

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية السنة الدراسية لنيل شهادة الماستر

مراحل تحرير و إشهار عقد البيع

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بن بدرة عفيف

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

بن جلول عيسى

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) بن عودة نبيل.....رئيسا

الأستاذ(ة) بن بدرة عفيف.....مشرفا مقررا

الأستاذ(ة) رحوي فؤاد.....مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

نوقشت في : 2023/07/03

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

قال الله تعالى: "وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً"
أهدي ثمرة جهدي إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، إلى التي
كانت نور دربي في الحياة إلى من علمتني معنى الحب والحنان (أمي)
الحنون.

إلى من كان لي سداً في هذه الحياة إلى من علمني معنى الصبر
والكفاح وأحاطني بحبه ورعايته الخلي الناس (أبي).
إلى من شاركوني في السراء والضراء إلى أخواتي وأعز الناس إلى قلبي
، إلى كل الأهل والأقارب.
إلى من شاركني مشواري الجامعي وكن مثل الأسرة الثانية، في حياتي
فتدبرن علي عرش قلبي.
إلى الأستاذ الفاضل المشرف الذي كان له الفضل الكبير في إنجاز
هذه المذكرة.

الشكر

أحمد الله حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، ربنا لك الحمد على هذا التوفيق ربنا لك الحمد على ما أنعمت علي من نعم لا تحصى ومنها هذا الانجاز.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: من لم يشكر الناس لم يشكر الله.

نتوجه بأول الشكر إلى المولى عز و جل على هذه النعمة.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف :

بن بدرة عفيف

لملاحظاته القيمة وتصويباته الدقيقة.

وفي إطار هذا الشكر والتقدير نتوجه به إلى المكتبة العلمية وكل من يعمل فيها وإلى من ساعدنا من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة و إلى كل من تصفح هذا العمل و إستفاد منه.

الشكر قيد النعمة وسبب دوامها و مفتاح المزيد منها"

فشكرا جزيل

قائمة المختصرات:

الرمز	الدلالة
ج ر ج د	الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ق إ م إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ع	العدد
ج	جزء



يعتبر عقد البيع أكثر العقود أهمية وشيوعا في التعامل، فهو قوام الحياة التجارية والمدنية وحتى قبل أن تنتسج ميادين التجارة وتتنوع ضروب البيوع التجارية كان البيع هو العقد الرئيسي بحيث لا تكاد تذكر العقود المسماة و إلا يكون على رأسها، و تزداد أهميته ومكانته متى انصب على العقار، إذ أنه أهم ما يمكن امتلاكه، وأخطر ما يمكن التعامل فيه، فقد أصبح الرصيد العقاري أهم ما يكسبه الأفراد وتحتكره الدول.

ولقد أولى المشرع الجزائري على غرار مختلف التشريعات الأخرى أهمية قصوى للبيع الرسمي، فقام بسن تشريعات قصد حمايتها وتحديد الأطر القانونية، والأكثر من ذلك وضع الإجراءات القانونية من أجل ضمان استقرارها وتنظيم عملية انتقال البيع الرسمي أمام الموثق، و لهذا فانه للموثق دور مهم في تحرير العقود القانونية الخاصة بالبيع، وإثبات الكثير من التصرفات القانونية الواردة على العقار لحفظ حقوق المتعاقدين وضمان استقرار معاملاتهم، وذلك بإضفاء الصبغة الرسمية على تعاقداتهم، والهدف من الكتابة تحقيق أمن توثيقي تعاقدى للمتعاقدين، وتوقي حدوث النزاع حول حقوقهم حاضرا ومستقبلاً أمام العدالة القضاء وتعزيز ثقتهم في العقد الرسمي.

فتحقيق الموثق لهذه الأهداف من رسمية للعقود وإنشاء عقد نافذ وصحيح يحقق أحسن النتائج، رهين بمدى احترام الموثق لالتزاماته المهنية القانونية والعقدية عند تحريره للعقود، إذ أن المشرع أقر في المادة 03 من قانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، بان الموثق ملزم بترسيم العقود وإفراغها في القالب الرسمي، بمعنى جعل الرسمية ركنا للانعقاد، سواء بقوة القانون كما هو الحال في العقود الواردة على الملكية العقارية، أو اختياريا كما هو الحال في العقود المدنية أو التجارية.

بالإضافة إلى ذلك كان وضع سياسة تشريعية في مجال الترقية العقارية يتطلب وضع آليات وتقنيات قانونية من شأنها أن تضيء طابعا رسميا عليها، وتتطلب كذلك تدخل العديد من الفاعلين على غرار المرقى العقاري، ولكن كل هذا لا يؤدي الدور الرئيسي بدون تدخل الموثق بصفته ضابطا عموميا مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود، وبصفة خاصة تحرير عقود الترقية العقارية ليكتمل المشهد ويكون بمثابة ضمانا للالتزامات العقدية التي كرسها القانون لطرفي العقد (المرقى العقاري والطرف المكتتب)

مع التنويه على أن عملية تحرير العقد الرسمي ذو الحجية المطلقة عملية شاقة وخطيرة، فبمجرد حدوث الخطأ من طرف الموثق فانه قد يؤدي إلى البطلان النسبي أو المطلق أو المتابعة الجزائية للعقد، إذ أن عملية التحرير و الكتابة و إجراءاتها لا تقل أهمية عن عملية التسجيل و الشهر.

في الأخير، و بعد قيام الموثق بتحرير العقد يتوجب عليه تسجيله، وذلك استنادا إلى المادة 3 من قانون التوثيق رقم 06/02 فقد أوجب المشرع في إطار ذلك إتباع الرسمية، والقيام بعملية تسجيل عقد البيع بمصلحة الطابع والتسجيل لأجل تحصيل الرسوم الضريبية لصالح الخزينة العامة للدولة، وأخيرا

شهر تلك التصرفات على مستوى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية ويكون الغير على علم بها، فلا يقبل شخص على تصرف في عقار إلا وكانت له دراية به، مما يشجع الائتمان العقاري والاستثمار الأجنبي والوطني.

2- أهمية الدراسة.

تظهر أهمية البحث من خلال مجال البحث - وهو عقد البيع العقاري - فيظهر من خلال أهمية عقد البيع ذاته كأهم عقد مدني في سائر المنظومات القانونية، وأهمية الملكية العقارية باعتبارها أولى ما ترد عليه التصرفات وتشملها العقود. فأما أهمية الموضوع فلأن هذه الإجراءات هي قالب وإطار عملية نقل الملكية، ولأن اختلالها أو تخلفها يمنع هذه العملية أو يعيقها، وهو أهم موضوعات المنظومة العقارية في بلادنا.

3- إشكالية البحث

إذا كان المشرع الجزائري قد فرض جملة من الإجراءات لانتقال الملكية في عقد البيع العقاري حرصاً منه على حماية هذه الملكية، وسجاها بترساة من النصوص قصد تنظيمها وضبطها، وتحقيق جملة من الأهداف تعود بالنفع على الأفراد والمجتمع، فإن الواقع لا يزال يفرز إشكالات عميقة تمس بكيفية كتابة و تحرير عقد البيع و تسجيله وحفظه ، وهو ما يؤدي بنا الى التساؤل حول مدى كفاية وفعالية الإجراءات المقررة لنقل الملكية في عقد البيع العقاري ؟

4- أهداف البحث

تتلخص أهداف البحث أساساً في محاولة تقييم مجهود المشرع الجزائري في حماية الملكية العقارية من خلال الإجراءات المقررة لنقل الملكية في عقد البيع العقاري، وتقدير مدى فعاليتها في تحقيق هذه الأهداف، ومحاولة تقديم اقتراحات ناجعة لتجاوز بعض الصعوبات والعوائق التي تحول دون ذلك. أما أهداف البحث تفصيلاً فيمكن تلخيصها على النحو الآتي:

- الوقوف على أحكام عقد البيع العقاري.
- تبيان الأركان الواجب توافرها في عقد البيع العقاري
- تبيان الإجراءات المتبعة لكتابة و تحرير البيع العقاري
- تحديد المقصود بالتسجيل على مستوى مصلحة التسجيل والطابع ومعرفة الإجراءات المتبعة من خلالها.

- شرح و تفصيل في كيفية تحرير و شهر بعض أنواع البيوع العقارية (بيع العقار المبني، عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية ،عقد البيع على التصاميم)

5-أسباب اختيار الموضوع

تتلخص في أسباب ذاتية وموضوعية . فأما الذاتية منها فترجع إلى مهنتي كموثق و اهتمامي بالقانون المدني بصفة عامة و رغبتي في البحث في مجال العقود المدنية بصفة خاصة، وأما الموضوعية فترجع إلى كثرة تشعبات الموضوع و هو من الموضوعات ذات الأهمية البالغة في مجال العقود المدنية.

6-المنهج المستخدم.

إن دراسة موضوع إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري اقتضي مني أساسا اعتماد المنهج الاستقرائي، وذلك بتتبع النصوص القانونية وآراء الفقهاء التي تناولت الموضوع، ومحاولة حصر الأحكام القضائية المتعلقة بالموضوع والربط بينها للوصول إلى استنتاج الحلول الملائمة والاقتراحات الممكنة في نهاية البحث والدراسة .وهذا لا يعني أنني لم استعن بآليات المنهج التحليلي عند شرح النصوص القانونية والتعليق على القرارات المختلفة التي مست الموضوع.

الخطة المنتهجة في الدراسة:

قصد الإجابة عن الإشكالية والإحاطة بالموضوع من جميع نواحيه وبناءا على ما توفر لدينا من مراجع قسمنا العمل إلى مقدمة وثلاثة فصول، وكل فصل تدرج تحته مباحث و مطالب ، وخاتمة ، فتمثلت في ما يلي :

الفصل الأول : عقد بيع العقار المبني

الفصل الثاني : عقد حفظ الحق

الفصل الثالث : عقد البيع على التصاميم

وخاتمة عبارة عن استنتاجات وإجابة عن التساؤلات السابقة ، إضافة إلى جملة من الاقتراحات والتوصيات

الفصل الأول: عقد بيع العقار المبني

المبحث الأول : مفهوم عقد بيع العقار المبني

المطلب الأول : تعريف بيع العقار المبني
المطلب الثاني : خصائص بيع العقار المبني.
المطلب الثالث : آثار عقد بيع العقار المبني

المبحث الثاني : تحرير عقد بيع العقار المبني

المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد
المطلب الثاني : مرحلة تحرير عقد بيع العقار المبني

الفصل الأول : عقد بيع العقار المبني

المبحث الأول: مفهوم عقد بيع عقار مبني

يعد بيع عقار مبني من بين أهم عقود الترقية العقارية التي جاء بها القانون 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وقد نص عليه المشرع في المادة 26 منه ، لكن وحتى يمكننا الوقوف عند جوانب هذا العقد وإعطائه التكيف المناسب يجب البحث في أهم كتب الفقه وكيف عرفه الفقهاء وعليه ندرس هذا المبحث في مطلبين ، نخصص المطلب الأول لأهم التعاريف الفقهية والمطلب الثاني نخصصه لخصائص عقد البيع مع إسقاط هذه الخصائص على عقد بيع عقار مبني وفقا لما جاء به المشرع الجزائري من خصائص وميزات تخص هذا العقد وتميزه عن بقية عقود الترقية العقارية و عقود بيع العقارات الأخرى

المطلب الأول: تعريف عقد البيع عقار مبني

وردت عدت تعاريف لعقد البيع وهذا نظرا لكون عقد البيع أكثر العقود التي تنتقل الملكية إن لم يكن البيع يمثل السواد الأعظم في في المعاملات العقارية نظرا لشيوعه بين الناس وبساطة إجراءاته ولعل من بين أهم التعاريف التي تناولت عقد البيع التعريف الذي جاء به القانون المدني المصري الجديد في المادة 418 منه التي تنص " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي¹ " ، أما عن المشرع الجزائري فقد نص على عقد البيع في المادة 351 منه التي تنص " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي² "

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 26 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ، الملكية التامة للعقار المبني موضوع الصفقة³ .

