

تحديد الثمن وطريقة دفعه وكيفية مراجعته

في عقد البيع على التصاميم

أولا) تحديد الثمن [1]:

في عقد البيع على التصاميم طبقا للقانون الجزائري، هو ثمن أولي تقديري قابل للمراجعة (زيادة و ليس نقصانا)، ولا يكون الثمن مدفوعا في مجلس العقد أو مؤجلا كله أو بعضه أو مقسما الى أقساط متفق على قيمتها ، بل أن الثمن مقسما دائما ويكون محدد النسبة حسب مراحل تقدم أشغال الانجاز بحكم القانون.

1) المعيار الذي من خلاله يتم تحديد كيفية دفع الثمن

يلتزم المكتتب أو المقتني في عقد البيع على التصاميم بدفع الثمن، كما هو الحال في عقد البيع العادي إلا أن الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع على التصاميم جعله المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 1/38 مرتبط بمعيار تقدم أشغال الانجاز.

الهدف من وراء العلاقة الترابطية ما بين دفع الثمن ومعيار مدى تقدم أشغال البناء، تكمن في مساعدة تمويل مشروع البناء المخصص للبيع عن طريق المبالغ التي يقوم المكتتب أو المقتني بدفعها دون انتظار لإنهاء مشروع البناء، كما يسعى الى حماية المكتتب بعدم الزامه بدفع الا ما يتناسب مع تقدم أشغال الانجاز. دفع المكتتب لجزء من الثمن قبل الانتهاء من انجاز مشروع البناء يعرضه لمخاطر عدم قدرة المرقى العقاري على تكملة انجاز البناء فيما بعد.

ولهذا رأى المشرع الجزائري انه اذا كان من الضروري دفع الثمن قبل اتمام بناء العقار المستقبلي فليكن ذلك بالقدر المناسب لتقدم عملية البناء، حتى يستفيد المرقى العقاري من هذه المبالغ في تمويل مشروع البناء، وحتى يضمن المكتتب أنه لا يفقد أمواله، وأن العقار سيتم انجازه.

الملاحظ أن ملكية العقار المبيع محل عقد البيع على التصاميم تنتقل الى المكتتب بالتدرج، وحسب تاريخ الانتهاء من إنجازها، ونفس الشيء بالنسبة الى ثمن العقار محل عقد البيع على التصاميم فيجب أن يدفع بالتدرج بما يوازي ما تم انتقال ملكيته الى المشتري، وعليه فانتقال الملكية ودفع الثمن كلاهما يتم بتدرج بمقدار التقدم في إنجاز العقار المبيع، وعليه الثمن في عقد البيع على التصاميم غير مرتبط بواقعة التسليم كما هو الحال في البيع العادي، وإنما بمقدار ما تم من إنجاز والتقدم في البناء ، وهذا إنطلاقاً من قاعدة التوازن في المعاملات.

(2) وقت دفع الثمن

التزام المكتتب بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن فلا يجب تحديد مواعيد معينة لدفع الأقساط دون ربطها ارتباطاً وثيقاً بنسبة تقدم الأشغال، لأنه قد تستحق الأقساط المتتالية دون أن يكون المرقى العقاري قد بدأ في العمل، أو دون أن يكون قد وصل الى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة.

فلا يجوز للمرقى العقاري طبقاً لنص المادة 42 من القانون رقم 04/11 أن يطالب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكله، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ الاستحقاق. واعتبر المشرع الجزائري عدم قبول أي عرض من هذه العروض من أخلاقيات مهنة المرقى العقاري.

كما سلط المشرع الجزائري عقوبة حبس تتراوح ما بين شهرين الى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف الى مليوني دينار جزائري على المرقى العقاري إذا خالف أحكام المادة 42 سالفه الذكر.

