت حسن نيته.

ولقيام المسؤولية التقصيرية يجب توافر ثلاث شروط (الخطأ، الضرر والعلاقة السببية).

أولاً: الخطأ

أن يقدم المرقي العقاري بالإخلال بالقواعد الأخلاقية بتقديم بيانات ومعلومات مغلوطة أو أن يقوم بإخفاء معلومات كان يجب الإفصاح بها والتي لو علم بها المشتري مكان ليقدم على التعاقد المادة 47 قانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية²، أو مخالفته للأحكام التي ترد على العقد أن يكون مكتوباً بلغة سليمة ومفهومة ليتعرف المشتري على كل الالتزامات التي يفرضها عليه هذا العقد وكذا الحقوق المخولة له بموجبه³.

بالإضافة إلى إخلاله بشفافية الأسعار وبشروط البيع الذي جاء بها القانون 02/04 ويكون قبل التعاقد وكل هذا يكون بمحض إرادته إما عن قصد أو إهمال أو تقصير، بالإضافة إلى عنصر الإدراك عند المرقي العقاري حتى يسأل، ويلزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعه خطئه الشخصي⁴.

ثانياً: الضرر

¹ - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 58.

² - انظر المادة 47 قانون 04/11.

³ - خالد عبد الفتاح محمد خليل، حماية المستهلك في القانون الدولي الخاص، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، ص 43-44.

⁴ - إفلولي/ أولدرابح صافية، مرجع سابق، ص 279.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

يشترط لقيام المسؤولية التعاقدية أن يكون الضرر الذي لحق بالمشتري راجع إلى عدم تنفيذ المدين (المركبي العقاري) بالالتزامه وفي عقد البيع على التصاميم إخلال المركبي العقاري بالالتزامه بالإعلام قد يسبب ضرر للمشتري من حيث تصادمه بالالتزامات المتفاوتة أو بأسعار لم يكن على دراية بها، أو من حيث صفة المشروع العقاري كالموقع الجغرافي له.

ومثال ذلك كأن يدلي المركبي العقاري بأن موقع مشروعه العقاري هو موقع استراتيجي إلا أن حقيقة الأمر أن يكون موقعه معزول¹.

ثالثاً: العلاقة السببية

ولكي تقوم المسؤولية التقصيرية للمركبي العقاري لابد من أن يكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر وأن يكون الضرر نشأ عن ذلك وحده، وبالرجوع إلى نص المادة 86 قانون مدني جزائري "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد ويعتبر تدليساً السكوت عمداً عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة"².

أي أن يكون الخطأ الذي قام به المركبي العقاري مرتبط بالسبب الذي جعل المشتري يتعاقد، إذ مكان ليبرم العقد لو علم بصدق وصحة البيانات.

مما سبق الإشارة له فنجد أن الطبيعة الحقيقية بمسؤولية المركبي العقاري قبل التعاقد هي مسؤولية تقصيرية تنشأ عن إخلال المركبي العقاري بضمانات المستهلك قبل إبرام العقد (قبل التعاقد) وهي ثلاث:

الالتزام المركبي العقاري بالإعلان الصادق لمشروعه العقاري، التزامه بأعلام المستهلك بما ورد في نص المادة 30 قانون 04/11، والالتزام باكتتاب ضمان الترقية العقارية، ولا تقوم له أي مسؤولية عقدية فهي تتطلب عقد ناشئ فهو يتعلق بمرحلة إبرام العقد ومرحلة ما بعد التعاقد.

¹ - نادية محمد مصطفى قزمار، حدود المسؤولية العقدية في إطار الالتزام ببذل عناية وتحقيق نتيجة، مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد 148 لاردن - عمان، ص 381.

² - الأمر 75-58 قانون مني جزائري، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالإعلام في عقد البيع على التصاميم.

يترتب على إخلال المرقى العقاري بالتزامه بالإعلام جزاءات، جزاءات عادية تتعلق بالقواعد العامة وسننطرق لها (فرع أول) ثم وجزاءات خاصة تتعلق بعقد البيع على التصاميم إدارية وجنائية (فرع ثاني).

الفرع الأول: الجزاء المدني طبقا للقواعد العامة.

ألزم المشرع المرقى العقاري قبل التعاقد بأعلام المشتري بكافة المعلومات حول مشروعه العقاري، إذ بالرجوع للأحكام العامة فقد أوجبتها أيضا وذلك من خلال نص المادة 352 قانون مدني جزائري والتي أوجبت أن يكون المشتري عالما كفاية ببيان المبيع وأوصافه الأساسية، وفي حال عدم علم المشتري بالبيانات الجوهرية فكان عليه إثبات غش البائع وطلب إبطال العقد، نص المادة 352 ق.م.ج:

"يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، وإذا 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".