من خلال التعريف جاء به كل من المشرع المصري ، والتعريف الذي جاء به المشرع الجزائري في المادة 351 من القانون المدني المذكورة سلفا والتي يلاحظ أنها منقولة حرفية عن النص الموجود في القانون المدني المصري لكون أحد أهم الفقهاء المصريين كلفته الجزائر بإعداد مشروع نص القانون المدني وهو الدكتور علي سليمان لذلك نلاحظ مدى تأثر القانون المدني الجزائري بالقانون المدني المصري. وعند مقارنة كل

1 -د عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء ، 4 البيع والمقايضة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت - لبنان ، طبعة ، 2009 ص20.

2 -أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني

3 -القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، العدد 14 بتاريخ .

من المادتين الوردتين في القانون المدني المصري والقانون المدني الجزائري بنص المادة 26 من القانون المحدد للقواعد المطبقة في مجال الترقية العقارية نلاحظ مايلي :

أولاً : نص المادتين 418 ق م م و المادة 351 ق م ج جاء ت بصورة عامة تشمل جميع البيوع لذلك وضعهما المشرع المصري و المشرع الجزائري ضمن نصوص القانون المدني ليمثلا الشريعة العامة أو القواعد العامة وأصل بيع العقار والحقوق المالية الأخرى ، أما نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد جاء بهما قانون خاص وهذا من أجل تخصيصها بنوع خاص من العقود لا تطبق على سوى هذا النوع من العقود .

ثانياً : من حيث العبارات الوارد في كل من النصين الواردين في القانون المدني المصري والقانون المدني الجزائري فنلاحظ مثلا عبارة البيع عقد هذا الوصف عام يطبق على مختلف عقود البيع أما بالنسبة للبيع الوارد في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر فذكرت عبارة بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي وها تضيق لهذا النوع من العقود وتمييزا لها عن غيرها من عقود البيع طبقا لقاعدة الخاص يقيد العام ففي مجال الترقية العقارية لا يمكن الأخذ بنصوص القانون المدني إلا على سبيل الاستثناء من أجل توضيح بعض المسائل التي يمكن أن تعتري تطبيق قانون الترقية العقارية في حدود ضيقة .

ثالثاً : كذلك هناك فرق جوهري ورد في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر المرقى العقاري الذي يقابله البائع في القانون المدني ، وبذلك فإن قانون الترقية العقارية حدد مواصفات دقيقة في البائع فلا يجوز لأي شخص أن يخضع لقانون الترقية العقارية ما لم يتوفر على الشروط التي ورد النص عليها في هذا القانون نظرا لخصوصية هذا النشاط ، بخلاف البائع في القواعد العامة الذي يمكن أن يمارس هذا النشاط على أن يكون مستوفيا لشروط البيع طبقا للقواعد العامة في عقود البيع وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى الشكلية في بعض البيوع.¹

1- أنظر القانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

رابعاً : كذلك هناك فرق جوهري آخر ورد في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر العقار المبني بخلاف ما ورد في القانون المدني ، وبذلك فإن قانون الترقية العقارية حدد مواصفات دقيقة في محل البيع أو الصفقة كما وردت في نص المادة 26 سالفه الذكر وبذلك فإن محل عقد بيع بموجب هذا النص عقار مبني فلا يجوز أن ينضوي تحت هذا النص أي نوع آخر وهذا من أجل التضييق في التزامات الأطراف وفقا لقانون الترقية العقارية.

المطلب الثاني: خصائص عقد بيع عقار مبني

من خلال النتائج المتوصل إليها من التعريف المذكور في المطلب الأول يمكن أن نستخلص الخصائص المميزة لعقد بيع عقار مبني وفقا لقانون الترقية العقارية رقم 04-11 المذكور سلفا وهي :

أولا : عقد بيع عقار مبني عقد رسمي

معنى الرسمية في هذا المعنى ما جات به المادة 324 من القانون المدني التي تنص " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، ونظرا لأهمية العقد الرسمي فقد أضفى عليه المشرع حصانة خاصة إذ اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجية حتى يثبت تزويره . ويكون نافذا في كامل التراب الوطني ، كما أن العقد الرسمي أيضا يعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن وهذا ما أكدته النصوص القانونية في مجال الرسمية¹. ويرى البعض أن الضمانات القانونية التي أعطاها المشرع للعقد الرسمي ، الغرض منها هو صيانة المعاملات واستقرارها وإعطاء الشرعية لتصرفات الأشخاص وجعلهم يشعرون بالطمأنينة والأمان عندما يلجئون إلى إعطاء الصيغة الرسمية لتعاقداتهم لكونها تتسم بعقود السلطة العامة² . وقد تبنى المشرع الجزائري الرسمية في مجال البيوع الواردة على العقار بصدر الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق في نصت المادة 12 منه على وجوب إخضاع عقد بيع العقار في شكل رسمي بين يدي الموثق تحت طائلة البطلان ، وهذا ماكرسته المادة 324 مقرر 1 ق م ج ، واعتبرت الشكل الرسمي ركن لانعقاد عقد بيع العقار وليس لإثباته فقط ...، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 210419 المؤرخ في 26/02/2000 الغرفة الثالثة جاء فيه مايلي : حيث أن بيع العقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام الموثق"³.

ثانيا : عقد بيع عقار مبني عقد من العقود الشكلية

1 - أنظر المادة 324 مقرر 06 من القانون المدني الجزائري .
 2 - أ.عروم مصطفى ، الضوابط القانونية و الشكلية للعقد التوثيقي ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين العدد 5 . 2002 . ص 42
 3 - د، ديش نورية، دور الموثق في ضمان استقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري. رسالة دكتوراة .كلية الحقوق والعلوم السياسية .جامعة تلمسان .السنة الجامعية.2012-2022 . ص 145 .

وفي هذا المنحي ورد نص المادة 165 من القانون المدني الجزائري ، أن ، "الإلتزام بنقل الملكية ، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني ، إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات بملكية الملتزم ، وذلك مع مراعات الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

وتنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه ، " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعادين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري." وفي نفس المعنى وردت نصوص الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية الخاصة بهذا الأمر.¹

وتبدو أهمية اخضاع انتقال ملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى لإجراءات الشهر والتسجيل ، في ضرورة احاطة هذا الانتقال بشيء من العلنية ليستطيع من يهيمه الأمر معرفة مالكة الذي يصح التعامل معه سواء بالبيع أو بأي تصرف ناقل للملكية ، مما يؤدي إلى توفير الثقة بين المتعاقدين وضمان سلامة التصرفات العقارية وتسهيل تداول العقارات الذي من شأنه تشجيع الإئتمان العقاري ، أي على الإقراض بضمان الحقوق العقارية .²

المطلب الثالث: آثار عقد بيع عقار مبني

البيع عقد ملزم للجانبين ، فالآثار التي تترتب عليه هي إلتزامات في جانب البائع وإلتزامات مقابلة في جانب المشتري³ ، ونقسم هذا البحث إلى مطلبين ، نخصص المطلب الأول منه إلى إلتزامات المرقى العقاري (البائع) ، وفي المطلب الثاني نتطرق لإلتزامات المقتني (المشتري) .

الفرع الأول : إلتزامات المرقى العقاري (البائع)

1- نقل الملكية وهذا الإلتزام نص عليه المشرع في المادة 26 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وذلك بقوله " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة ...". ويجب التمييز بين ترتيب البيع للإلتزام بنقل الملكية وبين تنفيذ هذا الإلتزام بنقل الملكية فعلا ، ففي التشريع الجزائري الذي يأخذ بالشكلية الخاصة في العقود الواردة على العقار طبقاً للمادة 12 من

1 - أنظر المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2 - د. خليل أحمد حسن قعدة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزء 4 ، عقد البيع ، طبعة 2000 ص 114.

3 - د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 4 ، البيع والمقايضة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت - لبنان ، طبعة 2009 ، ص 405.

قانون التوثيق 91/70 والمادتين 15 و16 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمادة 793 من القانون المدني ، في جميع هذه النصوص تؤكد أن الغلتزام بنقل المكية لا يتم بالعقد وإنما يتم بالشكلية.

2- ضمان العيوب الخفية وفي هذا المعنى جات المادة 3/26 من القانون رقم 04-11 بقولها " غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لاتعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة " وعليه فإن المقتني محمي بموجب التأمين العشري الواجب على المرقي العقاري وهذا ضمانا لإتمام الإنجاز وضمانا لأي عيوب قد تطرأ بعد التسليم . كما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 379 من القانون المدني الجزائري بقولها " يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم الى المشتري ... "

3- ضمان التعرض والإستحقاق طبقا للقواعد العامة في القانون المدني المادة 371 وسواء كان هذا التعرض صادرا من البائع نفسه ، أو صادرا من الغير، فإن هذا الإلتزام يبقى من صميم إلتزامات المرقي العقاري وذلك بزيادة الإئتمان وطمأنينة لدى المشتري، ومن أجل الحفاظ على المراكز القانونية واستقرارها.¹

الفرع الثاني: إلتزامات المقتني (المشتري)

1- التزم المشتري بدفع الثمن وقد ورد ذكره بصريح نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنضمة لنشاط الترقية العقارية وذلك بقوله " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة ...". والثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان في العقد أو وفقا لأسس تحديد الثمن وينبغي التفريق بين الثمن الوارد النص عليه في القواعد العامة في القانون المدني وما ورد في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية من حيث حديد مقدار ففي القواعد العامة يحدد إما باتفاق الطرفين أو وفقا لأسس تحديد الثمن اما طريقة تحديد الثمن في عقود الترقية العقارية فهيو من إختصاص المشرع فلايجوز الزيادة فيه أو تخفيضه فهو مسقف في حدود 2.800.000 دج .