ثانياً) طريقة دفع الثمن

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري ترك للأطراف حرية الاتفاق على طريقة الدفع، ولكن وضع لها مجموعة من الضوابط، منها أنه يمنع دفع الثمن الكلي مسبقاً ودفعة واحدة كما أشرنا اليه سابقاً، كما يُذكر في بنود العقد بياناً يحدد طريقة الدفع (مبلغ من النقود أو شيكات)، واشترط المشرع الجزائري في القانون رقم 04/11 أن يكون دفع أجزاء الثمن بالتدرج أو تبعاً لتقدم الأشغال، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 13-

431 وذلك في مادته الثالثة(3) نسبة الدفع التي يلتزم بها المكتب خلال مراحل انجاز العقار المبيع، حيث يدفع المقتني أو المكتب 20% من سعر البيع المتفق عليه عند توقيع عقد البيع على التصاميم أمام الموثق، و 15% من السعر المتفق عليه عند انتهاء من الأساسات، وعند انتهاء من الاشغال الكبرى بما في ذلك الماسكة والاسوار الخارجية والداخلية يلتزم المكتب بدفع 35% من الثمن المتفق عليه.

وعند انتهاء من جميع الاشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة الى التهيئات الخارجية يقوم المشتري بدفع نسبة 25% ، و تبقى 5% يدفعها المكتب عند حيازه للعقار.

من خلال نظام الدفع عبر مراحل والمحددة بالنسب المتوية حاول المشرع الجزائري ان يضمن للمقتني أن العقار المبيع سيكتمل أو على الاقل لن يفقد ما دفعه في حالة عدم اتمام اعمال، فالمكتب معرض كثيرا لهذا الخطر مقارنة بالمشتري في البيع العادي الوارد على عقار موجود بالفعل وقت ابرام البيع ولذلك اراد المشرع أن يهيئ بعض الوسائل من بينها دفع الثمن عبر مراحل بنسب متوية متفاوتة التي تضمن تمام بناء العقار. فاذا استحالت عملية الاتمام بناء العقار لسبب ما يستطيع المكتب استرداد ما دفعه من قبل، وذلك طبقا للقواعد العامة، بحيث أخضع المشرع الجزائري أحكام عقد البيع على التصاميم لنصوص القانون المدني ، وبالتالي إذا أخل المرقي العقاري بالالتزام المتعلق بإتمام البناء، فيجوز للمكتب المطالبة بفسخ العقد وبالتعويض عن الضرر المحتمل طبقا للقواعد العامة ، الى جانب التعويض المحدد في العقد إذا اتفق عليه الطرفي العقد، وفي حالة الفسخ يقوم المرقي العقاري برد المبالغ التي دفعها المكتب خلال مدة المحددة في العقد، ولو أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 431/13(الملحق الأول) ترك للأطراف حرية تحديد الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ.

وعند عدم احترام اجل التعاقد يتعرض المرقي العقاري لعقوبة التأخير، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معابنتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقى.

ويتم تسليط هذه العقوبة على المرقي العقاري في حالة ما إذا كان التأخير خارج نطاق القوة القاهرة ولكن اشترط المشرع الجزائري أن لا تتجاوز عقوبة التأخير تحت أي ظرف نسبة 10% من سعر البيع المتفق عليه.

ودفع التسديدات من أجل اتمام الانجاز يعتبر اجراء الزامي يقع على عاتق المكتتب، وفي حالة عدم تسديد الدفع من طرف المكتتب في عقد البيع على التصاميم في الآجال المتفق عليها يحق للمرقي العقاري توقيع عقوبة على المبلغ المستحق ، وفي حالة عدم تسديد دفعتين متتاليتين يفسخ العقد بحكم القانون وهذا بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشرة (15) يوما، يبلغان الى المكتتب عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

مع الإشارة أن خمس (1/5) المبالغ الناتجة عن عقود البيع الناقلة للملكية العقارية أو لحقوق عينية عقارية تدفع بين يدي الموثق طبقا للمادة 23 الفقرة الأولى من قانون رقم 02/97 المؤرخ في 01/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998. أما عن عقد البيع على التصاميم المبلغ الأول والقسط الأخير يدفع فقط بين يدي الموثق.

