

التزامات المطور العقاري: دراسة مقارنة

أ.د. زينة غانم العبيدي

أستاذة القانون المدني،

عميد كلية القانون، جامعة نينوى، العراق

zeena.ghanim@uoninevah.edu.iq

داليا صالح غازي

ماجستير قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق

dalya.salehaa91@gmail.com

قبول البحث: 06/09/2021

مراجعة البحث: 04/09/2021

استلام البحث: 22/06/2021

ملخص الدراسة:

تتناول هذه الدراسة التزامات المطور العقاري، الذي يلعب دوراً مهماً في نشاط التطوير العقاري، فهو من يبادر بالمشاريع العقارية ويسهر على إدارتها وتسييرها بالتنسيق مع المتدخلين في المشروع العقاري، من هنا دعت الحاجة الى البحث في الالتزامات الملقاة على عاتقه بدءاً من مرحلة الإنجاز والتي تتعلق بالتزام المطور العقاري بإنجاز الوحدات العقارية والمشاريع التطويرية المزمع تنفيذها في المواعيد المحددة لها، ومروراً بمرحلة تسليم الوحدة العقارية التي يقع على المطور خلالها ان يقوم بتسليم الوحدة الى المتعامل، ومن ثم التزامه بالمطابقة، أي مطابقة المشروع التطويري لما تم الاتفاق عليه من مواصفات وكذلك مطابقتها لقواعد البناء المتبعة في الدول، وأخيراً التزامه بنقل الملكية والتي تتميز بخصوصية كونها لا تنقل بمرحلة واحدة كما هو الحال في البيع العادي للعقارات، وإنما تتم وفق مرحلتين الأولى التسجيل في السجل المبدئي الذي يكون بمثابة سجل تمهيدي يمهد لإبرام العقد النهائي ويتم فيه حجز الوحدة للمشتري، ومن ثم تأتي مرحلة التسجيل النهائي الذي يترتب عليه التسجيل في السجل العقاري .

الكلمات المفتاحية: الالتزامات ، المطور العقاري ، المتعامل مع المطور العقاري .

Real Estate Developer Obligations: A Comparative Study

Zeena Ghanim Younis Al-Ubaidi

Ph.D. Civil Law

Dean of the College of Law / University of Nineveh , Iraq

zeena.ghanim@uoninevah.edu.iq

Dalya Saleh Ghazi

Master's degree in private law, College of Law, University of Mosul, Iraq

dalya.salehaa91@gmail.com

Abstract

This study deals with the obligations of the real estate developer who plays an important role in the real estate development activity. Hence the need to look into the obligations placed upon him, starting from the completion stage for real estate units and development projects to be implemented on the specified dates, passing through the phase of delivering the real estate unit, during which the developer must deliver the unit to the customer, and then his commitment to do so. Conformity, that is, the development project conforming to the agreed specifications as well as its conformity with the building rules followed in the countries, and finally its obligation to transfer ownership, which is characterized by the peculiarity of not transferring it in one stage as is the case in the normal sale of real estate, but in two stages, the first is registration in the initial register, which is considered It serves as a preliminary record that paves the way for the conclusion of the final contract in which the unit is reserved for the buyer. Then comes the final registration stage, which requires registration in the Land Registry.

Keywords: Obligations, The real estate developer, Dealer with the real estate developer

مقدمة

يعد موضوع التطوير العقاري من المواضيع المهمة في الوقت الحاضر وتحتل شخصية المطور العقاري الذي يشكل مركزاً محورياً في هذه المشاريع على أهمية بالغة كون هذه المهنة ذات صلة كبيرة بسكان الدول التي تعمل جاهدة الى توفير البنى التحتية الصالحة والنهوض بواقع بلدانهم من خلال أنشطة التطوير العقاري المتعلقة بإقامة الأبنية والمجمعات والمنشآت التجارية والصناعية والسكنية ، من هنا استدعت الحاجة الى تسليط الضوء على الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري في اطار العملية التطويرية واثناء قيامه بعمله من اجل ضبط العلاقة بينه وبين المتعامل معه من لحظة ابرام العقد لحين انتهاءه بغية استقرار المراكز القانونية لكافة اطراف العلاقة التعاقدية أي المطور والمتعامل .