2- التزم المشتري بتسلم المبيع نص عليه المشرع الجزائري في المادة 394 من القانون المدني على أنه " إذا لم يعين الإتفاق أو العرف مكانا أو زمان التسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم".
د. خليل أحمد حسن قدارة ، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري** ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزء 4 عقد البيع ، طبعة 2000 ص 186.

1 - أنظر المادة 324 مقرر 06 من القانون المدني الجزائري .

وينبغي هنا التفريق بين التسليم المذكور في القواعد العامة في القانون المدني وما ورد في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ففي القانون المدني التسليم عام يمكن الإتفاق على مكان معين وإذا لم يحدد مكان وزمان التسليم فيقع التسليم في مكان تواجد المبيع ، بخلاف مكان التسليم في عقود الترقية الذي يجب ان يقع التسليم في مكان تواجد الشقة موضوع الصفقة ولا يمكن تصويره في مكان آخر لصعوبة نقله وكذلك لكون الشقة محل الصفقة ثابت لا يمكن تحويله أو إستبداله .

المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد بيع عقار مبني

هذه المرحلة ذات أهمية خاصة بالنسبة للموثق المقبل على تحرير الإتفاق الرضائي والودي للأطراف المتعاقد وهما المرقى العقاري دون أن نميز بين مرقى عمومي أو خاص أو شخص معنوي أو شخص طبيعي فالعبرة بتوافر الشروط التي يتطلبها القانون رقم 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية اللاحقة به ، ونقسم هذا البحث إلى مطلبين ، نخصص المطلب الأول منه إلى الدور الذي يقوم به الموثق قبل تحرير العقد من جمع البيانات والتأكد من مطابقتها للقوانين الخاصة بها وهو دور إستشاري ، وفي المطلب الثاني نتطرق دور الموثق في نفاذ عقد البيع وذلك بعد تحريره وتوقيع من المرقى العقاري والمشتري .

المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد

حيث يتلقى الموثق الوثائق الضرورية اللازمة الخاص بالمشروع العقاري وجوب توفرها قبل الشروع في تحرير عقد البيع وتتمثل هذه في مايلي :

1- عقد ملكية أو الدفتر العقاري للوعاء العقاري المشيد عليه المجمع العقاري الذي سوف يكون موضوع عقود بيع فردية للشقق المنجزة وهذا العقد قد يكون اقتناه المرقى العقاري من الأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل بالتراضي طبقا للقوانين السارية المفعول بموجب عقد إداري يتضمن التنازل عن قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة في عقار بناء السكنات الإجتماعية المساهمية المستفيدة من إعانة الدولة بمقابل وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من عدة امتيازات جبائية وإعفاءات ضريبية فالعقد يحرر و يسجل ويشهر بالمجان وبسعي من مدير أملاك الدولة ، كما يستفيد المرقى من تخفيض من سعر العقار الذي تحدده إدارة أملاك الدولة ومبلغ التخفيض يقدر بـ (80%) ، دون تمييز بين المرقين العقاريين لذلك يلجأ غالبية المرقين العقاريين إلى طلب أراضي من ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

لكون هذا التخفيض غير معمول به بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالبلدية وملكيات الخواص ، أما حقوق التسجيل والشهر العقاري فإن معفاة منها.

2- والجدول الوصفي للتقسيم نظام الملكية المشتركة ، مسجل مفتشية التسجيل والطابع ومشهر بالمحافظة العقارية المختصة معد من طرف مهندس خبير عقاري طبقا للمذكرة رقم 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2009/02/21.

3- شهادة المطابقة وتعرف شهادة المطابقة على أنها وسيلة للرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء واحترام قواعد التعمير والترخيص للمرقي باستغلال المشروع المنجز، وقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- الاعتماد ألزمت المادة 21 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفر 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرقي بوجوب الحصول على اعتماد الذي لا يمكنه التنازل عنه أو تحويله وإلا كان باطلا وفقا لاحكام المادة 22 من القانون 11-04 أعلاه .

وفي هذا المعنى جاء به المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 إذ يعد الاعتماد من بين البيانات الجوهرية الواجب على الموثق محرر إدراجها في صلب عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة رفض الإشهار عن إيداعه لدى المحافظة العقارية وهو ما يعرض الموثق للمسؤولية طبقا لمواد قانون التوثيق 06-02 المذكور سابقا.

5- السجل التجاري عند حصول المرقي العقاري على الاعتماد ومن وزارة السكن ، يتوجب عليه القيد في المركز المحلي للسجل التجاري لولاية المقر الإجتماعي لنشاطه التجاري لانه لا يمكنه التسجيل باعتبار أن مهنة المرقي العقاري مهنة قانونية منظمة وقد نصت المادة 4 من القانون 11-04 بأنه لا يمكن المبادرة بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على الاعتماد و القيد بالسجل التجاري.¹

6- قرار الإستفادة مسلم من الصندوق الوطني للسكن يثبت أهلية المقتني من الإستفادة من دعم الدولة التي تقدمها للأشخاص المؤهلين للإستفادة وفقا للقانون رقم 11-04 المتضمن نشاط الترقية العقارية .

هذه الوثائق الضرورية في التي تسمح للموثق الشروع في تحرير عقد بيع عقار مبني في إطار قانون الترقية العقارية ، وفي الحالة يجب على هذا الأخير فحص ودراسة الوثائق المقدمة له بعناية والتأكد منها والحرص على إدراج مراجعها في صلب العقد أثناء عملية التحرير بالإضافة الى وثائق الهوية المعمول بها ضمن القواعد العامة، بعد فراغ الموثق من فحص الوثائق والتأكد توافقها مع القانون يحيل الملف للأعوان من أجل طباعته وبعد فراغ العون من ذلك يقوم الموثق بالإطلاع عليه لتصحيح الأخطاء الإملائية و النحوية، ثم يحدد موعدا لطرفيه ليتلوه عليهما ويفهمهما مضمونه والتزامات كل طرف فإذا وافق على ذلك يقدمهما لهما لتوقيعه ثم يوقعه معهما.²

المطلب الثاني: مرحلة تحرير العقد

هذه المرحلة تحتوي بدورها على العديد من الشكليات منها ماتتم على مستوى مكتب الموثق منها ماتتم على مستوى الإدارات العمومية التي تقوم بدورها بالتأشير عليه ، فعلى مستوى مكتب الموثق يسجل

1 - أحمد حسن قعادة ، مرجع السابق ، 187.

2 - أنظر المادة 371 من القانون المدني الجزائري .

العقد في الفهرس اليومي للعقود ويعطى له رقم ترتيبى ويحفظ الأصل في خزانة أو حافظة حسب خصوصيات كل مكتب والملف القاعدي يحفظ في مكان آخر.
بعدها يرسل الموثق أصل العقد إلى مفتشية التسجيل والطابع التابع لدائرة إختصاصها الموثق.

أولاً : مرحلة تسجيل العقد

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل ، كما انه يحق وظيفتين وهما المراقبة الادارة للعقود وقبض الرسوم القانونية المفروضة علي العقد وهذا خلال ثلاثون يوماً ابتداء من تاريخ تحرير العقد لدى الموثق حسب المادتين 58 و75 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل ، وبالرجوع إلى نص المادة 252 من الامر السالف الذكر، فان الرسم على العقد يقدر بـ 5 بالمائة من الثمن البيع الصافي ، وإما نص المادة 5/258 فإنها تعفى من هذا الرسم عقود البيع العقار المخصص للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية ، يقوم الموثق بواسطة أعوان المكتب بإفراغ العقد في ملخص وفق النموذج القانوني المفروض من مفتشية التسجيل والطابع ، يحرر في ثلاث ملخصات تحمل نفس ماورد في العقد الأصلي يقوم الموثق بختمها يرسل العقد والملخصات مع جدولين للحقوق وهي مجانية في هذه العقود إلى مفتش التسجيل ، يقوم هذا الأخير بتلقيها يكتبها في سجل يعطي لها رقم ثم في اليوم الموالي يؤشر على العقد الأصلي ويوقعه ليعطيه علامة التسجيل ثم يسلمه للموثق مع نسخة من الجدول مؤشر عليها ، أما الملخصات فإنه يختفض بنسخة لدى مفتشية التسجيل تحفض كأرشيف للإثبات ، أما النسختين الباقيتين ، فترسل واحد لمفتش الضرائب لموقع العقار لتحصيل الحقوق في حالة التصرف مرة أخرى و الثانية يرسلها إلى أمين خزينة البلدية لتحصيل الرسم العقاري و رسم التطهير لتمويل ميزانية البلدية الواقع في إقليمها العقار محل عقد البيع.

ثانياً: مرحلة إشهار عقد البيع

والمقصود بالإشهار العقاري هو إعداد نسخة من العقد بغرض إشهارها في المحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار موضوع البيع وهو إجراء جوهري لاحق لتحرير العقد يلي مرحلة التسجيل لذلك فإن الموثق عند تحرير العقد يخصص فقرة يذكر فيها عبارة سيسجل هذا العقد بالمفتشية المختصة للتسجيل ويشهر بالمحافظة العقارية والواقع ...، وبالرجوع إلى نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري ((لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى يف العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا وفيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري)) ، ويفهم من هذا النص أن القيد أو الشهر هو شرط لنقل الملكية.

كما يختص الاشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغير على الوضعيات القانونية للعقارات ، فالمشروع الجزائري تبنى هذا النظام بموجب الأمر 74-75، في المادتين 15 و16 منه وكذا المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 .

بعد ما يشهر المحافظ العقاري عقد البيع وهذا طبعا بعد مروره بين أقسام المحافظة العقارية ودراسة محتوى العقد ومقارنته بالوثائق المرجعية التي يرسلها الموثق مع العقد والمذكورة سلفا في مرحلة قبل تحرير العقد فإذ ما تبين له أن العقد مطابق للوثائق المرفقة يقوم بشهره في البطاقة العقارية المفتوحة سلفا للعقار المقام عليه البناء موضوع التصرف في شقة منه ويحتفظ منه بالنموذج BR6 ويوقع ويؤشر على النسخة الثانية التي يسلمها للموثق الذي بدوره يسلمها للمكتب أو المشتري بعد إتمام الإجراءات القانونية على مستوى المكتب.¹

يتضح لنا من كل هذه الإجراءات ، أن الأثر الناقل للملكية لا يتحقق إلا من تاريخ التأشير في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية لامن تاريخ إبرام التصرف .

