

مراجعة الثمن في بيع الترقية العقارية في القانون الجزائري Reviewing the price in real estate promotion sale in Algerian law

تاريخ القبول: 2024/01/09

تاريخ الإرسال: 2023/09/12

الترقية العقارية وخصت بها عقد البيع على التصاميم فقط، وتعتمد صيغتها على تغير عناصر سعر التكلفة وتقوم على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة، وقد وضع المشرع لها سقفا لا يمكن تجاوزه. ولم يحدد المشرع الجهات التي يحتكم إليها في حالة المنازعة فيها، لهذا يبقى التوازن العقدي محقق بنسب ضعيفة، فغالبا تكون أداة موضوعة لمصلحة المرقى العقاري.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقاري؛ المقتني؛ بيع الترقية العقارية؛ مراجعة الثمن.

Abstract:

The price in real estate promotion sales can be firm or revisable.

The revision of prices was mentioned in article 38 of the law number 11/04, setting the rules governing the activity of real estate development, but specified, by these ones, the deed of sale on plans only.

* راضية خشي
KHECHAI Radia
جامعة قسنطينة 1
University of constantine1
مخبر دراسات وبحوث المغرب والبحر الأبيض المتوسط
radia.khachai@student.umc.edu.dz
KHOUADJIA
خوادجية سميحة حنان
Samiha Hanene
جامعة قسنطينة 1
University of constantine1
مخبر دراسات وبحوث المغرب والبحر الأبيض المتوسط
Khouadjia.samiha@student.umc.edu.dz

ملخص:

إن الثمن في بيع الترقية العقارية قد يكون ثابتا أو قابلا للمراجعة، وقد وردت مراجعة الثمن في المادة 38 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط

*- المؤلف المراسل

The formula of these deeds depends on the change of the elements relating to the charge cost, and it is based on the evolution of the official indicators of the prices of materials, equipment and labor, except for the circumstances of emergency. Hence, the legislator has set a ceiling which cannot be exceeded.

The legislator has not specified

the parties to whom it is invoked in the event of a dispute about the deed.

For such a reason, the contractual balance remains achieved only in small proportions, because it is often a tool put in place

in the interest of the property developer

Keywords: Property development sales; price review; buyer; property developer.

مقدمة:

أولت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا لإسكان الطبقات الشغيلة التي تساهم في إنعاش الاقتصاد الوطني بتنظيم نشاط الترقية العقارية الذي يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة⁽¹⁾.

ونجد أهم العقود التي تبرم في هذا الإطار هي البيوع، البائع فيها هو المرقى العقاري، ولا بد أن يكون حاصلًا على اعتماد⁽²⁾، ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ومنتسبا لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إلى جانب امتلاكه لقدرات مالية وفنية ويخضع للقانون التجاري، بالإضافة إلى شروط أخرى، وأهم التزام يقع على عاتقه هو القيام بعملية البناء والإنجاز للبيع. وعلى الرغم من ذلك الكثير من الضمانات كانت تميل إلى ترجيح مصلحة المكتتب أو المقتني وحمايته من التعسف خاصة فيما يتعلق بالتزامه الرئيسي دفع الثمن، وقد تم ضبطه باعتباره محل التزام المشتري وسبب التزام البائع، بجعله ثمن تقديري في أغلب هذه البيوع، وبالتأكيد على قابليته للمراجعة لمصلحة المرقى العقاري مع تسقيف نسبة المراجعة لمصلحة المستفيد في عقد البيع على التصاميم فقط.

ومن هذا المنطلق تثار إشكالية في غاية الأهمية: هل ورود بند مراجعة الثمن في بيع الترقية العقارية يضمن التوازن العقدي بين أطرافه خاصة في مواجهة المشتري؟



وتتفرع على هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية حول ما مدى فائدة وضرورة ورود بند مراجعة الثمن في هذه البيوع؟، وما هي الحالات التي يمنع فيها مراجعة الثمن؟ وما الذي وضعه المشرع من جزاءات في حالة عدم قبول مراجعة الثمن في قوانين الترقية العقارية؟ وما هي الجهات التي تحدد وتقبل بمراجعة الثمن؟ ومن أجل الإجابة على هذه التساؤلات ننتج المنهج الوصفي من خلال تناول مختلف التعريفات لبيوع الترقية العقارية، دون إهمال المنهج التحليلي بحيث نتعرض إلى تحليل النصوص القانونية ونبين كيفية تنظيم المشرع الجزائري لهذا العنصر في قوانين الترقية العقارية، للوقوف على أهميته.

ولقد ارتأينا معالجة هذا الموضوع في محورين، نتناول في المحور الأول بيوع الترقية العقارية، ونأتي في المحور الثاني لمراجعة الثمن فيها.

المحور الأول: بيوع الترقية العقارية

إن دراستنا للثمن في بيوع الترقية العقارية يستوجب أن نستعرض أنواع هذه البيوع، وبالرجوع للفصل الثالث من قانون 04/11، نجد المشرع أشار إلى كفاءات البيع في هذا النشاط، ابتداء من المادة 25 التي تنص «يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي....»، ومنها نستنتج أن البيع في هذا المجال له صورتان، نستعرضهما في العنصر الأول، ثم نتطرق للثمن في هذه البيوع في العنصر الثاني.