وبالإضافة إلى أن عقد البيع على التصاميم الثمن فيه قابل للمراجعة، أي أن يزيد ولكن ألا يتجاوز 20 بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه من البداية¹، فإن تجاوزتها جاز للمشتري فسخ العقد ما لم يوجد اتفاق يخالفه، وهذا المبدأ يجد أساسه في الأحكام العامة في نص المادة 5 قانون مدني جزائري على أن "إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع إلا إذا اثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع. وبالعكس إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدرا بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمنا زائدا إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

الفرع الثاني: الجزاء الإداري والجنائي

¹ - المادة 38 قانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم

يتعرض المرقى العقاري لجزاءات خاصة طبقا للقانون 04/11، إدارية (أولا) وجنائية (ثانيا).

أولا: الجزاء الإداري

في حال إخلاله بالالتزامه بالإعلام يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية¹:

*السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر.

- حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة

-في حالة تقصير المرقى في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام القانون 04/11
*السحب النهائي للاعتماد

- ويكون في حالة تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة الالتزامات الملقاة على عاتقه، ومن بين هذه الالتزامات الالتزام بالإعلام.

ثانيا: الجزاء الجنائي

يترتب عن إخلال المرقى العقاري بالالتزامه بالإعلام عقوبات جنائية كالاتي:
يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات:
بالحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائتي ألف دينار
(200.000) إلى مليوني دينار جزائري (2000.000 دج) أو بإحدى هاتين
العقوبتين².

-يتعرض المرقى العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم إذ لم يُعلم المقتني
بالبليانات المنصوص عليها في المادة 30 قانون 04/11 (أصل ملكية الأرضية
ورقم السند العقاري، مرجعيات ورخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ
ورقم رخصة البناء) بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار
جزائري (2000.000 دج)³.

¹ - انظر المادة 64 قانون 04/11 المتعلقة بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - انظر المادة 75 قانون 04/11 المتعلقة بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

³ - انظر المادة 76 قانون 04/11 المتعلقة بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

خاتمة

خاتمة:

وفي ختامنا لهذه الدراسة والمتعلقة بموضوع الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم توصلنا إلى النتائج والمقترحات التالية:

1- أن المشرع أعطى أهمية كبيرة للالتزام بالإعلام في نشاط الترقية العقارية بصفة عامة وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، وهذا ما يتضح من خلال إلزامه للمرقي العقاري بتبصير المشتري في المرحلة السابقة للعقد بكل المعلومات والبيانات التي تتعلق بالعقد المراد إبرامه (أصل الملكية المشتركة، رقم السند العقاري.....).

2- أن الهدف من كل المعلومات التي يتم تقديمها من قبل المرقي العقاري هو حماية المشتري، والحرص من عدم وقوعه ضحية استغلال أو غلط سببه تلك المعلومات المتعلقة بالمشروع العقاري، والتي تبقى حkra على المرقي العقاري الذي يعد مهنيا مختصا في هذا المجال.

3- الالتزام بالإعلام من أهم الآليات التي أقرها المشرع لحماية المشتري خاصة في ظل القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والمنظم لعقد البيع على التصاميم والذي يلعب فيه هذا الالتزام دوراً هاماً لاسيما أن المشتري يتعاقد في هذا النوع من العقود التي يحتاج فيها إلى تبصير باعتباره طرفاً ضعيف يحتاج إلى حماية قانونية في مواجهة المرقي العقاري.

بعد تطرقنا إلى هذه النتائج نقدم بعض الاقتراحات الآتية:

1- أن يقوم المشرع الجزائري بتشكيل هيئة مختصة في متابعة التطبيق الفعلي للقانون رقم 04/11، خاصة أنه قد يكون المرقي العقاري محتكر للمهنة مما يجعل المكتب يخضع لنصوصه الأمره دون مناقشة بسبب حاجته للسكن.

2- إضافة لمضمون نص المادة 28 قانون رقم 04/11 والذي وفق المشرع فيها من خلال تعريفه للبناء على التصاميم، إلا أنه من الأجدر لو ألزم المرقي العقاري بإقامة البناء أو تعويض المشتري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب والمؤلفات

- أ- البسيوني محمود أبو عبده، كتاب عقد البيع الابتدائي -شرح لنصوص القانون جميع الصيغ و-المذكرات-وأحكام النقض المرتبطة، مصر
- ت-برهامي فايزة، التزامات الأطراف في المرحلة السابقة، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان -الجزائر، 2018.
- ج- زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- د- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004، خالد عبد الفتاح محمد خليل، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الكويت، 2003
- هـ- منى أبوبكر الصديق، الالتزام بإعلام المستهلكين عن المنتجات، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، 2013.
- و- محمد إبراهيم دسوقي، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار إيهاب للنشر والتوزيع، جامعة أسيوط، 1985.
- ز- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون المدني الجزائري -مدعم بقرارات قضائية، ط2ن دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- ح- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني -عقد البيع والمقايضة- دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والتوزيع، عين مليلة، 2008.
- ط- نزيه محمد الصادق المهدي، الالتزام قبل التعاقد -بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود "دراسة فقهية قضائية مقارنة «دار النهضة العربية، القاهرة، 1990.
- ي- شوقي بناسي ومحمد بودالي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

ك- خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة 2003.