يجدر الاشارة التنويه أن المشرع الجزائري لم يشترط ان يتم الدفع بالضرورة على اربع مراحل كما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المهم بالنسبة المشرع الا يتجاوز الدفع في كل مرحلة النسبة التي حددها المدة 3 المشار اليها سابقا.

وعليه يمكن ان يتم دفع النسبة المحددة لمرحلة معينة على مرتين أو اكثر طالما أن الدفع لا يتجاوز في مجموعه الحد الاقصى الذي وضعه المشرع لكل مرحلة.

الملاحظ ان النسب التي حددها المشرع الجزائري واجبة التطبيق مهما كانت طبيعة العقار وارتفاعه وعدد طوابقه، لان عبارة العقار جاءت عامة وبالتالي يجب تطبيق هذه النسب على كل انواع العقارات مهما كانت طبيعتها وارتفاعها.

1) كيفية دفع الاقساط من طرف المكتتب

في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه اشترط المشرع الجزائري على طرفي عقد البيع على التصاميم تحديد كيفيات، ويتم توضيحها في العقد والا يقع العقد تحت طائلة البطلان.

أ) دفع أقساط دورية متساوية وثابتة

يصعب من خلال هذا الدفع مراعاة التقدم في الاشغال، فالمشروع ربط دفع الثمن بمعدل التقدم في الانجاز، ولكن الاتفاق على دفع أقساط دورية متساوية قد يكون أسرع من تقدم البناء، أو على العكس أبطأ منها.

فاذا كان الدفع يتم بمعدل بطى لا يتناسب مع سرعة التقدم في عمليات البناء، فإن البائع قد يجد صعوبة في تمويل مشروع البناء بكامله. أما إذا كان الدفع يتم على العكس بمعدل اسرع من البناء ذاته، فإن ذلك قد يؤدي الى الاخلال بالحدود التي وضعها القانون. مثلا، إذا تأخرت عملية انجاز البناء لسبب معين خارج نطاق ارادة المرقي العقاري واستمر المكتتب في دفع الاقساط الدورية المتفق عليها، فقد يؤدي ذلك الى تجاوز الحدود القصوى التي وضعها القانون رقم 11-04 لكل مرحلة، كأن يجد المشتري نفسه قد قام بدفع أكثر من 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.

من جهة اخرى فان هذه الطريقة قد تشكل خطورة على المرقي العقاري حيث يجب على هذا الاخير دائما ان يقارن بين ما تم دفعه ومعدل التقدم في عمليات البناء حتى لا يتجاوز الحدود القصوى التي وضعها القانون، وبالتالي يكون خالف أحكام القانون رقم 11-04.

ب) دفع الأقساط متوالية حسب التقدم في الاشغال البناء

فالأقساط التي يدفعها المكتتب في مثل هذه الحالة تكون دورية وحسب معدل التقدم في البناء، وبالتالي يكون دفع الاقساط غير متساوية ويكون متناسبا مع معدل التقدم في الاشغال، ضف الى ذلك يمكن مراعاة الحدود القصوى التي وضعها القانون وعدم تجاوز الأقساط المدفوعة الحد الأقصى للنسبة التي حددها المشروع الجزائري لكل مرحلة من مراحل الدفع.

ثالثا) كيفية مراجعة الثمن

السؤال الذي يثار بخصوص مراجعة الثمن، يتمثل في مدى أحقية المرقي العقاري في مراجعة الثمن وذلك بالزيادة إذا ما تغيرت الظروف، خصوصا أن تنفيذ عقد البيع على التصاميم يستغرق وقتا طويلا؟ من المحتمل أن تتغير الظروف خلال فترة التي يستغرقها انجاز البناء، والواقع كثيرا ما يلجأ المرقي العقاري الى رفع الثمن الاجمالي للوحدة متعللا بزيادة أسعار مواد البناء وبالتالي يخير المكتتب بين الموافقة على زيادة

الثلث كما يريد أو فسخ العقد ورد الثمن. ونظرا لحاجة المكتب للسكن الذي أصبح من ضروريات الحياة الاجتماعية يجد نفسه مضطرا لقبول الزيادة.