الهدف من الدراسة :

الرغبة في الوصول الى تنظيم قانوني سليم ونصوص قانونية واضحة وصريحة تتعلق بالالتزامات المطور العقاري في العراق

أهمية الدراسة :

تظهر أهمية الدراسة في تسليط الضوء على المطور العقاري الذي يقع على عاتقه العديد من الالتزامات اثناء قيامه بالعملية التطويرية وتعاقدته مع المتعامل معه ، اذ ان هذه المشاريع التي يقوم بها لها اثر مهم جدا في النهوض بواقع الدول وإصلاح

البنى التحتية وتطويرها فضلا عن توفير المجمعات السكنية لمواطنيها لما لها من دور كبير وفعال في التخفيف من أزمة السكن التي تعاني منها الكثير من الدول، فضلا عن الرغبة في ضبط العلاقة التي تنشأ بين اطراف العلاقة التعاقدية بنصوص قانونية تعمل على توفير الطمأنينة لمن يتعامل مع المطور العقاري .

أسباب اختيار البحث :

تكمن أسباب اختيار البحث في ان معظم الدراسات القانونية تناولت هذا الموضوع بشكل عام دون تسليط للضوء على الالتزامات بشكل صريح وواضح بها ، وكذلك من اجل الرغبة في النهوض بأنشطة التطوير العقاري في العراق من خلال إيجاد نصوص تكفل ذلك ، فضلا عن الحاجة الى بيان بعض المفاهيم التي تتعلق بالأنشطة التطويرية والتي قد تكون مبهمة للبعض نظرا لحدثة هذا الموضوع .

مشكلة البحث :

تتصب مشكلة البحث حول عدم قيام المشرع العراقي بتنظيم هذه الالتزامات ومن ثم تنظيم العلاقة بين المطور والمتعامل معه بنصوص صريحة وواضحة كما فعل المشرع القطري على الرغم من أهمية ذلك.

منهج الدراسة :

اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج المقارن من خلال مقارنة موقف المشرع العراقي مع المشرع القطري .

خطة الدراسة :

تأسيسا على ما تقدم فإننا سنقوم بتقسيم هذا البحث الى اربع مطالب سنتناول في المطلب الأول منه التزام المطور العقاري بالإنجاز وفي المطلب الثاني سنتكلم عن التزام المطور العقاري بالتسليم اما المطلب الثالث فخصصناه لالتزام المطور العقاري بالمطابقة وأخيرا الفصل الرابع سنتناول فيه التزام المطور العقاري بنقل الملكية وعلى النحو الآتي :

- المطلب الأول : التزام المطور العقاري بالإنجاز
- المطلب الثاني : التزام المطور العقاري بالتسليم
- المطلب الثالث : التزام المطور العقاري بالمطابقة
- المطلب الرابع : التزام المطور العقاري بنقل الملكية

المطلب الأول

التزام المطور العقاري بالإنجاز

يقصد بالالتزام بالإنجاز : هو إنجاز البناء وإكماله في الأجل المحدد له بما يحقق سبب التعاقد الذي يمكن المشتري من الحصول على الوحدة العقارية المتفق على اكمالها ومن ثم نقل ملكيتها له، وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن محل العقد هو العملية

والمستندات⁽⁶⁾، ولم ينص المشرع العراقي على هذا الالتزام من التزامات المطور العقاري كونه لم يتناول بالتنظيم هذه المهنة بخلاف المشرع القطري الذي نص عليه في المادة (٧/٦) من قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري على الآتي: " يجب على المطور العقاري الالتزام بما يلي: 6- تسليم المشتريين وحداتهم المحجوزة، في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم "

يفهم من النص أعلاه أن المشرع القطري قد الزم المطور العقاري بتسليم الوحدة العقارية الى المشتري طبقا لما تم الاتفاق عليه وخلال المدة المحددة، أما الجزاء المترتب على الاخلال بهذا الالتزام نجد أن المشرع القطري قد نص في المادة (29) من قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري القطري على الآتي: " مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على الآتي :

6- لم يسلم المشتريين وحداتهم في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول "

أي أن المشرع القطري قد نص على إيقاع عقوبة الحبس وكان من الأولى أن يقوم بالزام المطور بتسليمها الى المشتري وفرض الغرامات التهديدية لحثه على الوفاء بالتزامه. ونرجو من المشرع العراقي النص على هذا الالتزام بنصوص خاصة به.