أولا: صور البيع في إطار الترقية العقارية

له صورتان هما بيع عقار مبني أو بناية، وبيع بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، نبينها فيما يلي:



1- صورة بيع عقار مكتمل البناء: عرفت المادة 26 من قانون 04/11 عقد بيع عقار مبني كما يلي: «عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرفقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.....»، وله صيغتان:

أ. صيغة البيع بالإيجار: ظهرت هذه الصيغة بصدور المرسوم التنفيذي 105/01⁽³⁾ المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ثم تم صدور قرارين بتاريخ 30 أوت 2021، أحدهما المعدل والمتم للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وثانيهما وضع نموذج لعقد البيع بالإيجار⁽⁴⁾، وقد نص على أن هذا النوع من البيوع يخضع لقوانين الترقية العقارية⁽⁵⁾.

وعرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 البيع بالإيجار بأنه «صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب»، وقد اثبت هذا التعريف لأنه لم يعرف البيع بالإيجار بأنه تصرف قانوني منتجا لجميع آثاره⁽⁶⁾، أما المشرع الفرنسي في القانون رقم 595/84 الصادر في 12 يوليو 1984⁽⁷⁾، أطلق عليه اسم الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية، فعرفته المادة الأولى منه بأنه "العقد الذي يلتزم بموجبه البائع تجاه الشاغل أن ينقل إليه ملكية عقار أو جزء من عقار بعد مدة من الانتفاع مقابل أجزاء مؤجلة من الثمن بدفع إتاوات، عند إبداء هذا الأخير رغبته في ذلك عن طريق ممارسة حق خيار الشراء بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام"⁽⁸⁾.

ومن التعريفين نستنتج انها عقود مركبة من إيجار سابق وبيع لاحق، ولها

طرفان المالك المؤجر المتعهد بالترقية العقارية في القانون الجزائري، وهو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل والمستأجر المستفيد، والذي يقابله البائع والشاغل في القانون الفرنسي حيث يرتبط انتقال الملكية إلى المالك المستفيد بعد سداد كامل الثمن⁽⁹⁾.

ب- صيغة بيع السكن الترقوي العمومي: تطبيقا للمادة 13 من قانون 04/11 04/11، استحدثت المشرع الجزائري صيغة شراء سكن ترقوي عمومي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 203/14⁽¹⁰⁾.

ويجرى عقد البيع الخاص بالسكن الترقوي العمومي عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا لتشريع المعمول به، لهذا نصنفه ضمن بيع البناء التام في إطار الترقية العقارية⁽¹¹⁾.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 18-311⁽¹²⁾ المؤرخ في 10/12/2018، أصبح يتم منح هذا النوع من السكنات على أساس عقد بيع يجرى أمام الموثق حسب الكيفيات المحددة في قانون 04/11.

2- صورة بيع بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء: هذه الحالة واردة في المادتين 27 و28 من قانون 04/11، وتبرز في عقد حفظ الحق، وعقد البيع بناء على التصاميم، ويصب كل منهما في النموذج الخاص به الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431⁽¹³⁾ المؤرخ في 18/12/2013 الذي 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.

أ- عقد حفظ الحق: هو أول بيع تم تنظيمه بشكل واضح من قبل المشرع⁽¹⁴⁾ المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ولكن هذا القانون لم يعمر طويلا نظرا لإلغائه بالمرسوم التشريعي 03/93⁽¹⁵⁾، ليتم استحداثه من جديد



بموجب القانون 04/11 .

وعرفته المادة 27 بأنه «العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير...»، فهذا التعريف التشريعي الذي تم عن طريق ذكر الالتزام الرئيسي للبائع وهو الالتزام بالتسليم هو في الحقيقة للبيع النهائي له⁽¹⁶⁾، وهو ما يوضح بصفة جلية الخلط الذي وقع فيه المشرع بين العقد التمهيدي (عقد حفظ الحق)، وعقده النهائي والذي كان يسمى (البيع الآجل)⁽¹⁷⁾، والذي يرتب التزام ثاني على المرقي العقاري وهو نقل الملكية⁽¹⁸⁾.

لهذا تم تدارك هذا الخطأ عند صدور النص التنفيذي له في ملحق المرسوم التنفيذي 431-13 تحت عنوان موضوع العقد، وأشار أنه عبارة عن تخصيص أو حجز.

ب - عقد البيع على التصاميم: عرفته المادة 28 قانون 04/11 «وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب بالموازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز».

ومن خلال تعريفه يتبين انه عقد ملزم للجانبين وفوري متراخي التنفيذ تدريجيا، وانتقال الملكية فيه لا تكون دفعة واحدة بل يتم على مرحلتين⁽¹⁹⁾، وهو عقد شكلي يشهر مثله مثل المحضر الذي يتمه⁽²⁰⁾، يكون محله عقار غير موجود او في طور الإنجاز، يتم تشييده بمواصفات محددة، وهو تقريبا نفس التعريف والخصائص التي يتسم بها هذا العقد حسب مفهوم المادة⁽²¹⁾ L 221-03، من قانون السكن والبناء في القانون الفرنسي، الذي عرفه في المادة 03-1601⁽²²⁾ من القانون المدني «العقد الذي يلتزم بموجبه البائع بأن ينقل حقوقه على الأرض

وكذلك ملكية المباني المقامة على الأرض والموجودة وقت إبرام البيع وتنتقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أول بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء ويحتفظ البائع بسلطات برب العمل حتى تسليم المنشآت» .

وعقد البيع على التصاميم على أساسه يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم حسب المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14⁽²³⁾ ، الذي يحدد الشروط والكميات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

وعليه لهذه البيوع ميزات وخصائص تتميز بها عن غيرها أهمها الثمن نستعرضها فيما يلي:

ثانيا: الثمن في بيوع الترقية العقارية

إن الالتزام الرئيسي والجوهري للمقني أي المكتتب هو الوفاء بالثمن بالإضافة لتحمل مصروفات المبيع، وهو ما يقتضي تحديد كميات دفع الثمن في بيوع الترقية العقارية وتطرق لخصائصه.