1 - المادة 371 من القانون المدني الجزائري

الفصل الثاني: عقد حفظ الحق

المبحث الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

- المطلب الأول: تعريف عقد حفظ الحق
- المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق
- المطلب الثالث : آثار عقد حفظ الحق

المبحث الثاني: تحرير عقد حفظ الحق

- المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير العقد
- المطلب الثاني: مرحلة تحرير العقد

الفصل الثاني: عقد حفظ الحق

المبحث الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

يعتبر البيع وسيلة قانونية وطبيعية لنقل الملكية العقارية ، لأن هذه العملية تهدف لنقل الحقوق من البائع إلى المشتري والطريقة التقليدية لبيع الأملاك العقارية ظهرت وبرزت منذ القدم وتطورت خصوصا بعد توسع التجارة، ولكن لأسباب مالية يتطلبها البناء ورغم دعم البنوك للمرقيين العقاريين وهذا بالموازاة مع عدم مرونة السوق العقارية وتقلباتها ، فعملت التشريعات علي وضع تقنيات جديدة للترقية العقارية بصرفة عامة وأنماط للبيع بصفة خاصة ، ظهرت من خلالها أنماط جديدة للبيع ، عرفت فري التشريع الفرنسي بالبيع تحررت الإنشاء ، وهو ما استمد منه المشرع الجزائري وسماه البيع تحت الانجاز مع بعض الاختلافات ، أقرتها النصوص القانونية المنظمة لمجال الترقية العقارية ، حيث حدد المشرع العقد النموذجي الذي يفرغ فيه العقد الرسمي المثبت لبيع العقار بموجب مرسوم تنفيذي، 431/13¹

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية ، فإن المشرع يقصد بإضفاء الرسمية على هذا النوع من عقود الترقية العقارية بوجوب تحريرها من قبل الموثق دون سواء تحت طائفة البطلان المطلق وهو ما جاءت به النصوص المنظمة للترقية العقارية وعلى الخصوص القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية² وهو ما أكده المشرع في المادة 29 من هذا القانون حيث أوكل المشرع للموثق وحده تحرير مثل هذا العقود وقرده وردت هذه المادة بصيغة الوجوب ممرا يؤكد برأن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل لتحرير عقود الترقية العقارية ، وقد أكد المشرع الجزائري على هذا التوجه وهو حصر تحرير عقود الترقية العقارية فري شخص الموثق مرا جراه بره المرسوم تنفيذي 431/13 المتضمن نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ونعتقد أنه من الأسباب التي دفعت بالمشرع إلى حصر تحرير هذه العقود في شخص الموثق لعدة أسباب أهمها:

أولا : التوثيق وكمنظومة متكاملة تمكن الموثق القدرة على تحرير هذه العقود من دون الخروج بالتزامات طرفي العقد عن الغاية التي رسمتها الدولة فري مجال الترقية العقارية وهري التوفيق برين غاية المرقي العقاري المتمثلة في تحقيق الربح على اعتبار أنه تاجر والمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن التي

1 -أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق، 18/12/2013 يحدد نموذج عقد حفظ الحق ، ج ر، العدد 66 بتاريخ 22 صفر عام 1435 هـ الموافق لـ 25/12/2013 ص 17- 18.

2 -أنظر المادة 29 القانون رقم 04-11 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة ، 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر العدد 14 بتاريخ 06/03/2011 ص 08 .

أثقلت كاهل الدولة وحاجت المقتني في الحصول على سكن لائق دون أن يدفع مصاريف باهظة في غالب الأحيان تدفعه للاستدانة لتسديد مبلغ السكن.

ثانياً : كون الموثق ضابط عمومي بموجب النصوص القانونية يضيف نوعاً من المصادقية ويبعث الطمأنينة في نفسية الأطراف المتعاقدة تجعل المتعاقد يقبل على إبرام العقد التوثيقي بعد الاستشارة والشرح الذي قدمه له الموثق فالمتعاقد في غالب الأحيان لاسيما قبل إبرام العقد يتأثر كثير بالاستشارة التي يقدمها له الموثق لكون الموثق أقرب الأشخاص في تجسيد إرادة المشرع لاسيما في بعض النصوص التي تحتاج إلى تفسير وتوضيح وهذه من بين المهام التي تدخل في صميم عمل الموثق قبل تحرير العقد وهذا ما أكدته المادة 12 من القانون رقم 02/06 المنظم لمهنة الموثق¹ التي تنص (يجب على الموثق أن يقدم النصائح وأن يتأكد من صحة وفعالية العقود الموثقة أو المحررة ، وفي هذا الإطار يقدم نصائحه إلى الأطراف لتكون اتفقاتهم منسجمة مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها .

ثالثاً : يعتبر العقد التوثيقي حجة قاطعة سواء بين أطرافه أو في مواجهة الغير فصاحب العقد التوثيقي تعترف له جميع الأطراف بالأحقية وفي هذا الاتجاه ذهبت العديد من قرارات المحكمة العليا ومنها القرار رقم 37117 المؤرخ في 1985/04/20 (من المقرر قانوناً أن للعقد الرسمي حجته تجاه أطرافه فيما أقروا به أمام الموثق وأنه لا يجوز عرقلة تنفيذه اعتماداً على مجرد قرائن مستنتجة من ملابسات ووقائع النزاع ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد إهداراً لقوة العقد الرسمي التنفيذية وخرقاً لمقتضيات القانون)² . ما يدفعنا للتطرق إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول التكييف القانوني لعقد حفظ الحق ، أما المبحث الثاني تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق .

عقد حفظ الحق جاء به المشرع كآلية قانونية لتنظيم نشاط الترقية العقارية وعلى وجه الخصوص لحماية الطرف الضعيف وهو في غالب الأحيان يكون المقتني لاسيما في حالة البناية الغير منجزة سواء بسبب نقص بعض الوثائق الضرورية التي تخص الوعاء العقاري المزمع تشييد البناية موضوع البيع فوقه مستقبلاً وهذه الوثائق تعد جوهرية لإبرام عقد الملكية مثل رخصة البناء ، ولهذا سوف نتعرف في المطلب الأول على مفهوم عقد حفظ الحق عن طريق تعريفه وتحديد طبيعته في وتبيان خصائصه في المطلب الثاني .

1 - أنظر القانون 02/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق لـ 20/02/2006 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، ج ر العدد 66 ص 17-18.

2 - أنظر المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1990 ص 110.

المطلب الأول: تعريف عقد حفظ الحق

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

يودع مبلغ التسبيق النقدي المدفوع من طرف صاحب عقد حفظ الحق في حساب مفتوح باسم المرقي العقاري المفتوح لدى البنك وقد حدد المشرع مبلغ هذا التسبيق في حدود 20 % من السعر التقديري للشقة موضوع عقد حفظ الحق طبقا لنص المادة 52 من هذا القانون رقم 04-11.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري اعتمد هذا النوع من العقود لأول مرة في الجزائر بموجب القانون 04-11 المأخوذة من التشريع الفرنسي ، فعرف عقد حفظ الحق بأنه عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي الذي بموجبه يلتزم البائع أن يحجز عقار أو جزء من العقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي الذي يمثل التسبيق الذي يودع في حساب خاص بالمرقي في البنك ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد .

فالمشرع الجزائري كيف عقد حفظ الحق على أنه عقد ملزم للجانبين يلتزم بموجبه البائع الذي هو المرقي العقاري بحفظ الحق للمقتني ، مقابل دفع هذا الأخير- أي المقتني- لمبلغ التسبيق طبقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، أن هذا التكييف يدعونا للقول بأن عقد حفظ الحق له خصوصيات تميزه عن باقي عقود الترقية العقارية الأخرى¹.

- 1- فعقد حفظ الحق غير ناقل للملكية كما هو الشأن بالنسبة لعقد البيع النهائي وعقد البيع على التصاميم ،
- 2- عقد حفظ الحق لا يشترط في المحافظة العقارية بخلاف عقد البيع النهائي وعقد البيع على التصاميم،
- 3- عقد حفظ الحق لا يحتج به إلا بين طرفيه لكونه لا يشترط في المحافظة العقارية لأن وظيفة الشهر العقاري إعلام الغير بالحقوق العقارية المشهورة في البطاقات العقارية وهذه الميزة غير متوفرة لعقد حفظ الحق بخلاف عقدي البيع النهائي وعقد البيع على التصاميم اللذان يكونان حجة على الغير لما ورد فيه من التزامات وهذه الميزة يرتبها القانون للعقود الخاضعة للشهر العقاري .

1 - أنظر المادة 31 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق

الفرع الأول : عقد شكلي

يقصد بالشكلية كل إجراء يوجب المشرع بمقتضى نص قانوني ، يجب توافره في العقد أو التصرف كيفما كان نوعه وفي صفة محرر العقد تحت طائلة البطلان المطلق ، فعقد حفظ الحق كما نص عليه المشرع في المادة 31 من القانون 04/11 ((يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقاً للتشريع المعمول به)).¹ كما حدد له المشرع نموذجاً جاء به المرسوم التنفيذي 1431/13 ، وكتابة هذا العقد لا بد أن تكون أمام الموثق، يخضع لإجراءات التسجيل ولا يخضع لإجراءات الشهر في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في نطاقها المشروع العقاري ، وحسن فعل المشرع فيما جاء به من وجوب الكتابة الرسمية مراعاة لمصلحة الأطراف المتعاقدة.

الفرع الثاني : عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية.

لقد أبقى القانون 04-11 هذا العقد من عملية الشهر العقاري واعتبره غير ناقل للملكية ، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه ، فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال فترة انجاز المشروع العقاري إما باتفاق الطرفين أو بطلب من أحد طرفيه سواء كان صاحب عقد حفظ الحق أو المرقي العقاري طبقاً لنص المادة 32 من القانون 04-11 ، فالعقد إذا لم تراعى فيه الإجراءات الشكلية المقررة بموجب القانون لا يحتج به طرفيه أمام الغير فالحماية القانونية المقررة بموجب القانون مقررة فقط لطرفي العقد فقط.

الفرع الثالث : عقد ملزم للجانبين

بالرجوع إلى القواعد العامة من خلال نص المادة 55 من القانون المدني التي تنص على مايلي : « يكون العقد ملزماً للطرفين ، متى تبادل المتعاقدان الالتزام ببعضهما بعضاً ».² إذن العقد التبادلي هو عقد ملزم لجانبين ، وهو الذي ينشأ التزامات على بين طرفيه كل منهما دائن ومدين في نفس الوقت .

1 - مريم بود خاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري،

كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013، ص53

2 - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق لـ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين باعتباره يرتب التزامات متقابلة ذمة المتعاقدين حيث يلتزم المرقي العقاري بتمكين صاحب حفظ الحق حجز شقة تكون محل عقد ملكية مستقبلا، وبالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يودع في حساب المرقي العقاري المفتوح لدى البنك.

المطلب الثالث: آثار عقد حفظ الحق

يرتب عقد حفظ الحق التزامات لكلا الطرفين أي للمرقي العقاري و صاحب عقد حفظ الحق ، فنجد أن التزامات المرقي العقاري تخضع للقواعد العامة أما التزامات صاحب عقد حفظ الحق فتخضع للقوانين خاصة ، لذلك سنتطرق لآثار عقد حفظ الحق من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول التزامات المرقي العقاري ، أما الفرع الثاني فنتناول فيه التزامات صاحب عقد حفظ الحق .

الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري

فالمرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل والتجديد أو إعادة الهيكلة أو تدعيم البنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو التهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها دون الاستعمال الخاص ، وعرفه المشرع في المادة 15/3 من القانون-04 11 واشترط تملكه للوعاء العقاري، وتمتعه بالحقوق المدنية وحسن السلوك وضرورة حصوله على اعتماد¹، وللمرقي العقاري التزامات في عقد حفظ الحق و تتمثل في : التزامين الأول الالتزام بتحرير العقد النهائي ، والثاني الالتزام بالتسليم .

أولا : الالتزام بتحرير العقد النهائي

تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري ، طبقا لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني وكذا المادتين 15 و16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، وعقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقي العقاري بحظ حق المقتني الذي يقع على عاتقه التزام مقابل يتمثل في دفع جزء من مبلغ الشقة المقرر بناؤها من طرف المرقي العقاري يتجسد هذا الالتزام إفراغ عقد حفظ الحق في عقد جديد ناقل للملكية يخضع للتسجيل والإشهار طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني و الأمر 74-75 سالف الذكر. وبهذه الصفة يتمكن المقتني من ضمان حقوقه بموجب العقد المبرم بينه وبين المرقي العقاري لدى الموثق حيث يقع على عاتق المرقي العقاري الالتزام بنقل ملكية الشقة محل عقد حفظ الحق وتسليمها بعد

1 - الواسعة صالحى ، دور المرقي في حل أزمة السكن في الجزائر ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قاصدي مرباح، ورقلة ،يومي 27 و 28 فيفري 2012 ص 225 .

2 - الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

انتهائه من المشروع والحصول على شهادة المطابقة ، فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق والانتهاه من إنجاز المشروع لا يرتب سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري وصاحب عقد حفظ الحق وحتى ولو اكتتب العقد في شكل رسمي طبقا لنموذج هذا العقد المنشور في الملحق الثاني في الجريدة الرسمية العدد 66 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق تطبيقا للمادة 3/27 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فلا ينتج أي آثار.

ثانيا: الالتزام بالتسليم:

يعد الالتزام بتسليم العقار محل الانجاز من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري ، و تنص المادة 167 من القانون المدني أن "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم " يعتبر التزام المرقي العقاري بتسليم العقار لصاحبه هو النتيجة الطبيعية لهذا الالتزام بنقل الملكية العقارية ، فرغم ذلك يعتبر محل عقد حفظ الحق غير موجود وقت إبرام العقد وعلى المرقي العقاري الالتزام بتسليم وإتمام الانجاز ويعد التزامه هذا بمثابة التزام بتحقيق نتيجة 1.

الفرع الثاني: التزامات صاحب عقد حفظ الحق

يرتبط التزام المرقي العقاري في إنجاز البناية أو جزء من البناية مقابل التزام يقع على عاتق صاحب عقد حفظ الحق بإيداع مبلغ مالي يعتبر تسبيق يسدده المقتني صاحب عقد حفظ الحق للمرقي العقاري على إلا يتجاوز 20% 2 من السعر التقديري للشقة موضوع عقد حفظ الحق طبقا لنص المادة 52 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ومن التزامات صاحب عقد حفظ الحق الالتزام بالشراء²، نتطرق لكل واحد منهما على حدا :

أولا : التزام بإيداع مبلغ التسبيق

موضوع هذا الالتزام هو إيداع مبلغ نقدي ، يمثل مبلغ التسبيق في عقد حفظ الحق والذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ ، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانونين 07-86 المتعلق بالترقية العقارية الملغى ، وكذا القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ثانيا: الالتزام بالشراء:

كما سبق التنويه عنه أعلاه فإن عقد حفظ الحق يرتب التزامات شخصية بين طرفيه فيلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء من البناية ، فتم تنظيمه بموجب القانون بصفة أمره فيمنع على المكتتب إضافة التزامات على عاتق صاحب حفظ الحق المشمول بالحماية وتطبيقا للالتزامات التعاقدية

¹ - مها بن تريعة ، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المناقسة وحماية المستهلك ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2013/2014 ص 17.

² - أنظر المادة 52 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

المكرسة بموجب عقد حفظ الحق الرسمي المحر لدى الموثق ، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 32 بموجب القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في انه " يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري.....بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع ...".
وعليه يعتبر مبلغ الضمان وسيلة للضغط علي صاحب حفظ الحق للشراء وهو كنتيجة لالتزامه بالشراء وإخلاله بهذا التزام يترتب عليه فقدان جزء من هذا المبلغ والتعويضات طبقا للقواعد العامة¹.

المبحث الثاني: تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق

ألزم القانون الموثق أن يحرر الأوراق الرسمية عموما وفقا للأشكال التي يقررها القانون ، هي أشكال تثبت بها الصبغة الرسمية للورقة وتوحي بالثقة فيها والاطمئنان إليها ، فالعقد الرسمي المثبت لكل حق في العقار في مجال الترقية العقاري يجب أن يفرغ في شكل رسمي و يجب أن يحرره حصريا الموثق تحت طائلة البطلان المطلق طبقا للمادة 324 مكرر من القانون المدني والمادة 27 من القانون رقم 04-11 حسب النموذج المحدد في الرسوم التنفيذية رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 ، ولذلك تخضع وجوبا للأشكال التي يجب عليه مراعاتها في توثيق أو تحرير هذه الورقة ، و يمكن تقسيمها إلى المراحل التالية:

المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد حفظ الحق

ألزم القانون الموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه مخالفا للقوانين و الأنظمة المعمول بها. فعلى الموثق قبل تحرير عقد حفظ الحق أن يتأكد من عدم مخالفته للقوانين والأنظمة المعمول بها ذلك أن مهمته لا تنحصر في مجرد تلقي إرادة البائع والمشتري وإفراغها في قالب رسمي دون التأكد منها أو مراجعتها فيها ، فيجب على الموثق قبل القيام بإجراء توثيق عقد حفظ الحق أن يتأكد من شخصية المتعاقدين البائع والمشتري بمقتضى مستندات رسمية كبطاقة التعريف الوطنية ، أو رخصة السياقة ، وتقديم الوثائق التي تثبت ان المرقي العقاري مزاوله فعليا لنشاطه التجاري وغير مشطوب من السجل التجاري ، تقديم اعتماد صادر عن الجهات الإدارية المختصة ساري المفعول ولم يتم سحب الاعتماد منه طبقا لنصوص القانون المطبق في مجال الترقية العقارية ، لأن الموثق حين قيامه بمهامه فهو أشبه بقاضي ودي قاضي العقود أو قاضي تحرير² مكلف بخدمة عامة لأنه يفترض فيه كرجل قانون أن يكون ملما بأصول المعاملات وشروط صحتها لذا فالموثق ملزم قانونا بإرشاد الأطراف المتعاقدة لصحيح شروط المعاملات وباطلها عن طريق تقديم النصيحة وتصحيح الفهم الخاطئ لدى المتعاقدين وتكليف اتفاهم على النحو الذي يتفق مع أحكام القانون والتنظيم الساري المفعول وهذا ينطبق على عقدي حفظ الحق وفق

1 - دوة أسيا ، عقد حفظ الحق ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والأفاق) ، كلية الحقوق والعلوم

السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، الجزائر ، يومي 27 و 28 ، 2012 ، ص 10.

2 - د. مقني بن عمار ، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ، دار هومة ، طبعة 2014 ، ص 99.

النموذج الذي جاء به المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 إلزامية التثبيت من كل البيانات المذكورة في النموذج الرسمي أي لكلا المتعاقدين.¹

يقصد بأهلية المرقى العقاري وقت إبرام العقد غير محجوز عليه و ليس في حالة إفلاس أو تسوية قضائية ، و المشتري بلوغه سن الرشد وعدم الحجر عليه لأي عارض من عوارض الأهلية ، و عدم وجود أي مانع قانوني لديه طبقا للقواعد العامة .

كما يجب على الموثق محرر عقد حفظ الحق أن يتفحص وبعناية شديدة الوثائق المقدمة من المرقى العقاري ومنها حصوله على سجل تجاري يؤهله لممارسة مهنة مرقى عقاري وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وقرار الاعتماد المسلم للمرقى العقاري من الجهات المختصة والتأكد من أن هذا الأخير غير معرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 المحدد للقاعدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية وعليه نستنتج مما سبق ذكره أن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم مخصصة حصرا على المرقى العقاري وهذا يتجلى من خلال استقراء المادة 29 من قانون 04/11 انه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري.

1 - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الإجتهد القضائي، دار هومة، طبعة 2021، ص 9.

ويجب على الموثق أن يرفض تحرير هذا النوع من العقود إذا تأكد له أن البائع لا يحمل صفة مرقى عقاري وفقا للقانون الساري المفعول ، أو أن يكون عقد البيع المطلوب منه توثيقه عرضة للبطلان لتعلق موضوعه ببيع عقار غير مملوك للمرقى العقاري أو عقار يستحيل التصرف فيه.

المطلب الثاني : مرحلة التوثيق

يقوم الموثق في هذه المرحلة بتحرير عقد بيع العقار ذاته، البيانات التي يجب أن تتضمنها الاوراق الرسمية أي كان موضوعها، و منها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار، وتقسّم هذه البيانات إلى بيانات خاصة بموضوع العقد ، و بيانات عامة ¹.

أما البيانات الخاصة بموضوع الورقة الرسمية فهي البيانات الخاصة بالبيع المطلوب إثباته في هذه الورقة ، و تتمثل أساسا في بيان طبيعة العقار محل البيع وحالاته و مضمونه و حدوده و أسماء المالك أو المالكين السابقين وعند المكان صفة و تاريخ التحويلات المتتالية ، وفقا لما تقضي به المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني

وكذا ما يمليه العقد النموذجي لحفظ الحق والبيع على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة.

أولا- /البيانات الخاصة في عقد حفظ الحق

تحت طائلة بطلان العقد ، ألزم المشرع الموثق بتحرير عقد البيع في مجال الترقية العقارية بذكر كل البيانات الخاصة بمحل التزام البائع وفق النظام القانوني المنظم لنموذج العقد في المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على تصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر بيع الملك ، و مبلغ وعقوبة التأخير وأجالها و كفاءات دفعها، يختلف نموذج عقد حفظ الحق عن البيع على التصاميم في النموذج المدرج بملحق المرسوم في بعض العناصر وكذلك فان الموثق ملزم بإتباع نفس الإجراءات بكل دقة ووضوح ².