المطلب الثالث

التزام المطور العقاري بالمطابقة

يقصد بالالتزام بالمطابقة ان يتم البناء وفقا للمواصفات المطلوبة والمتفق عليها ووفقا لقواعد البناء المعمول بها في الدولة⁽⁷⁾، أي أن الالتزام بالمطابقة يهدف الى تحقيق مطابقة العقار لما هو موجود بالعقد مما يضمن سلامة البناء ومثابته وتمكن المتعامل من الانتفاع به وفقا للغرض الذي ابتغاه، ويتم اثبات المطابقة اما باتفاق الطرفين او بقيام احد المستشارين بعمل محضر معاينة⁽⁸⁾، فالمطور العقاري ملزم بتسليم العقار المتفق عليه طبقا للمواصفات والمقاييس والمخططات المتفق عليها وقت ابرام العقد⁽⁹⁾. وقد نص المشرع القطري على هذا الالتزام في المادة (7) من قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري القطري والتي جاء فيها ما يأتي: " يجب على المطور العقاري الالتزام بما يلي :

١- ، ٢- ، ٣- المتابعة والأشراف على تنفيذ المقاول من الباطن للأعمال التي تسند إليه وفقا للمواصفات الفنية المعتمدة ، 4- ، ٥- تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقا للتصاميم العامة للمشروع ولكل وحده من وحدته ، ٦- تسليم

⁶ (الفضلي ، جعفر ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع الايجار المقاول ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، ، ص 92-91 ، 2009 .

⁷ (حلواجي ، عبد الرؤف ، النظام القانوني للمركبي العقاري ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص 102 ، 2014-2015 .

⁸ (بوسنة ، ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خيضر بسكرة ، الجزائر ، ص 94 ، 2016-2017 .

⁹ (دغيش ، أحمد ، عقد البيع بناء على التصاميم في اطار الترقية العقارية، بحث منشور في مجلة القانون العقاري ، المجلد 4، العدد 1، الجزائر ، ص 172-173 ، 2014 .

المشتريين وحداتهم المحجوزة في التاريخ المحدد في العقد وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم " .نفهم من النص أعلاه أن المشرع القطري قد اوجب على المطور ان يلتزم بمطابقة البناء مع المواصفات المطلوبة.

ويثار هنا تساؤل ماذا لو وجد نقص او زيادة بالمساحة المسلمة ؟

في حالة النقص يخفض الثمن بما يتناسب مع النقص الحاصل في المساحة المسلمة، أما في حالة الزيادة فيحق للمطور المطالبة بالتعويض وبالرجوع الى موقف المشرع القطري نجد انه قد نص على هذه الحالة في المادة (17) من قانون التطوير العقاري القطري على الآتي : " تعتبر مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العقاري المبدئي هي المساحة المتعاقد عليها فإذا تبين عند تسليم الوحدة إلى مالكيها إن مساحتها الفعلية اقل من المساحة المتعاقد عليها يخفض ثمن الوحدة بما يتناسب مع مساحتها الفعلية على أساس سعر المتر المقيد في السجل العقاري المبدئي وفي جميع الاحوال يجوز لمن اصابه ضرر سواء في حالة زيادة او نقص مساحة الوحدة العقارية ، المطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى "

ونرى ان هذا النص جاء موفقا من ناحيتين الأولى انه جعل تخفيض الثمن يتم على أساس سعر المتر المقيد في السجل العقاري المبدئي وذلك لتجنب الإشكاليات التي من الممكن ان تترتب على تحديد أساس التقدير والناحية الأخرى أن النص لم تقتصر الحماية فيه على ضمان حقوق المشتري فقط بل ضمن حقوق المطور كذلك في حالة الزيادة في المساحة عن طريق إمكانية طلب التعويض وان لم يوجد اتفاق ينص على ذلك . وفي حال اخلال المطور بهذا الالتزام فتهض هنا مسؤوليته العقدية، فمن حق المشتري ان يطالب اما بالتنفيذ العيني⁽¹⁰⁾ أو يطالب بالفسخ مع التعويض إذ ان عدم قيام المطور بالبناء وفق المواصفات المطلوبة يكون سبباً يبرر للمشتري طلب فسخ العقد⁽¹¹⁾. أما المشرع القطري فلم ينص على جزاء الاخلال وكان من الأولى ان يقوم بإيراد نص يتعلق بذلك . نأمل من المشرع العراقي أن يقوم بالنص على هذا الالتزام والجزاء المترتب على الاخلال به من اجل ضمان حق المتعامل معه في الحصول على الوحدة العقارية بالمواصفات التي ابتغاها.

المطلب الرابع

التزام المطور العقاري بنقل الملكية

عقد البيع الذي يقوم به المطور العقاري ورغم خصوصيته باعتباره يقع على عقار لم يتم إنشاؤه بعد، فإنه يبقى وارد على عقار تحكمه المبادئ العامة لنقل ملكية العقار⁽¹²⁾، اذ يعتبر من قبيل العقود الشكلية التي لا تتعقد بمجرد توافر الرضا والمحل والسبب

¹⁰ (البراوي ، حسن حسين ، العقود المسماة في القانون المدني القطري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص 493-492 ، 2014 .

¹¹ (حامى ، حياة ، النظام القانوني لبيع البناء في طور الإنجاز في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير مقدمه الى كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، الجزائر ، ص 6 ، 2016 .

¹² (زرارة ، عواطف ، إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري ، بحث منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد 54 ، العدد 4 ، الجزائر ، ص 232-233 ، دون سنة نشر .

بل ينبغي ان تصب في شكل معين حدده القانون⁽¹³⁾. ويتم نقل الملكية للعقارات التي يقوم المطور العقاري بإنشائها وفق مرحلتين. المرحلة الأولى وهي مرحلة التسجيل في السجل العقاري المبدئي والذي عرفه المشرع القطري في المادة (1) من قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري القطري بأنه: " مجموعة الصحائف العقارية والسجلات المكملة لها التي تثبت فيها بصفة مبدئية ماهية اوصاف الوحدات المفزة على الخارطة والتصرفات القانونية الواردة عليها. أي أن المشرع القطري قد اعتبر هذا السجل من قبيل السجلات المبدئية والتمهيدية التي تعمل على تثبيت الاوصاف للوحدات المفزة على الخريطة والتصرفات القانونية الواردة عليها قبل نقلها في السجل العقاري الذي يثبت في انتقال الملكية باسم المشتري. أي ان الهدف الرئيسي لهذا السجل هو ضمان حقوق المالك، إذ يُمنع على المطورين بيع العقارات المباعة لمشتريين آخرين دون الرجوع إلى المشتري الأصلي الذي تم تسجيل التصرفات لحسابه كما يحظر على الشركات العقارية تحصيل رسوم انتقال ملكية العقارات، كما يهدف أيضاً إلى إضفاء مزيد من الشفافية الى السوق العقاري، كما ويضمن حقوق الملاك في العقارات التي قاموا بشرائها، حتى لو لم يتم تسديد جميع دفعاتها.

ثم تأتي بعد ذلك مرحلة التسجيل النهائي بعد المرحلة الأولى تأتي المرحلة الثانية والتي هي عبارة عن مرحلة تحرير العقد النهائي فهي المرحلة التي تستوفي فيها الإجراءات اللازمة المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري فاذا ما تمت هذه الإجراءات تنتقل الملكية العقارية خالصة للمستفيد⁽¹⁴⁾، عن طريق تسجيل الوحدة في السجل النهائي والتي بموجبها تنتقل الملكية الى المشتري بصورة نهائية⁽¹⁵⁾، باعتبار أن عقد البيع من العقود الشكلية التي لا بد من استيفائها للشكل الذي حددها القانون⁽¹⁶⁾، ونص المشرع القطري على هذا الالتزام في قانون نظام التسجيل العقاري إذ نص في المادة (4) منه على الآتي: " يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك "⁽¹⁷⁾.