1- كيفية دفع الثمن في قوانين الترقية العقارية: لكل بيع من بيوع الترقية العقارية طريقة لدفع الثمن بيوع الترقية العقارية تبعا لنوع كل عقد .

أ- بالنسبة لعقد حفظ الحق: حسب المادة 33 من قانون 04/11 يسدد الثمن كليا من طرف صاحب حفظ الحق، وبصفة إلزامية قبل انتهاء مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت لبناية أو لجزء منها .

ب- بالنسبة لعقد البيع على التصاميم: يعتمد في دفع الثمن على طريقة النسب المحددة مسبقا، حسب التقدم في أعمال البناء، في حدود لا يجوز أن يزيد عنها القسط، وهذا ما بينته عدة مواد منها 37 و28 من قانون 04/11، وجزأت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 431/13 له سعر البيع المتفق عليه حسب تقدم



أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

عند التوقيع 20%، عند الانتهاء من الأساسات 15%، عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية 35%، عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية 25%، يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقررة 05% .

ولكن حالياً أصبح يقوم بالتسديد المقسط لفائدة المرقى العقاري الصندوق الوطني للسكن الذي تم توسيع صلاحياته، والذي أصبح يجمع على مستواه كل مصادر التمويل⁽²⁴⁾، بإبرام عدة اتفاقيات مع العديد من الفاعلين⁽²⁵⁾.

ج- بالنسبة لعقد البيع بالإيجار: لقد حددت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017⁽²⁶⁾، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، كلفة إنجاز هذا المسكن، أما المواد 03 وما بعدها فقد وضحت لنا التخفيضات والإعانات ومساعدة الدولة الممنوحة للمستفيد .

وتتجلى كيفية دفع ثمن البيع بالإيجار، بدفع المساهمة الأولية بنسبة 25% من ثمن البيع المحدد في العقد على أربعة دفعات، أما باقي الثمن وهو 75% يحدد في العقد النموذجي، وحسب نص المادة 05 منه يحدد أجل دفع المتبقي وتحدد رزنامة الدفع التي تكون ملحقة بعقد البيع بالإيجار المبلغ المستحق شهريا إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها، يضاف إليه دفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

د- بالنسبة لبيع الترقوي العمومي: حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 يرتبط تحويل ملكية السكن الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي بتسديد ثمن السكن بكامله.

وعلى الرغم من صدور القرار الوزاري المشترك⁽²⁷⁾ المؤرخ في 2016/09/11 الذي يتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي الذي أوضح أنه يتم حساب ثمن التنازل حسب عدة مؤشرات منها تكلفة إنجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسات التصميم، ومتابعة الأشغال،....⁽²⁸⁾، إلا أنه حسب نص المادة 04 منه أحالت لصدور تعليمات توضح أحكام هذا القرار . وبعد دراسة طرق تسديد الثمن بالنسبة لهذه البيوع توضحت لنا خصائصه، نأتي لها في ما يلي:

ثالثاً: خصائص الثمن

للثمن في عقد البيع، عدة ميزات مشتركة لا تختلف فيها البيوع، وتضاف لها ميزات خاصة تستأثر بها بيوع الترقية العقارية.

1- الميزات المشتركة للثمن في بيوع الترقية العقارية: يظهر الثمن كأحد عناصر

البيع، ومن ثم يتميز بعدة ميزات نذكر أهمها فيما يلي:

أ- يجب أن يكون الثمن مبلغاً من النقود: تعد النقود وحدة لقياس القيم المتعامل بها في الدولة⁽²⁹⁾، ولا يغني عنها شيء آخر في تعيين الثمن⁽³⁰⁾.

ب- يجب أن يكون الثمن حقيقياً لا سورياً: لا بد أن لا يكون الثمن مخالفاً لحقيقة اتفاق الطرفين .

ج- يجب أن يكون الثمن جدياً لا تافهاً: فلا بد أن يكون الثمن مناسباً لا زهيداً، ولا يكون بخساً أي موجود ولا يمثل حقيقة القيمة المعادلة للبيع بكاملها مما يجعل البائع مغبوناً في نطاق البيع، ويجعل العقد قابلاً للبطلان⁽³¹⁾.

د- يجب أن يكون الثمن محددًا أو قابلاً للتحديد: لا بد أن يكون الثمن وقت انعقاد البيع محددًا أي ثابت، أو على الأقل قابلاً للتحديد⁽³²⁾، ويقع تحت طائلة البطلان عدم تحديده، والتحديد هو تعيين مقدار المبلغ عدداً أو أرقاماً، ويحدد بالعملة الوطنية، ويمكن ان يكون مقننا من طرف الدولة خاصة في حالة الترقوي



المدعم .

2- الميزات الخاصة للثمن في بيع الترقية العقارية: إن للثمن في بيع الترقية

العقارية خصائص يستأثر بها على باقي البيوع العادية نذكر أهمها:

أ- في الغالب هو ثمن ممول: يتمثل في المساعدات مالية كتلك التي يتم الحصول عليها من الصندوق الوطني للسكن، أو القروض الممنوحة من المؤسسات المصرفية⁽³³⁾.

ب- تأثر الثمن بالأجر في عقد المقاول: حسب مفهوم المادة 16 من قانون 04/11 كل من يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاول، وقد يتأثر ثمن البيع بزيادة الأجرة في عقد المقاول.