1- في موضوع العقد : يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي وصفه أدناه ، بغرض اقتنائه عند إتمامه ، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في رقم الحساب ، مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

1 - سامية براهيمية ، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الخاص ،

فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007-2008 ، ص 69

2 - محمد بريكي ، النظام العام والبحث العقاري في القانون الجزائري "، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية

، جامعة المنار ، تونس ، 2016/2017، في طور المناقشة ، ص. 33

2 - في أصل ملكية قطعة الأرض :

تحدد الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية التي بنيت عليها أو (ستبنى عليها) البناية أو جزء من البناية كما يأتي :

- عقد الملكية المعد باسم الرقي العقاري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار الوعاء العقاري للمشروع ، وكذا دفتر العقاري إذا كانت القطعة الأرضية المراد تشييد البناية فوقها واقعة في إقليم بلدية خاضعة لعملية المسح وقد تم إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري رقم رخصة التجزئة المثبتة بالتاريخ والتصاميم الملحقة بها المسجلة والمشهرة في المحافظة العقارية ، و ذكر الجهة صادرة الرخصة ورقم شهادة التهيئة ، الثابتة التاريخ المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي و رقم رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها و ذكر الجهة صادرة الرخصة .

- الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره. والنشر المطلوب في نظام الملكية المشتركة هو إعلام المتعاقدين بمضمون الملكية المشتركة طبقا للنصوص القانونية المعمول بها في هذا الشأن وهو إجراء جوهري في الملكية الجماعية خاصة منها العمودية.

3- في تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق

يجب تحديد الموقع و القوام، كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية، التنفيذ الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضى أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها. إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو لجزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة المالك والقطعة بتثبيت اسم الولاية والبلدية والمكان المدعو بدقة والحي رقم العمارة و الطابق..، و رقم البناية أو جزء منها.¹

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ رقم الجزء ، من الجدول الوصفي للتقسيم المشهر لدى المحافظة العقارية الواقع في نطاقها الإقليمي العقار الذي يكون موضوع إنشاء أو إنجاز في المستقبل ، حيث أن البيان الوصفي للتقسيم المعد من طرف الموثق في الشكل الرسمي طبقا للتنظيم الجاري به العمل يحدد المساحة الصافية خارج الأشغال والمساحة القابلة للسكن أو المفيدة بذكر المساحات القابلة للسكن بالمترب المربع وعدد الغرف و قاعة الجلوس والحمام و المرحاض الاروقة والبهو و الأسطح و الشرفات²

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مار سنة 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر ، العدد 16 بتاريخ 2014/03/16.

2 - محمد بريكي ، مرجع سابق ، ص 337.

4- في الملكية المشتركة

- تحديد الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات الملحقات المبنية أو غير المبنية التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبنية في الحصة النسبية .

- تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60، 61، و62 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- يلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية التقنية والمالية المتعلقة به.

- يجب على المقتني القبول الصريح لمجموع الالتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين المعينة من طرفهم وهي جمعية تتكون من جميع الشركاء في الملك الشائع على أن كل واحد منهم يملك شقة في البناية الجماعية خاصة به بموجب عقد رسمي .

5- في السعر التقديري للبيع

تثبيت السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق المكتوب بالأرقام و الحرف بالدينار الجزائري ، باحتساب كل الرسوم.

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا، وفقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق محدد بالأرقام و بالأحرف والذي لا يتعدى 20% حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري بذكر التاريخ ورقم الوصل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للبعث العقارية.

6- في الأجل التقديري للتسليم : تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و33 من القانون رقم 04/11 يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى المدة المتفق عليها وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد حفظ الحق.¹

7- في نقل الملكية وإعداد عقد البيع : يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع ، حيث يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق².

1 - محمد بريكي، مرجع سابق ، ص 338

2 - نفسه ، ص 338.

8- في شروط و كيفيات فسخ عقد حفظ الحق : لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وهذا بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ، فإذا وقع الفسخ بناء على طلب صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع نسبة خمسة عشر (15%) بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع للمرقى العقاري ، أما إذا في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته و بعد توجيه إعدارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي ، مدة كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما .

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع يجب أن ينص عقد حفظ الحق على إلزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية .

9- في طريقة إثبات العقد

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة والمذكورة أعلاه ، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من إجراء الشهر العقاري. حرر بمكتب الموثق الممضى أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسير¹.

ثانياً/ البيانات العامة الإلزامية في العقد الرسمي : و أما البيانات العامة التي يجب أن تتضمنها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار فتتمثل في التالي :

- اسم و لقب الموثق و مقر مكتبه ، اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان الولادة البائع و المشتري و جنسيتها، اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الشهود عند الاقتضاء .

- اسم و لقب و موطن المترجم عند الاقتضاء ، والمكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه عقد البيع. وكالة البائع والمشتري المصادق عليها التي يجب أن تلحق بأصل العقد ، وتوقيع البائع والمشتري والموثق والشهود والمترجم عند الاقتضاء².

- يجب على الموثق أن يحرر العقد الرسمي تحت طائلة البطلان ، باللغة العربية في نص واحد و واضح تسهل قراءتها و بدون اختصار أو بياض أو نقص ، و أن يكتب الثمن و السنة و الشهر و يوم التوقيع على الورقة الرسمية بالحروف، و أن يكتب التواريخ الأخرى بالأرقام ، و أن يصادق على الحالات في الهامش أو في أسفل الصفحات ، وعلى الكلمات المشطوبة بالتوقيع بالأحرف الأولى من طرفه ، و من طرف البائع و المشتري ، و عند الاقتضاء من طرف الشهود المترجم إن وجدوا. على أن لا تتضمن العقد الرسمي أي تحشير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات ، تحت طائلة بطلان الكلمات المحررة أو المكتوبة بين السطور

1 - محمد بريكي، مرجع سابق ص 340.

2 - نفسه ، ص 340.

أو المضافة ، مع وجوب المصادقة في آخر الورقة على الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها و المكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو التباس.

- يتوجب على الموثق قبل توقيع البائع و المشتري على العقد الرسمي أن يتلو عليهما النصوص الجبائية و القوانين المعمول بها، و التنويه على هذه التلاوة في هذه الورقة .

إذا تمت التلاوة وقع الموثق مع البائع و المشتري و الشهود و المترجم إن وجدوا على العقد الرسمي ، و أن يؤشر على توقيع البائع و المشتري و الشهود ، في آخر العقد الرسمي ، وإذا كان البائع أو المشتري أو أحد الشهود لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع، دون الموثق تصريحاتهم في هذا الشأن في نفس المكان ، و يضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر.

- في حالة وقوع مانع للموثق أو وفاته قبل توقيعه على العقد الرسمي ، و كانت الورقة موقعة من البائع و المشتري و الشهود أو المترجم إن وجدوا ، تخول لكل من البائع و المشتري أن يطلب من السيد رئيس المحكمة تعيين موثق للتوقيع على الورقة الرسمية المثبتة له ، و يعتبر العقد الرسمي كأنها قد وقعت من طرف الموثق الذي أصدرها أو تلقاها.¹

المطلب الثاني : مرحلة ما بعد تحرير العقد :

إذا انتهى الموثق من عملية تحرير عقد حفظ الحق ، و تعرف البائع و المشتري على النصوص الجبائية و التشريع الخاص المعمول به يستوجب على الموثق أن يقوم بتحصيل كل الحقوق و الرسوم لحساب الخزينة العمومية من الملتزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقد الرسمي ، وأن يدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة عليهما طبقا لقانون الضرائب على أن عقود حفظ الحق معفية من الضرائب لأنها عقود ابتدائية تحتاج إلى مراحل وأجال ومعاينة ومتابعة من المصالح المختصة فعقد حفظ الحق يحتاج إلى عقد البيع النهائي بعد الحصول على شهادة المطابقة لذلك تؤجل إدارة الضرائب متابعة المرقيين العقاريين المتخلفين عن تسديد التزاماتهم الضريبية إلى غاية تحرير الموثق للبيع النهائي الذي يلزم المرقي العقاري بإيداع 5% من سعر البيع كإجراء احترازي يودع في حساب الزبائن المفتوح باسم الموثق في الخزينة العمومية طبقا للمادة 253 من قانون التسجيل ، وبعد التأكد من أن المرقي العقاري وفي جميع التزاماته الضريبية يقوم الموثق بتحرير هذه المبالغ لمصلحة المرقي العقاري وهذا بعد إخطاره من مديرية الضرائب للولاية، يجب على أن يمسك فهرسا للعقود الرسمية المثبتة لبيع العقار التي يحررها أو يتلقاها بما فيها الأوراق الرسمية التي لا يحتفظ بأصلها كما يمسك سجلات أخرى مرقمة و مؤشر عليها من قبل رئيس المحكمة الذي يقع مكتبه في دائرة اختصاصها ، و يحدد شكل نموذج هذه السجلات بقرار من وزير العدل حافظ الأختام . يفهم من هذا أن الموثق لا يحتفظ بأصل كل ورقة رسمية مثبتة لبيع العقار بل يسلمها للبائع و المشتري، و لكن الجاري به العمل أن يحتفظ الموثق بالأصل تفاديا للتزوير .

1 - سامية براهيمى ، مرجع سابق، ص 69.

لعل أهم ما يميز مرحلة ما بعد التوثيق احتفاظ الموثق بأصل الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار سواء التي قام بتحريها أو التي تلقاها للإيداع ، و تسليم نسخة تنفيذية للورقة الرسمية التي حررها ، أو نسخة عادية منها ، أو مستخرجا بناء على طلب البائع أو المشتري ، أو لغيرهما في الأحوال التي يجيز فيها القانون ذلك. إذ يجب على الموثق أن يلتزم بالسر المهني بأن لا ينشر أو يذيع معلومات إلا إذا أذن له البائع و المشتري أو أجاز له ذلك التشريع أو التنظيم المعمول بهما ، وفقا لما تقضي به المواد 10 و11 و 14 من القانون رقم 02/06 المنظم لمهنة الموثق.¹

¹ - أنظر القانون 02/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق لـ 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، ج ر العدد 66 .

الفصل الثالث: عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم
المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم
المطلب الثالث : آثار عقد البيع على التصاميم

المبحث الثاني : تحرير عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد
المطلب الثاني : مرحلة تحرير العقد

الفصل الثالث: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

وردت عدة تعاريف من الناحية الفقهية، فقد عرف بيع العقار بناء على التصاميم بأنه، عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري - البائع - بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة ، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق، وعرف بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بتشبيده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع .

كما يعرف أيضا، بأنه بيع لعقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا أي أنه في طور الإنجاز، يلتزم البائع أي المرقى العقاري بالبناء وفقا للمواصفات المطلوبة والأجال المحددة بالاتفاق وتقديم ضمانات تقنية ومالية وتحمله المسؤولية العشرية بعد التسليم النهائي للمشتري، وهذا الأخير يدفع الثمن وفق الآجال والطريقة المحددة في العقد ويتسلم العقار محل الإنجاز. ولم يعرف المشرع الجزائري، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، لكنه استدرك هذا النقص في القانون رقم - 04 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إذ عرفه في المادة 28 منه كما يلي :

- عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أوفي طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكنتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكنتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز) ومن خلال هذا التعريف نجد أن عقد البيع بناء على التصاميم ينصب على البيع محله عقار غير منجز وفي طور الإنجاز، ويخضع إلى نظام الخاص وتطبق عليه أحكام القانون 04-11 وانعقاده يتم بموجب نموذج حدده المرسوم 13-413 ويخضع كذلك للأحكام القانون المدني¹.