ل- خالد عبد الفتاح محمد خليل، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الكويت، 2003.

م- خالد عبد الفتاح محمد خليل، حماية المستهلك في القانون الدولي الخاص، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009

2-رسائل الدكتوراه ومذكرات الماجستير

1رسائل الدكتوراه

أ- بن عديدة نبيل، الالتزام بالإعلام وتوابعه في مجال قانون الاستهلاك، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2017.

ب- جريفيلى محمد، حماية المستهلك في نطاق العقد، رسالة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، قانون خاص معمق، كلية الحقوق، جامعة ادرا، 2017\2018.

ج- لعور ريمة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال مقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016\2017.

د- نعيمى عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية"، أطروحة دكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة احمد دراية، ادرا، 2019/2020.

هـ- تسيةة أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرا، 13 جوان 2019.

2مذكرات ماجستير والماستر

أ-بونيف لقمان، التزامات المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الإبراهيمي، برج بوعريج، 2019/2020.

ب- بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11، مذكرة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2015\2016.

ج- جودي مصطفى محمد، التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 1 أكتوبر 2020.

د- زردودي صونية، نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم، في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون_ تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2016/2017.

هـ- عثمان فتيحة، الحق في الإعلام ودوره في تأمين سلامة المستهلك في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، 2014/2015.

3المقالات والأبحاث العلمية

أ- إقلولي/ أولدراب صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري مجلة القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، العدد04، 28مارس2017 ص270_282.

ب- جريفي محمد، نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك من حيث الأشخاص، جامعة أحمد دراية، مجلة القانون والمجتمع، العدد11، ادرار، جوان 2018، ص206-299.

ج- كحل كمال و تسية أعر، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر2017، ص68_77.

د- كحل كمال و تسية أعر، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد التاسع.

هـ- نوال رفيق و معمر خالد، التزام المرقى العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد 8، العدد2، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، 2022، ص236-254.

و- نادية محمد مصطفى قزمار، حدود المسؤولية العقدية في إطار الالتزام ببذل عناية مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد48، الأردن-عمان، ص265_406.

ز- علاوة هوام و بعتاش كريمة، خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 2، 2020، ص 804-818.

4 النصوص القانونية

1- القوانين والأوامر

أ-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

ب-قانون رقم 02/04 المؤرخ في 23\06\2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر، العدد 41، المؤرخة في 27\06\2004.

ج-قانون رقم 03/09 المؤرخ في 25-02-2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر، عدد 15، المؤرخة في 08-03-2010.

د-قانون رقم 04/11 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، بتاريخ 6 مارس 2011.

2/ المراسيم

2-1 المراسيم التشريعية:

أ-المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993 (ملغى بالقانون 04/11)

2-2 المراسيم التنفيذية:

أ-المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج ر، عدد 05 مؤرخة في 31 يناير 1990.

ب-المرسوم التنفيذي رقم 266/90 المتعلق بضمان المنتوجات والخدمات، ج ر العدد 40، المؤرخة في 19-09-1990.

ج-المرسوم التنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 5 رمضان عام 1417 الموافق ل 14 يناير 1997 الذي يتعلق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال التجاري والتابعة لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري، ج ر، رقم 04 مؤرخة في 06 رمضان 1417 هـ الموافق ل 15 يناير 1997.

د- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23\04\2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك؛ ج ر العدد 25، الصادر بتاريخ 29\04\2001.

هـ- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 مؤرخ في 23\02\2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر، العدد 11 الصادر بتاريخ 26\02\2012.

و- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 مؤرخ في 18\12\2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وكذا حدود سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر، العدد 66 الصادر بتاريخ 25\12\2013.