ج- الثمن يدفع بعد توقيع العقد وفي الغالب يكون مقسطا: لا بد أن لا يقبض من الثمن أي تسبيق قبل توقيع العقد طبقا لنص المادة 71 من قانون 04/11، وتقسيم الثمن في هذه البيوع كعقد البيع على التصاميم يكون إلزامي أي من النظام العام.

د- الثمن يتأثر بسعر السوق العقارية والمتداول في التجارة: وهو ذلك المعمول به في السوق العقارية بالنسبة لصيغة معينة من صيغ البيع، وقد يكون مقننا فقد تم النص على أسعار التنازل في كثير منها.

هـ- بداية تسديد الثمن ونهايته يرتبط بعقود التعمير والضمان: أغلب هذه البيوع لا تبرم إلا بعد التأكد من تأمين المشروع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كذلك بالنسبة لاتفاقية المشروع بالنسبة للصندوق الوطني للسكن، وإن حصول المرقى العقاري على رخصة البناء هو المؤشر على بداية إنجاز المشروع، ويرتبط تسديد القسط الأخير بالحصول على شهادة المطابقة.

و- الثمن قابل للمراجعة: أهم ما يطرأ على هذه البيوع هو قابلية الثمن للمراجعة وهو ما سيتم توضحه في المحور الثاني.

المحور الثاني: مراجعة الثمن في بيوع الترقية العقارية

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على إمكانية مراجعة الثمن، ندرسه في العنصر الأول، أما العنصر الثاني نخصه لدراسة صيغ البيع المستثناة من عملية مراجعة الثمن، والجزاءات المفروضة عند الإخلال بهذا البند.

أولاً- الأصل مراجعة ثمن بيوع الترقية العقارية:

نستعرض للنصوص الواردة بشأن ذلك، ونتعرف على شروط هذه المراجعة.

1- الأساس التشريعي لمراجعة ثمن بيوع الترقية العقارية: أهم التشريعات لمراجعة

الثمن في هذه البيوع هي:

أ- قبل صدور قانون 04/11: تم النص على مراجعة الثمن في المادة 30 من قانون رقم 86-07 (الملغى) كما يلي: «يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل، تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية.

ويجب أن يذكر في هذا العقد التمهيدي تحت طائلة البطلان ما يأتي: .. السعر التقديري وكيفيات مراجعته، شروط الدفع وكيفياته، آجال التسليم...» .

ولقد تم الإشارة لمراجعة الثمن في مواد أخرى من هذا القانون، وكذلك في مواد واردة في المراسيم التنظيمية له، ونذكر أهمها المرسوم رقم: 40/86⁽³⁴⁾ المؤرخ في: 04/03/1986، وهو التنظيم الذي أحالت له المادة 36 من قانون 07/86، وسنتطرق له في العنصر الثاني من هذا المحور .

ولم يتخلى المشرع عن إمكانية مراجعة الثمن في المرسوم التشريعي 03/93 (الملغى) ونص عليها كما يلي: «يجب أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم..، تحت طائلة البطلان على ما يأتي زيادة على الصيغ المعتادة: -.....- السعر

التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر ذلك ...»، وفي المادة 06 من مرسومه التنفيذي ب - بعد صدور القانون 04/11: تم النص على مراجعة الثمن صراحة في المادة 38 من القانون 04/11 بالنسبة للبيع على التصاميم فقط، أما عقد حفظ الحق فقد أشارت المادة 52 من نفس القانون أن السعر تقديري . وقد تم التأكيد على ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 كما يلي: «يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون»، وقد أورد الملحق الثاني له المتعلق بعقد حفظ الحق عنوانا وهو السعر التقديري للبيع مما يبين أنه يخضع للمراجعة هو الآخر.

- أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المادة الأولى من القرار المؤرخ في 30 غشت 2021، ميزت بين حالتين بالنسبة لطالب السكن لسنة 2001 و2002، يكون الثمن نهائي وغير قابل للمراجعة، أما ذلك المسجل لسنة 2013 فإن الثمن يكون قابلا للمراجعة.

2- كيفية مراجعة الثمن في بيوع الترقية العقارية: نتطرق لشروطها ثم طريقة

المراجعة.

أ- شروط المراجعة: نذكر أهمها:

- ذكر وإيراد بند مراجعة الثمن في بيع الترقية العقارية: يتبين من المواد السابقة أنه ينبغي الاتفاق في بيع الترقية العقارية على مراجعة الثمن أو الاستغناء عنه.
- عدم تجاوز النسبة القصوى عند مراجعة الثمن: حددت المادة 38 من قانون 04/11 نسبة 20 بالمائة من الثمن التقديري المحدد في العقد، والتي لا يمكن للمرقي العقاري تجاوزها عند مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم مهما كانت الظروف.

أما في فرنسا يتم تحديد الحد المعين سلفا والذي لا يمكن تجاوزه من قبل مجلس الدولة الفرنسي⁽³⁵⁾.

▪ أن تركز صيغتها على أمرين: الالتزام بصيغة مراجعة الأسعار يرجع فيه إلى⁽³⁶⁾.

- عناصر تغيرات سعر التكلفة: إن المشرع أخضع كل العقود المتعلقة بمجال البناء بما فيها بيوع الترقية العقارية إلى إمكانية مراجعة الثمن أو الأسعار، وقد تم النص على ذلك في المادة 01 من المرسوم رقم: 40/86 المؤرخ في 07/04/1986، الذي يتضمن تطبيق المادة 36 من القانون رقم: 07/86 (الملغى) «يراجع السعر التقديري طبقا للأرقام الاستدلالية للأجور والمواد في الأشغال العمومية والبناء والتي اعتمدها وزارة التجارة». فهذه المادة تفيد أن عقد حفظ الحق يراجع سعره التقديري طبقا للأرقام الاستدلالية التي تطبق على جميع العقود الخاصة بالبناء، وهو نفس المضمون الذي تم إعادته في نص المادة 38 من قانون 04/11، ويراعى الاعتماد على تطور المؤشرات الرسمية للأسعار وفقا للسوق الرسمية وليست الموازية⁽³⁷⁾.