أما عن زمن إبرام عقد البيع النهائي فقد حدد المشرع القطري مدة يلتزم المطور خلالها بإبرام عقد البيع النهائي وذلك في المادة (16) من قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري مدة سنتين يوماً يلتزم المطور خلالها بنقل الملكية اذ نص على الآتي: " يجب على المطور اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفزة، وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري، للمشروع الذي اكتمل إنشاؤه، في السجل العقاري لدى الإدارة المختصة بوزارة العدل، خلال سنتين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة إتمام البناء، ويشمل ذلك

¹³ (لوني ، يوسف ، التنفيذ العيني للالتزام بنقل الملكية في عقد بيع العقار على التصاميم ، بحث منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، المجلد ١٣ ، العدد ١، الجزائر ، ص 403-٤٠٢ ، دون سنة نشر .

¹⁴ (شعوة ، مهدي ، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر ، ص ٢٠١٤-٢٠١٥ .

¹⁵ (قدارة ، خليل احمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، ج٤، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص ١٠٦ ، ٢٠٠٠ .

¹⁶ (علي ، يونس صلاح الدين ، العقود التمهيدية دراسة تحليلية مقارنة ، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات ، مصر ، ص ٤٢٧ ، 2010 .

¹⁷ (قانون نظام التسجيل العقاري القطري ذي الرقم (١٤ لسنة ١٩٦٤) .

تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية " , ونحن نؤيد موقف المشرع القطري بتحديدتها بستين يوماً وذلك لأجل استقرار المراكز القانونية .

والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المجال هو : هل تنتقل الملكية دفعة واحدة أو بمجرد التسجيل أو بعد تسلم المبيع ؟

للإجابة على هذا التساؤل ونظراً لخصوصية عقد البيع الذي يقوم به المطور يمكن القول أن انتقال الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم الذي يقوم به المطور العقاري لا يكون دفعة واحدة إنما يكون على المرحلتين : المرحلة الأولى مرحلة التسجيل في السجل العقاري المبدئي، وهي مرحلة سابقة على المباشرة بالإنجاز ، والمرحلة الثانية هي مرحلة ما بعد إتمام الإنجاز ودفق القسط الأخير من الثمن وتسجيله في السجل العقاري النهائي ، وهذا خلافاً لنقل الملكية في البيع العادي والذي يكون دفعة واحدة.

ويترتب على عدم التسجيل بطلان كافة التصرفات، وهذا ما نص عليه المشرع القطري في المادة (13) من قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري القطري والتي نصت على الآتي : " ينشأ بالإدارة المختصة بوزارة العدل سجل عقاري مبدئي، تقيد به جميع البيانات للوحدات العقارية المفزة على الخارطة، وجميع التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها، ويترتب على عدم التسجيل، أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن ". أي أن الجزاء المترتب في حالة اخلال المطور بالتزامه بنقل الملكية وتسجيلها في هذا السجل هو بطلان كافة التصرفات. وعليه تجدر الإشارة الى أن المطور العقاري لا يعد مخلصاً بتنفيذ التزامه اذا كان امتناعه عن نقل الملكية مبرراً كامتناع المشتري عن دفع الثمن اذ ان التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري في السجل العقاري يقابله التزام المشتري بدفع الثمن. ونرجو من المشرع العراقي النص على هذا الالتزام وجزاء الإخلال به

الخاتمة

بعد عرضنا موضوع (التزامات المطور العقاري) توصلنا الى الآتي :

أولاً : النتائج :

1. يقع على عاتق المطور العقاري العديد من الالتزامات تبدأ منذ إبرام العقد ولغاية الانتهاء منه وهذه الالتزامات منها ما يتعلق بالإنجاز اي انجاز الوحدة العقارية في المدة المتفق عليها ومنها ما يتعلق بالتسليم اي تسليم الوحدة العقارية الى المشتري ثم تأتي مرحلة المطابقة اي مطابقة الوحدة المنجزة للمواصفات المتفق عليها واخيرا يقع على عاتق المطور العقاري الالتزام بنقل الملكية والذي يكون على مرحلتين
 - أ. مرحلة التسجيل في السجل العقاري المبدئي والذي يكون بمثابة سجل تمهيدي لحجز الوحدة لصالح المشتري .
 - ب. مرحلة التسجيل النهائي في السجل العقاري .