4/ القوانين الأجنبية

1- droit civil français, modification 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات
	الإهداء
	شكر وعرفان
03	مقدمة:
الفصل الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد	
07	المبحث الأول: مفهوم الالتزام بالإعلام قبل التعاقد
07	المطلب الأول: تعريف الالتزام بالإعلام قبل التعاقد ومبرراته
07	الفرع الأول: تعريف الالتزام بالإعلام
09	الفرع الثاني: مبررات الالتزام بالإعلام قبل التعاقد
10	المطلب الثاني: شروط الالتزام بالإعلام قبل التعاقد
10	الفرع الأول: شروط الالتزام بالإعلام في القواعد العامة
18	الفرع الثاني: شروط الالتزام بالإعلام في قانون حماية المستهلك
20	المبحث الثاني: نطاق الالتزام بالإعلام قبل التعاقد
20	المطلب الأول: نطاق الالتزام بالإعلام من حيث الأشخاص
20	الفرع الأول: مفهوم المهني
22	الفرع الثاني: مفهوم المستهلك
26	المطلب الثاني: نطاق الالتزام بالإعلام من حيث الموضوع
26	الفرع الأول: السلع
27	الفرع الثاني: الخدمات
الفصل الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في عقد البيع على	
التصاميم	
31	المبحث الأول: نطاق تطبيق الالتزام بالإعلام في عقد البيع على
	التصاميم
31	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

31	الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم وخصائصه
36	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود المشابهة
40	المطلب الثاني: مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم
41	الفرع الأول: الإعلان عن المشروع العقاري
42	الفرع الثاني: الإدلاء بالبيانات الجوهرية في العقد
45	المبحث الثاني: آثار الالتزام بالإعلام على عقد البيع على التصاميم
45	المطلب الأول: طبيعة المسؤولية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد
45	الفرع الأول: المسؤولية العقدية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام
48	الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام
49	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم
50	الفرع الأول: الجزاء المدني طبقا للقواعد العامة
50	الفرع الثاني: الجزاء الإداري والجنائي
54	الخاتمة.
56	قائمة المصادر والمراجع
64	فهرس المحتويات

ملخص:

الالتزام بالإعلام من المواضيع الحديثة النشأة، كما أنه يعتبر من المواضيع الاجتماعية التي يجهل معالمها الكثيرون، مما قد يؤدي بالمرقي العقاري إلى استغلال هذا الجهل وتخلفه عن القيام بأهم الالتزامات التي تقوم عليه وهي إعلام المكنتب بكل المعلومات المتعلقة بالعقد في المرحلة السابقة على التعاقد، مما يجعل لهذا الالتزام أهمية بالغة في تكوين العقد وحماية رضا المستهلك باعتباره طرفاً ضعيف في الرابطة العقدية، من أهداف دراستنا هذه التطرق إلى أحد أهم التزامات المرقى العقاري في المرحلة السابقة على التعاقد، ومدى أهمية هذا الالتزام في حمايته للمستهلك، بعد تطرقنا لهذه الأهداف ودراسنها توصلنا إلى نتائج من بينها أن المشرع أعطى أهمية للالتزام بالإعلام في نشاط الترقية العقارية بصفة عامة وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، وهذا يتضح من خلال إلزامه للمرقى العقاري بتبصير المشتري في المرحلة السابقة للعقد بكافة المعلومات التي تتعلق بالعقد المراد إبرامه (أصل الملكية المشتركة، رقم السند العقاري....) بالإضافة إلى أن الهدف من تقديم هذه المعلومات هو حماية المشتري والحرص من عدم وقوعه ضحية استغلال أو غلط بسبب المعلومات المتعلقة بالمشروع العقاري، والتي تبقى حكراً على المرقى العقاري الذي يعد مهنيا مختصاً في هذا المجال.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع، الرابطة العقدية، النظرية التقليدية.

Résumé

L'engagement envers les médias est l'un des sujets d'émergence récente, et il est également considéré comme l'un des problèmes sociaux que beaucoup de gens ignorent, ce qui peut conduire le promoteur immobilier à exploiter cette ignorance et son incapacité à réaliser le plus obligations importantes qui reposent sur lui, qui est d'informer l'abonné de toutes les informations relatives au contrat dans la phase préalable au contrat, qui Cet engagement rend cet engagement extrêmement important dans la formation du contrat et la protection de la satisfaction du consommateur comme partie faible du lien contractuel. L'un des objectifs de notre étude est d'aborder l'une des obligations les plus importantes du promoteur immobilier en

phase précontractuelle, et l'importance de cet engagement dans la protection du consommateur. Parmi elles, le législateur a donné de l'importance à l'engagement d'informer dans l'activité de promotion immobilière en général et dans le contrat de vente sur les projets en particulier, et cela se manifeste en obligeant le promoteur immobilier à informer l'acheteur dans la phase précontractuelle de toutes les informations liées au contrat à conclure (l'origine de la copropriété, le numéro de cautionnement immobilier...), outre le fait que la fourniture de ces informations a pour but de protéger l'acquéreur et d'assurer qu'il ne tombe pas victime d'exploitation ou d'erreur du fait des informations liées au projet immobilier, qui restent le monopole du promoteur immobilier qui est considéré comme un professionnel spécialisé dans ce domaine.

Mots clés : contrat de vente, lien nodal, théorie traditionnelle.