- زيادة الأجر في عقد المفاوضة: لا يتأثر بيع الترقية العقارية بالأجر في عقد المفاوضة إذا لم ينص على مراجعة الثمن، حتى في حالة تعديل الأجر في عقد المفاوضة بزيادته أو إنقاصه، دون حاجة لاتفاق الأطراف⁽³⁸⁾، بينما إذا تم النص على مراجعة الثمن في هذه العقود، وطرأت زيادة في التكاليف المقررة في عقد المفاوضة، فقد يطالب المرقى العقاري بزيادة الثمن نظرا للتغيير الطارئ، غير أن نقصان التكاليف لا ينعكس على هذه البيوع.

▪ مراعاة الظروف التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي يمكن أن تؤدي للإخلال الاقتصادي بالمشروع في مراجعة الثمن: نصت عليها المادة 38 من قانون 04/11، فإذا لم يحدث تطور في المؤشرات الرسمية ولكن حدثت ظروف

استثنائية فيمكن للبائع مراجعة الثمن بناء عليها، على أن تؤدي بالإخلال الاقتصادي للمشروع، وطبقا للمادة 107 من القانون المدني، أعطى القانون للقاضي سلطة تعديل العقد بتطبيق نظرية الظروف الطارئة، برد الالتزام المرهق للحد المعقول⁽³⁹⁾

▪ *** ينبغي تبرير مراجعة الثمن وتعيين السلطة التي تقررها:** فرض المشرع في نص المادة 38 من قانون 04/11، من جهة ضرورة تبرير المراجعة في كل الأحوال، ولكن لم يبين إجراءات وكيفية ذلك، فله أن يقدم كل ما يفيد تغير المؤشرات، كأن يقدم الجريدة الرسمية، أو يوضح أن هناك ظرفا استثنائيا أثر بالمشروع سلبا.

- ومن جهة أخرى لم يحدد السلطة التي تقررها، فيتبين أن الأمر يخضع لإرادة المتعاقدين فلها الحرية إما ترك مسألة المراجعة لاتفاقهما، أو يختاران في العقد الجهة أو الخبير الذي تسند له مسألة مراجعة الثمن، وفي الواقع المرقي العقاري هو الذي يفرضها، ولو تم منحها مباشرة للقضاء لكان أفضل⁽⁴⁰⁾.

ب- كيفية مراجعة الثمن: تعني مراجعة الثمن في العقد أن السعر المذكور في العقد هو سعر ابتدائي، وأنه لم يعد ملائما نتيجة حدوث تغيرات اقتصادية، وتنصب على الخدمات المنفذة فعلا دون سواها⁽⁴¹⁾ ولم يذكر لنا المشرع كيفية ذلك، وكأنه يميلنا إلى ما ورد في القوانين المتعلقة بالبناء والإنجاز، وخاصة للمادة 97 من المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام التي تنص «.. عندما يكون السعر قابلا للمراجعة يجب أن تحدد الصفقة صيغة أو صيغ مراجعته وكذلك كيفية تطبيق هذه الصيغة أو الصيغ الخاصة بالمراجعة، ضمن الشروط المحددة في المواد 101 إلى 105 أدناه ...»، ومن هذه المواد نستنتج أن المشرع اشترط أن تحدد الصفقة صيغة أو صيغ

مراجعة الثمن، ولم يتم تحديد حالات التي لا يمكن فيها العمل ببند مراجعة الثمن وعدد المرات التي يمكن أن تطبق فيها أثناء الإنجاز، وقد اكتفى بتحديد العناصر التي تدخل في بند مراجعة الأسعار، وفي حالة توافر شروط مراجعة الثمن وتم النص عليها في العقد، فإنه يتعين الرجوع إلى دفتر الشروط الخاص بالمشروع.

لكل صفقة صيغة لمراجعة الأسعار وهي كما يلي:⁽⁴²⁾

$$P = P_0 \times V$$

P: يمثل السعر بعد المراجعة، **P₀:** يمثل السعر الأصلي (قبل المراجعة)،

V: يمثل معامل المراجعة .

ومعامل المراجعة له طرق لحسابه، ومعامل التغيير في الأجور هو الآخر له

صيغ حسب عدة احتمالات.

وقد وضح قانون الصفقات العمومية الجانب التقني وكيف تتم مراجعة السعر، وذلك بتطبيق معامل الربط المحدد مع الأرقام الاستدلالية⁽⁴³⁾، لكل العناصر المتغيرة، والمنشور في الجريدة الرسمية⁽⁴⁴⁾، أما التشريع الفرنسي نص في المادة 1-11-261L من قانون البناء والسكن الفرنسي المعدل أن الثمن يتم مراجعته مرة واحدة بالنظر لتطور التكاليف الثابتة وقيمة الأرض وتحسين الإنتاجية في قطاع البناء بتغير مؤشر وطني خاص بمجال البناء، ينشر شهريا في الجريدة الرسمية من قبل الوزير المكلف بالبناء والسكن يعرف في فرنسا ب: INDICE NATIONAL DU BATIMENT BT01، وتحدد النسبة التي لا يمكن تجاوزها من طرف مجلس الدولة الفرنسي، ويراعى في المراجعة وجود تغير بالمقارنة بين آخر مؤشر تم شهره يوم توقيع العقد، وآخر مؤشر تم شهره في تاريخ كل دفع في حدود 70%⁽⁴⁵⁾.