¹- نسيمة بوجنان ،عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، كلية الحقوق ، تلمسان،2008/2009 ، ص10 .

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع علي التصاميم

أولاً : عقد مكتوب

الشكلية شرط لانعقاد عقد البيع بناء على التصاميم ، فلا ينعقد إلا إذا افرغ الشكل الرسمي المحدد قانوناً، حسب النموذج الذي جاء به المرسوم التنفيذي 13-431 ، ولقد نص المشرع على إلزامية إفراغه في عقد رسمي وتسجيله وشهره، وهذا ما نصت عليه المادة 01/34 من القانون 04-11 ((يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم بالشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد فيها)). ينصب على محل مستقبلي محقق الوجود بالنظر للضمانات القانونية المنصوص عليها في هذا النوع من العقود.

ثانياً: عقد ناقل للملكية:

موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المکتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز طبقاً لنص المادة 28 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثالثاً: إثبات الحيابة الفعلية في عقد البيع بناء على التصاميم:

يتم إثبات تسليم السكن للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق، الذي حرر العقد حسب نص المادة 02/34 من القانون 04-11 : ((... يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المکتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية)).
وعليه يبدو لنا أن المشرع لم يحدد المعنى من الحيابة الفعلية دون ربطها بإحضار شهادة المطابقة للمشروع، مقابل التزام المکتتب بتسديد بقية ثمن العقار.¹

¹ - المرسوم التنفيذي 13-431 ، المؤرخ في 18/12/2013 ، مصدر سابق

المطلب الثالث: آثار عقد البيع على التصاميم

يرتب عقد بيع على التصاميم التزامات متبادلة في ذمة المرقى العقاري والمكاتب وتعتبر ضمانات قانونية له، وعليه سوف نتطرق إلى التزامات طرفي العقد المتمثلة في الفرع الأول التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم والفرع الثاني التزامات المكاتب في عقد البيع على التصاميم

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

يفرض عقد بيع العقار على التصاميم إضافة إلى الالتزامات المعروفة في عقود البيع طبقاً للقواعد العامة، التزامات خاصة، و بموجب هذا العقد يلتزم بنقل الملكية، الذي يعد أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، والذي يختص بميزة و ردوه على البناية التي ستجز والقطعة الأرضية التي تشيد فوقها تلك البناية، و لهذا فهو ملزم بإقامة البناء طبقاً للمواصفات المتفق عليها في هذا العقد، وبمجرد إتمام الانجاز طبقاً للتصميم فإنه يلتزم بتسليم العقار المبيع للمشتري، و يكون ملزماً بضمان العيوب والتعرض والاستحقاق طبقاً للقواعد العامة، إضافة إلى بعض الضمانات الخاصة، المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 و المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم¹.

أولاً : الالتزام بنقل الملكية .

فرض القانون رقم 04-11 ، والمرسوم التنفيذي رقم 13- 431 المتعلق بنموذج عقد بيع العقار على التصاميم، على المرقى العقاري الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع ، غير أن هذا الالتزام يختلف في تعريفه عن نقل الملكية في القواعد العامة، نظراً لأن محل العقد يرد على شيء لم يتم تشييده بعد، كما أن طريقة وتاريخ انتقال ملكية العقار إلى المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم تخرج عن الأحكام العامة المعروفة في انتقال ملكية العقار في البيع العادي .

و يعد انتقال الحق من شخص إلى آخر أثر يرتبه القانون على وقائع معينة، و لذلك فإن التزام البائع بنقل الحق المبيع هو التزامه بأن يقوم بالأعمال التي يرتب عليها القانون نقل ملكية الحق إلى المشتري، حيث تنص المادة 361 من القانون المدني الجزائري على أن : يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ألزم بنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً² .

لذلك هناك من يعرف الالتزام بنقل الملكية في بيع العقار بصفة عامة ، أنه التزام البائع بالقيام بكل ما هو ضروري قانوناً و واقعا من أجل انتقال هذا الحق إلى المشتري الالتزام بنقل الملكية في بيع العقار ينشأ بمجرد العقد ، و يحدث أثره بالإشهار.

ثانياً :الالتزام بإتمام البناء في الموعد المتفق عليه

1 - إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص98.

2 - محمد حسنين ، عقد بيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط5 ، الجزائر ، 2006، ص78.

يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على التزام المرقي العقاري بإقامة البناء وإنهائه في الموعد المتفق عليه في القانون رقم 04-11 ، إلا أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المتعلق بنموذج عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أشارت إلى الالتزام بالتشييد وإنهائه، حيث تنص : " يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة.

عرفت الفقرة (1) من المادة (3) من القانون رقم 04-11 البناء بأنه: " كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"، ويقصد بالالتزام إقامة البناء وإنهائه تشييد كل الأجزاء، وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله. نشير إلى أن التزام البائع بإقامة البناء، يختلف عن التزامه بحسن الانجاز، لان هذا الأخير مرتبط بالالتزام البائع بالضمان ، وهو يقوم في حالة ظهور عيوب في البناء ، بينما الالتزام بإقامة البناء وإتمامه يتحقق إذا كانت الأعمال قد نفذت وقد نصبت عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى في الغرض المعد له.¹

ثالثا : الالتزام بالمطابقة

لا يكفي التزام البائع في عقد بيع العقار على التصاميم بإقامة البناء و إتمامه خلال الموعد المتفق عليه ، بل لابد أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء و التعمير، و لرخصة البناء و التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، فالالتزام البائع بمطابقة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة، لا سيما و أن البناء محل العقد لم يكن موجودا وقت التعاقد، لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به البائع في العقد .

رابعا : عدم المطالبة وقبول التسبيقات

جاء في المادة 42 من القانون رقم 04-11 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين وهي تعالج الحالات والوضعيات السابقة التي كان يلجأ إليها المرقي العقاري لابتزاز المكتتبين، ووضع حد لظاهرة النصب والاحتيال والبيع الوهمي للشقق، والهروب بالتسبيقات المالية وتوجيهها لغير الغرض الذي منح من أجله .

خامسا : الاكتتاب المسبق في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

ينضوي نشاط الترقية العقارية على جملة من المخاطر تجعل العديد من الراغبين في اقتناء سكن يعزفون عن الاكتتاب في الصيغة المتاحة، لذلك فإن آلية الانتماء المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تسمح

1 - أحمد ربحي، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق

بطمأنة المقبلين على التعاقد مع المرقى العقاري على مستقبل العقار محل العقد، لا سيما وأن المشرع الجزائري فرض عليه الانخراط وألزمه باكتتاب تأمين عند مبادرته بإنشاء عقار، خاصة وفق صيغتي البيع على التصاميم وحفظ الحق¹.

إن المشرع الجزائري منح لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة صلاحية مراقبة انتقال إنجاز العقار الذي اكتتب المرقى العقاري تأميناً بمناسبة تشييده له ، مما يسمح لنشاط الترقية العقارية بولوج الأمان والطمأنينة والثقة وعدم الخوف .

وقد فرض المشرع على المرقى العقاري الاكتتاب المسبق وفقا لأحكام المادتين 42 و55 من القانون 04-11 لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-406 مؤرخ في 1997/11/03 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180².

الفرع الثاني : التزامات المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم

يعد عقد بيع العقار على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين، يرتب التزامات في ذمة المشتري تقابل التزامات المرقى العقاري ، و تتمثل في التزامين هامين، لا يختلفان عن الالتزامات المعروفة في عقد البيع العادي، إلا في بعض الخصوصيات، هما التزام المشتري بدفع الثمن وهو سبب التزام البائع بنقل الملكية، والتزام المشتري بتسلم العقار المنجز طبقا للموصفات المتفق عليها في العقد .

كما يتحمل المشتري بالإضافة إلى هذين الالتزامين، التزام يتحمل التكاليف المفروضة في عقد بيع العقار على التصاميم وفقا لما أشار إليه المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم .

أولا : الالتزام بدفع الثمن

يعتبر دفع الثمن من الالتزامات الرئيسية للمشتري في عقد بيع العقار على التصاميم غير أن هذا الالتزام ينفرد بأحكام خاصة لم نعهدها في البيع العادي، و تظهر تلك الأحكام في جملة من المسائل، تتمثل في تحديد ثمن البيع و مراجعته إن اقتضى الأمر، طريقة دفع ثمن العقار المبيع، و هي جملة من المسائل التي أراد المشرع من وراء تنظيمها بنوع من الخصوصية ، حماية لمشتري العقار بناء على التصاميم .

يجب على المرقى العقاري والمشتري، تحديد سعر البيع وأجال دفع الثمن في عقد بيع العقار على التصاميم ، إذ يعد من البيانات الجوهرية التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة (37) من القانون رقم 04-11، غير أن ما يتميز به الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم ، أنه تقديري وليس نهائي ، يحتمل أن

¹ - المادة 42 من القانون 04-11 ، مصدر سابق.

² - أحمد ربحي، مرجع سابق ، ص50

يقبله المتعاقدان كمقابل للعقار المبيع دون زيادة أو نقصان ، كما يتحمل أيضا إن اقتضى الأمر مراجعة هذا الثمن ، لكن بشرط وجوب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا في عقد بيع العقار على التصاميم.¹ ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية"، وأحاط المشرع الجزائري الأطراف المتعاقدة في عقد بيع العقار على التصاميم بضوابط معينة تتمثل في منع دفع ثمن العقار الكلي بشكل مسبق ودفعة واحدة ، ومنع المرقى العقاري أن يطالب المشتري بتسبيق مادي قبل توقيع العقد، وهذا ما يتضح من نص المادة (42) من القانون رقم 04-11 ، وإنما اشترط المشرع أن يتم دفع التسبيق الأولي عند توقيع العقد، بينما بقية الثمن يدفعه المشتري على دفعات مجزأة، تحدد باتفاق الطرفين حسب كل مرحلة من مراحل الانجاز.

لقد أحسن المشرع الجزائري عندما نص في القانون رقم 04-11 ، دفع الثمن على أقساط تبعا لمراحل تقدم الانجاز، لكن أغفل مسألة مهمة في تحقيق الحماية اللازمة لمشتري العقار بناء على التصاميم، تتمثل في عدم تحديده لنسبة دفع كل قسط، كما أنه لم يقسم عملية انجاز البناء إلى مراحل تسهل على المشتري دفع سعر القسط ، بل منح الأطراف حرية القيام بذلك والذي يؤدي في بعض الأحيان إلى جعل المقتني تحت رحمة المرقى العقاري، لان هذا الأخير يسعى دائما إلى تحقيق الربح السريع، ولو على حساب المقتني أو اكتتب.