2. يترتب على المطور العقاري عند الإخلال بتنفيذ التزاماته نهوض مسؤوليته العقدية وبالتالي يحق للمتعاقل معه المطالبة بالتنفيذ العيني أو بالفسخ مع التعويض مع ملاحظة أن المشرع القطري قد يفرض على المطور المخل أجزاء أخرى تتمثل بإلغاء الترخيص أو سحبه أو الشطب من القيد الخاص بالمطورين العقاريين .
3. توصلنا الى ان المشرع العراقي لم يتناول بالتنظيم هذه الالتزامات على عكس المشرع القطري الذي تناولها بالتنظيم .

ثانياً : التوصيات :

1. نوصي المشرع العراقي بإيراد تنظيم قانوني خاص بالتزام المطور العقاري بإنجاز الوحدة العقارية في المدة المتفق عليها.
2. نأمل من المشرع العراقي أن يضع نصوص قانونية صريحة وواضحة فيما يتعلق بالتزام المطور العقاري بالمطابقة مع بيان الجزء المترتب على الإخلال .
3. نرجو من المشرع العراقي أن ينضم مسألة تسليم ونقل الملكية للمنشآت والأبنية التي يلتزم المطور العقاري بإنشائها .

المصادر والمراجع

أولاً : المؤلفات :

1. البراوي ، حسن حسين ، العقود المسماة في القانون المدني القطري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١٤ .
2. العطار ، عبد الناصر توفيق ، تشريعات تنظيم المباني ، الطبعة ٢ ، مطبعة السعادة ، مصر ، دون سنة طبع .
3. علي ، يونس صلاح الدين ، العقود التمهيديّة دراسة تحليلية مقارنة ، دار الكتب القانونية ودار شتات للنشر والبرمجيات ، مصر ، 2010 .
4. الفضلي ، جعفر ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع الايجار المقاوله ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، ٢٠٠٩ .
5. فلاحي ، علي ، النظرية العامة للعقود (الالتزامات) ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2012 .
6. قدارة ، خليل احمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع) ، ج٤ ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ٢٠٠٠ .
7. المحاسنة ، محمد يحيى عبد الرحمان ، مفهوم المحل والسبب في العقد ، دار النهضة العربية ، القاهرة - مصر ، ١٩٨٦ .

ثانياً : الأطاريح والرسائل العلمية :

1. بوسته ، ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خيضر بسكرة ، الجزائر ، 2016-2017 .
2. حامي ، حياة ، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2016 .
3. حلواجي ، عبد الرؤف ، النظام القانوني للمرقي العقاري ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ٢٠١٤-٢٠١٥ .

4. شعوة , مهدي , تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري , اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة , الجزائر , ٢٠١٤-٢٠١٥ .

ثالثاً : البحوث والمقالات العلمية :

1. حساين , محمد , إشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري بحث منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة , المجلد 4 , العدد 2 , الجزائر , دون سنة نشر .
2. دغيش , أحمد , عقد البيع بناء على التصاميم في اطار الترقية العقارية, بحث منشور في مجلة القانون العقاري , المجلد ٤ , العدد ١ , الجزائر , ٢٠١٤ .
3. زرارة , عواطف , إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري , بحث منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية , المجلد 54 , العدد 4 , الجزائر , دون سنة نشر .
4. لوني , يوسف , التنفيذ العيني للالتزام بنقل الملكية في عقد بيع العقار على التصاميم , بحث منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية , المجلد ١٣ , العدد ١ , الجزائر , دون سنة نشر .

رابعاً : القوانين :

1. قانون نظام التسجيل العقاري القطري ذي الرقم (١٤ لسنة ١٩٦٤) .
2. قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري القطري ذي الرقم قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري القطري ذي الرقم (٦ لسنة ٢٠١٤)