ثانياً: الاستثناءات التي تحول دون مراجعة الثمن وجزاء الإخلال بها في بيوع**الترقية العقارية**

تقيد بعض تشريعات الترقية العقارية من بند مراجعة الثمن، تحت رقابة بعض الهيئات، وقد رتب القانون جزاءات في حالة الإخلال ببند مراجعة الثمن .

1- التشريعات التي تقيد من بند مراجعة الثمن والجهات التي تتولى الرقابة:

أهمها أ- التشريعات: لم يكن بند المراجعة مطلقاً بل تم تقييده بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13⁽⁴⁶⁾ المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم

94-308 المؤرخ في 1994/10/04، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، في حالة استثناء المشتري لشروط الاستفادة من إعانة الصندوق المحددة في المادة السادسة لهذا القرار، فقد تم تقييد المرقى العقاري بموجب المادة 07 منه في منحة الإعانة المقررة للمشتري باشتراط أن لا تزيد تكلفة الاقتناء 04 مرات من مبلغ مساعدة الدولة، وفي هذه الحالة يمنع عليه المراجعة.

- وورد تقييد آخر في القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 14 مايو 2011 (الملغى)، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على السكن الترقوي المدعم حسب المادة 5 من الخصائص التقنية للسكن الترقوي المدعم، والمادة 09 من الشروط المالية فإن سعر التنازل الذي لا يمكن في جميع الأحوال تجاوز 40.000 دج للمتر المربع قابل للسكن دون احتساب سعر الأرضية فهذا يعني أن لا يكون الثمن قابلاً للمراجعة إذا تجاوز سعر الشقة الواحدة ذات 70 متراً مبلغ 2800000 دج، وهو ناتج 70 X 40000.

- ولقد أعاد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14⁽⁴⁷⁾ تنظيم سعر

التنازل عن السكن الترقوي الترقوي المدعم بدقة، ولكن هذه المرة ميز بين المناطق، وجعل هناك حد أقصى لا يمكن تجاوزه، فهو قسم الوطن لأربع مناطق وحدد نمط وسعر التنازل عن السكن باحتساب كل الرسوم دون تكلفة الأرضية، بمبالغ محددة بحسب كل منطقة وبحسب السكن جماعي أو شبه جماعي وبحسب إذا كان من غرفتين أو ثلاث أو أربع، فإذا بلغ السعر الحد المحدد في القرار لا يكون قابلاً للمراجعة.

- أما فيما يتعلق بعقد البيع بالإيجار فالثمن لا يكون قابل للمراجعة إلا بالنسبة للمستفيد لسنة 2013، ولكن لم يحدد المشرع كيفية ذلك.

ب- الهيئات التي تراقب بند مراجعة الثمن:

- **مديرية السكن:** لقد تم توسيع صلاحياتها في إطار الرقابة على المرقى العقاري، فهي ممثلة لوزارة السكن على مستوى الولاية، ومن خلال ما تتلقاه لها أن تراقب وتتخذ ما تراه مناسباً، ولهذا جعلها المشرع طرف من أطراف الاتفاقية الثلاثية الخاصة بالتمويل حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14.

- **الصندوق الوطني للسكن:** حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 310.18⁽⁴⁸⁾ المؤرخ في 2018/12/10 المتمم للمرسوم التنفيذي 145.91 المؤرخ في 1991/05/12 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، التي أدرجت المادة 05 مكرر له والتي نصت أن: «الصندوق أداة رئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية والري ... ويكلف بهذه الصفة بما يأتي: - تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وإعدادها كل ثلاثة أشهر ...»، ونظراً لكون الدولة أوكلت له جمع كل مصادر التمويل بمنحه التسيير المالي لمشاريع السكن



الترقوي المدعم، فهو الذي يسدد الأقساط للمرقي العقاري ويقرر قبول زيادة الثمن

2- جزاء الإخلال ببند مراجعة الثمن: تختلف الجزاءات المقررة عن عدم تنفيذ

الالتزام بدفع الثمن ومبالغ مراجعته حسب كل طرف كما يلي:

أ- **جزاء خاص بالمشتري** لقد ركزت النصوص القانونية على الجزاءات المترتبة على إخلال المستفيد بالتزامه⁽⁴⁹⁾، ومنها المترتب عن التأخر في دفع ما تم إضافته للثمن وقد ورد في المادة 53 من قانون 04/11 أنه يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، وهو ما تم تأكيده في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، وتحت عنوان سعر البيع وكيفيات مراجعته الفقرة الأخيرة..

وفي إطار عقد البيع بالإيجار، حددت المادة 07 من القرار المؤرخ في 30 غشت 2021 المتضمن نموذج عقد بيع بالإيجار، الجزاءات المترتبة عن عدم تسديد الأقساط الشهرية المتفق عليها حيث نصت «... وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 02 % عن كل شهر من التأخر».

ب- جزاء مشترك بين المتعاقدان وهو الفسخ: يعد الفسخ جزاء على عدم

تنفيذ المدين لالتزامه، بقبول مراجعة الثمن فإذا امتنع المشتري عن زيادة الثمن يكون للبائع تطبيقه:

- **بالنسبة للبيع على التصاميم:** حسب المادة 2/53 من قانون 04/11، فإنه

يفسخ العقد بحكم القانون في حالة عدم تسديد دفعتين متتاليتين بعد إعدارين ولم يتم الرد عليهما.