فما هو موقف المشرع الجزائري بخصوص موضوع مراجعة الثمن، فهل ترك مسألة تقديرها للأطراف، أم للبائع (المركبي العقاري) نظرا لعلمه بالحالات والظروف التي قد تعترض مرحلة انشاء البناء وزيادة الثمن؟

طبقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/39 الملغى، أجاز المشرع الجزائري للمركبي العقاري مراجعة الثمن وأخضع مسألة تقديره لإرادته، فاستغل أمر تحديد نسبة المراجعة دون أي مراقبة الأمر الذي سبب عجز العديد من المشتريين من اتمام الدفعات المتبقية.

تدارك المشرع الجزائري هذه الثغرة القانونية، وذلك في القانون رقم 11-04 إذ أجازت المادة 2/83 منه للطرفين (المركبي العقاري والمكتب معا) مراجعة الثمن، وإن كانت هذه الأخيرة من الناحية الواقعية تصب في مصلحة البائع ولو أنها تتم بالاتفاق. على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة نسبة 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية حتى لا يكون المشتري تحت رحمة المركبي العقاري.

وتبقى قاعدة الشريعة المتعاقدين هي الاطار الذي يحكم تلك العملية لكن يجب ذكر في العقد ما إذا كان سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة، وفي حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع يجب تحديد كيفية المراجعة مع تبرير صيغة مراجعته، ويترتب على إغفال هذه العناصر بطلان العقد.

وتستثنى من حالات المراجعة حالة الظروف الطارئة والاستثنائية التي لا يمكن تجنبها والتي من شأنها أن تؤدي الى الاخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، وهذا ما نصت عليه المادة 3/38 من القانون رقم 04/11.

والهدف من استثناء الظروف الطارئة، لأن مسألة ارتفاع الاسعار وزيادة أجور العمال لا يمكن اعتبارها حدثا استثنائيا عاما غير متوقع، إذ بوسع البائع أخذ هذه الحالات في الحسبان عند تقديره للثمن في عقد البيع على التصاميم، لأنها من الحالات المتوقعة وهذا بحكم تجربته العملية.

أما الحالات الاستثنائية التي تطرق إليها المشرع الجزائري، والتي لا يجوز في ظلها إجراء المراجعة للثمن مثل صدور قانون أدى الى ارتفاع الأسعار أو انخفاضها، فبديهيها سوف يخضع كل من المرقى العقاري والمكاتب للأحكام القانون الجديد.

وإذا أشار عقد البيع على التصاميم الى امكانية مراجعة الثمن، فإن إعادة التقدير لا تتم باتفاق طرفي العقد فغالبا التقدير يحسب بالتناسب مع تغير المؤشر. إذن ما هم المؤشر الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري لإجراء عملية مراجعة ثمن عقد البيع على التصاميم؟

1) ربط الثمن بمؤشر تغيرات سعر التكلفة

نصت المادة 3/83 من القانون رقم 04/11: "يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة".

من خلال نص المادة سالفة الذكر، ربط المشرع الجزائري مراجعة الثمن المتفق عليه بمؤشر تغيرات سعر التكلفة والمرتبب بتطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، وربط الثمن المتفق عليه بالمؤشر هو طريقة خاصة من طرق تعديل أو مراجعة الثمن الذي اعتمده المشرع الجزائري، وتتم هذه المراجعة للثمن تلقائية على أساس المؤشر.

ويتم مراجعة الثمن في هذه الحالة دون أي تدخل لاحق من أحد الطرفين أو كليهما، وبهذه الطريقة لم يترك المشرع الجزائري مجال للبائع لابتزاز أموال المشتري دون وجه حق وذلك باحترام النسبة المحددة للمراجعة والتي يجب ان لا تتجاوز 20% كحد اقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

[1] الثمن هو مبلغ من النقود يكون محددًا أو قابلاً للتحديد وحقيقيا وجديا، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد.