ولا يطرح إشكال إذا إتفق المتعاقدان على فسخ العقد، ولكن يثار في حالة

تركه للبائع فالامتناع يؤخر البائع في الإنجاز، ويعطل تمويل المشروع، ويطبق المرقى العقاري الشرط الفاسخ دون البحث عن أسباب التأخر، ولم يحدد المشرع الجزائري نسبة التأخر عن دفع القسط في وقت استحقاقه كما فعل المشرع الفرنسي⁽⁵⁰⁾، وكذلك لم يترك الفسخ للسلطة التقديرية للقضاء، غير أن نظيره الفرنسي أعطى للمشتري الحق في المطالبة بمهلة قضائية على أن لا تتجاوز مهلة شهر⁽⁵¹⁾.

- بالنسبة لعقد حفظ الحق: يستنتج من المادة 32 من قانون 04/11 أن للطرفان الحق في فسخ العقد، ففي حالة الاتفاق على الفسخ ليس للمرقى العقاري أي حق في التسبيق، ويسقط حقه في الاقتطاع منه، أما إذا لم يحدث اتفاق وطلب المرقى العقاري الفسخ فلا بد أن يقوم بإعذار المشتري مرتين مدة كل واحد منها شهر، ولم يرد عليهما بيلغان عن طريق المحضر القضائي، ويجرر التسبيق لصاحب حفظ الحق، غير أنه يقتطع منه نسبة 15% إذا كان طلب فسخ العقد منه.

- في إطار عقد البيع بالإيجار وضعت المادة 9 من القرار المؤرخ في 2021/09/26 جزاء، وهو الفسخ في حالة إخلال المستفيد بالتزامه بالتسديد الذي قد يشتمل ما تم إضافته للثمن.

ج - الجزاء الخاص بإخلال البائع ببند المراجعة: باعتبار نص المادة 38 من قانون 04/11 تتضمن قاعدة آمرة، يفهم منها أنه لا يمكن مراجعة الثمن في حالة عدم النص عليه أو زيادته عن الحد الأقصى، أو الزيادة فيه بدون مبرر أو في الحالات التي لا يسمح بها القانون، وعليه لا يجوز مخالفة أحكامها، ويقع شرط الزيادة باطلا بطلانا مطلقا⁽⁵²⁾.

وهناك جزاءات قد يطبقها صاحب حفظ الحق عن المرقى العقاري فقد يمتنع عن إبرام العقد النهائي طبقا للمواد 31، 33 من قانون 04/11، وطبقا

للمادة 32 من نفس القانون له حق الرجوع عن العقد طالما يبقى في مرحلة الإنجاز.

ويتعرض المرقى العقاري للعقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 64 من قانون 04/11.

خاتمة:

يتوضح أن أهم ما يطرأ على ركن الثمن في بيوع الترقية العقارية إمكانية مراجعته، فهي ضمانة أساسية في هذه العقود بالنسبة للبائع، واستنتجنا أن المادة 38 من قانون 04/11 هي النص الوحيد الذي يحكم ويرجع له بصدد تطبيق أحكام بند مراجعة الثمن، ولكن نجدها تتكلم على عقد البيع على التصاميم فقط.

- لم ينص المشرع على كيفية مراجعة الثمن بالنسبة لعقد البيع بالإيجار. -لقد نص المشرع على صيغة مراجعة الثمن ولكن لم يحددها، ولم يوضح كيفية تبريرها، ولم يبين لنا الجهات التي تتولى مراقبة المراجعة مما يجعل المشتري يتأرجح بين عدة جهات وبالتالي يكون عرضة لتعسف البائع.

- لم يتم النص على كيفية تطبيق المراجعة هل يكون على القسط الواجب دفعه والذي شمله التغير في المؤشر الرسمي المعتمد، أو يطبق على كل الثمن.

- لقد وضع المشرع نسبة 20 بالمائة كحد الأقصى من قيمة المبيع، فهو بوضعه حد يكون قيد المراجعة التي قد تحتاج إلى زيادة أو إنقاص في التكلفة، وهي استبعاد لقاعدة الاعتماد على تطور المؤشر الوطني من جهة، ونجده منع المراجعة في البيع في إطار الترقوي المدعم وبشروط، وهي استثناء ولكن قد تضر البائع.

- يتبين ان المرسوم رقم: 40/86 المؤرخ في: 1986/03/04، كان واضحاً في تطرقه لبند مراجعة الثمن، ولم يصدر لحد الآن مرسوم يعوضه.



- لم يحدد المشرع إجراءات مراجعة الثمن كأن تكون في عقد تعديل يسجل ويشهر كما فعل المشرع الفرنسي.

- إن أحكام مراجعة الثمن يشوبها الغموض في بيوع الترقية العقارية، ويتبين أنها راعت مصلحة البائع أكثر من المشتري.

- المقترحات:

- نقترح أن يوسع المشرع نطاق تطبيق نص المادة 38 من قانون 04/11 لجميع بيوع الترقية العقارية وعدم اقتصرها على البيع على التصاميم فقط.

- توضيح كيفية مراجعة الثمن بالنسبة لعقد البيع بالإيجار والعقار المبني بصفة عامة ورفع البس والغموض الذي يحاط به.

- توضيح حالات وكيفية تبرير المراجعة، وإجراءاتها وعددها، والسلطة التي يلجأ إليها عند المراجعة.

- إصدار مرسوم يعالج مراجعة الثمن في كل أنواع بيوع الترقية العقارية.

- اقتراح كيفية تطبيق مراجعة الثمن وفقا لتطور المؤشر الوطني لمواد البناء،

كما هو معمول به في قانون الصفقات العمومية وكما فعل نظيره الفرنسي.

الهوامش والمراجع:

(1) - المادة 14 من قانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادر بتاريخ: 2011/03/06.

(2) - ميهوب يزيد: الاعتماد كضمانة للمكاتب في مجال الترقية العقارية. مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 7، عدد 01، مارس 2020، ص 499-510.

(3) - المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، ج ر العدد 25 المؤرخة في 2001/04/29.

(4) - قرار بتاريخ 30 أوت 2021، الذي يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد: 73، الصادرة في 2021/09/26.

(5) - لقد أورد القرار المؤرخ في 30 غشت 2021، وتحت عنوان القوانين والوثائق التي تحكم العقد أن هذا البيع يخضع كذلك إلى أحكام قانون 04/11، وأحكام جميع نصوصه التطبيقية.

(6) - بوسته إيمان: النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر عين مليلة، 2011، ص 129.



- (7) - زنوش طاوس: البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 12.
- (8) - وهو ما يتوضح من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105-01.
- (9) - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 173-172.
- (10) - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المعدل، المؤرخ في 27 يوليو 2014، ج ر العدد 44 الصادرة في 27 يوليو 2014، ص 6-7.
- (11) - المواد 9 و 12 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره.
- (12) - المرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10/12/2018، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 203/14، ج ر العدد: 74 الصادرة بتاريخ 12/12/2018، ص 109.
- (13) - منشور في الجريدة الرسمية عدد 66، لسنة 2013.
- (14) - القانون 07/86 (الملغى)، المؤرخ في: 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد: 10، الصادر في 05/03/1986.
- (15) - المرسوم التشريعي رقم: 03/93 (الملغى)، المؤرخ في: 01/03/1993، ج ر العدد 14 الصادر في: 03/03/1993.
- (16) - هذا التعريف هو نفسه الذي سبق أن أخذت به المادة 1601-02 من القانون المدني الفرنسي في تعريفها للعقد النهائي لعقد حفظ الحق وهو البيع لأجل.
- (17) - طبقا للمادة 30 من قانون 07.86 الملغى "يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع لأجل تحرير عقد حفظ الحق".
- (18) - تنتقل الملكية عند التسديد الكلي للثمن بموجب عقد آخر وهو العقد النهائي كما يتبين من المواد 25 و 31 و 33 من قانون 04/11.
- (19) - سهام مسكر: التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، قانون عقاري وزراعي، 2015، 2016، ص 295، 296.
- (20) - الفقرة الثانية من المادة 34 من قانون 04/11
- (21) - Art 03-221 de code de constricton et de l'habitation, www.legifrance.fr
- (22) - Article 1601-03 de code civile francais .
- (23) - الجريدة الرسمية العدد 23، الصادرة بتاريخ 22/04/2018، ص 28-31.
- (24) - المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، المرجع السابق.
- (25) - المادة 05 من نفس القرار.
- (26) - الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة بتاريخ 26/09/2017.
- (27) - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/09/2016، ج. ر، الصادرة بتاريخ 23/10/2016، ص 29.
- (28) - المادة 02، المرجع نفسه.
- (29) - علي فيلاي: العقود الخاصة بالبيع، دار موفم للنشر، الجزائر، 2018، ص 149.
- (30) - محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري، دار المطبوعات الجامعية، 2000، بن عكنون، الجزائر، ص 62.

- (31) - محمد عبد الله أبو هزيم: أحكام الثمن في عقد البيع وفق أحكام التشريع، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 118.
- (32) - كما ورد في المادتين 01/356 و 357 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني .
- (33) - إرزيل الكاهنة: دور المؤسسات المصرفية في دعم الترقية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، عدد 11، جوان 2017، ص 44-45.
- (34) - الجريدة الرسمية لسنة 1986 ص 364-365.
- (35) - مقلاتي مونه: التأصيل القانوني لعقد بيع العقار تحت الإنشاء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 2، الجزء الثاني، 2017، ص 338.
- (36) - المادة 97 وما يليها من المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، يتضمن الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر، 2015، العدد 50.
- (37) - تسببية عمر: الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه غير منشورة، قسم الحقوق، والعلوم السياسية جامعة أدرار، 2018، 2019، ص 164.
- (38) - المواد 560 و 561 من القانون المدني.
- (39) - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 304-305.
- (40) - تسببية عمر، المرجع السابق، ص 166-167.
- (41) - حمودي محمد: تعديل السعر في الصفقة العمومية التحيين والمراجعة دراسة في إطار المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، العدد التاسع، مارس 2018، ص 173.
- (42) - حمودي محمد، المرجع السابق، ص 175.
- (43) - تم تعريف الأرقام الاستدلالية المعمول بها في صيغة مراجعة الأسعار في المادة 103 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 بأنها "الأرقام التي تنشر في الجريدة الرسمية وفي النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي وفي كل نشرية أخرى مؤهلة لاستقبال الإعلانات القانونية والرسمية وتطبق المصالح المتعاقدة هذه الأرقام الاستدلالية ابتداء من تاريخ التصديق والموافقة عليها بقرار من الوزير المكلف بالسكن بالنسبة لقطاع البناء والأشغال العمومية والري".
- (44) - حمودي محمد، المرجع نفسه، ص 176.
- (45) - مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 338 .
- (46) - الجريدة الرسمية العدد: 57 المحررة في: 2008/10/05 .
- (47) - الجريدة الرسمية العدد: 23 المحررة في: 2018/04/22، ص 28 .
- (48) - منشور في الجريدة الرسمية العدد 74، بتاريخ 2018/12/12.
- (49) - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 150.
- (50) - Art261-14 et Art261-18-1 de code de constriction et de l'habitation.
- (51) - Art 1244-01 du code civile français .
- (52) - مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 814.