ثانيا : الالتزام بتسلم العقار المبيع

الالتزام بالتسلم هو أن يضع المشتري يده على العقار المبيع ويحوزه حيازة حقيقية وفعلية ، ويتم إثبات التسلم في عقد البيع على التصاميم بعد حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة ، بموجب محضر يتم عقد البيع على التصاميم يعده الموثق طبقا لأحكام المادة :34 من القانون:04-11 ، يسمى محضر الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية .

إن تسلم العقار المبيع يترتب عليه :

1- استحقاق القسط الأخير من الثمن .

2- انتقال تبعة هلاك العقار .

3- بداية سريان مدة الضمان .

4- الدخول في الانتفاع بالعين المبيعة .²

ويلاحظ إغفال حالة امتناع المكتتب لاستلام الشقة ، أو تماطل المقتني في التقدم لدى المرقى لاستلام وحيازة الشقة قد تعرض المرقى العقاري لتحمل عبئ ومصاريف أشغال الإصلاح والحراسة من أمواله الخاصة والربط بمدة الضمان ، ما عدا إذا كان السبب مشروعا وهو وجود عيوب ظاهرة في البناء .

¹ - فتحي بن ويس ،المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في البيع العقار قبل الانجاز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في

القانون العقاري ،جامعة البلدة،1999، ص. 93

² - فتحي بن ويس ، المرجع السابق ، ص 93.

المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم

هناك مراحل متعددة لانجاز عقد البيع على التصاميم للأملك العقارية، حيث اشترط المشرع العقاري وجوب توفرها قبل إعداد العقد وهي متمثلة في الوثائق التقنية وعقود التعمير وهي مرحلة سابقة، أما أثناء العقد وجوب تسليم نسخة من نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، وبعد تحرير العقد تعقبه مرحلة التسجيل في مفتشية التسجيل والطابع وشهره لحق الرقبة دون الانتفاع في المحافظة العقارية المختصة، و بعد استكمال العقد وحصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة يحرر محضر الحيازة الفعلية من المكتب وتسليم البناية من طرف المرقى العقاري هذه الإجراءات القبلية وأثناء وبعد تحرير عقد البيع على التصاميم تفصل على النحو التالي:

المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد

هناك شروط قانونية واجب توافرها في المرقى العقاري وشروعه من حيث الصفة وتملك الوعاء العقاري وتسليم نظام الملكية المشتركة ، وقراءة القوانين والتأكدات والعقوبات الإدارية والجزائية المقررة وهو ردع لكل من يتلاعب بقانون الترقية العقارية¹.

الفرع الأول : الوثائق التقنية

إلى جانب الشروط الموضوعية العامة، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 11 - 04 سالف الذكر على مايلي: (يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء).

أولا : عقود التعمير :

ألزم المشرع المرقى العقاري قبل بداية مشروعه العقاري بوجود إحضار عقود التعمير من الهيئات المختصة حتى تتلاءم مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1- أصل الملكية : ملكية الوعاء العقاري

لا يحق للمرقى العقاري الشروع في إنجاز أي بناية ما لم يكن حاصلًا على عقد ملكية الوعاء العقاري الذي سيشيد عليه مشروعه في الترقية العقارية .

حق الملكية عرفته المادة 674 من القانون المدني الجزائري : (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة).

وعرفته المادة 792 من نفس القانون (تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية....)، وقد ربط المشرع انتقال

1 - المادة 34 من القانون 11-04، مصدر سابق.

الملكية بالإشهار العقاري بمقتضى المادة 793 من نفس القانون التي تنص (لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار) .

عقد الملكية الذي يحرر لفائدة المرقى العقاري، يكون صادرا إما من طرف مديرية أملاك الدولة إذا تم اقتناء العقار من الأملاك الوطنية الخاصة ، أو بعقد يعده موثق إذا تم اقتناء العقار من أملاك الخواص وفي غالب الأحيان يلجأ المرقون العقاريون إلى اقتناء الوعاء العقاري من الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التنازل بالتراضي بموجب عقد أداري يحرره مدير أملاك الدولة في الولاية الواقع فيها العقار وهذه الخاصية تمنح للمرقى العقاري عدة امتيازات وإعفاءات منها أن العقد يحرر ويسجل ويشهر مجانا¹ .

كما يستفيد المرقى العقاري من تخفيض في ثمن العقار يقدر بـ (80%) وهذا التخفيض يخص السكنات المستفيدة من الإعانة العمومية فقط أما المحلات التجارية فإنها لا تستفيد من هذا التخفيض وحجية العقد أعلاه يجرنا للحديث عن حجية الشهر العقاري ، أي قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمن الحقوق المسجلة أو المشهورة، سواء فيما بين أطراف المحرر أو في مواجهة الغير، خاصة وأن الشهر قد يشمل مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقدير الحقوق العينية العقارية، وقد يقع أحيانا على بعض العقود المنشئة لحقوق شخصية كالإيجارات المؤبدة أو طويلة الأمد أو وعود بالبيع و إجراءات الشهر فضلا عن ذلك أنها ناقلة للملكية العقارية، فإنها تكسب العقد المحرر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة، فهي بذلك تطهر سند الملكية من كل العيوب العقارية ، أي قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمن الحقوق المسجلة أو المشهورة، سواء فيما بين أطراف المحرر أو في مواجهة الغير، خاصة وأن الشهر قد يشمل مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقدير الحقوق العينية العقارية، و قد يقع أحيانا على بعض العقود المنشئة لحقوق شخصية كالإيجارات المؤبدة أو طويلة الأمد أو وعود بالبيع و إجراءات الشهر فضلا عن ذلك أنها ناقلة للملكية العقارية، فإنها تكسب العقد المحرر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة، فهي بذلك تطهر سند الملكية من كل العيوب².

وأغلب التشريعات تأخذ بنظام الشهر العيني، وهو ما اتبع في التشريع العقاري الجزائري، بحيث لا أثر للتصرف في إنشاء الحق العيني إلا من تاريخ شهر التصرفات مصدر الحق وأنه ابتداء من لحظة الشهر يعتبر هذا الحق موجودا وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة إن شهر التصرف في التشريع

¹ - أحمد ربحي، مرجع سابق ، ص 51

² - أنظر المادة 2 إلى المادة 6 من قانون المالية لسنة 2004 المعدة للمادة 353 من قانون التسجيل.

الجزائري لا يحصنه من تبعات البطلان أو الفسخ والنظام العيني كأصل عام أخذ به المشرع الجزائري ، واستثناء النظام الشخصي إلى غاية إتمام عمليات مسح الأراضي .

ففي المناطق الممسوحة، يجب إحضار دفتر العقاري الذي بينته المادة 45 و46 من المرسوم رقم - 63 76 أن نمودجه يكون محددًا بموجب قرار من وزير المالية وأنه يسلم إلى المالك فقط بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية.

أما المناطق التي لم يصلها مسح الأراضي أي نظام الشهر العيني ، فتبقى خاضعة للنظام الشهر الشخصي، أي لا تستوجب إحضار دفتر العقاري وإنما يكفي بالعقد الإداري أو التوثيقي الذي المشهر بالمحافظة العقارية، طبقاً لأحكام المواد 85 و86 و88 و90 من المرسوم 76-63 أعلاه، التي تتحدث عن أثر الإشهار والإشهار المسبق والمكلف بالإشهار وأجاله الزمنية تحت طائلة الغرامات المالية لرسوم الإشهار العقاري .

2- رخصة التجزئة :

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية.

تنص المادة 57 من القانون 90-29 على أن: " (تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها)". لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير، و لا في المرسوم رقم 91-176 الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، بل اكتفت كلها على أنها رخصة لتقسيم قطعتين فأكثر من ملكية عقارية واحدة، لذا تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه ، تصدر حسب نموذج معين ومرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 وهي مرتبطة بملكية العقار غير المبني(عارية) وتصدر في شكل قرار إداري، وهي من النظام العام، وتعتبر من أهم الوسائل القبلية التي تستخدمها الإدارة في نشاطها العمراني وفي أداء الخدمة العمومية، ويقدم طلب رخصة التجزئة من المرقي العقاري مرفقاً بالوثائق التي حددتها المادة 9 من المرسوم التنفيذي أعلاه، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار في خمس نسخ ويسلم له وصل بذلك، يرسل الملف التقني إلى الجهات المختصة لإبداء الرأي على أن يتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.¹

ووفقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي أعلاه، يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى المرقي العقاري في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب، و يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي

¹ - صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة ، الطبعة الثالثة ،الجزائر، 2017، ص164 .

البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية والدولة إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

ونشير هنا إلى أنه لا يسلم الترخيص بالتجزئة ، إلا إذا كانت الأرض عارية غير مبنية المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفقاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على النحو الذي يؤطره التنظيم المعمول به.¹

2- شهادة التهيئة والشبكات :

ضرورة توفر واستفادة كل عقار مقرر بناؤه أو في طور الانجاز أو التشييد على مصدر للمياه الصالحة للشرب وعلى شبكة تصريف المياه الفذرة يحول دون تدفقها فوق سطح الأرض، وهذا ما نصت عليه المادة 7 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر والنصوص التطبيقية الخاصة به ، كما يلي: يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، يجب زيادة على ذلك، أن يتوفر على جهاز لصرف المياه الفذرة يحول دون تدفقها على سطح الأرض) .

وتهدف التهيئة العمرانية إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلة والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة . حيث أن التهيئة مرتبطة بحماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات والهيكل القاعدية عند اختيار موقع المشاريع وتصورها . شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية تبين مدى ملائمة العقار لإقامة المشروع تبين جميع الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء ، وهو ما أكدته المادة 2 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على إمكانية حصول أي شخص على بطاقة معلومات دون أن تحل محل شهادة التعمير .

وتعتبر وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة وفقاً لنموذج رسمي وهي إجبارية إذا كانت الأرض قابلة للتعمير، وهي في الغالب إجراء إداري اختياري، فالمشروع العمراني لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها على عكس قانون الترقية العقارية الذي نص إجبارياً على وجوب ذكر مراجع هذه الشهادة في عقد البيع على التصاميم، من أجل إزالة كل لبس تقني نظراً لأهمية ما ينتج عن الترقية العقارية وما يتصل بها من حقوق للمكتتبين فرضها بطابع إلزامي.² تتميز شهادة التعمير بكونها وثيقة تحتوي على كل

1 - القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في: 18/11/1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، 16ع، المؤرخ 18/04/1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والمعدل والمتمم لقانون 29/90 ، ج ر 51 المؤرخة 2004.

2 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ 25/01/2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ، العدد 07

المعلومات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها، وأنها أداة إعلام للمحيط وقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر، مواصفات طلب هذه الشهادة وإجراءات التحقيق فيها و آجال 15 يوما لتبليغ هذه الشهادة لطلابها توضح ما يلي :

1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

2- الارتفاقات والمواصفات التقنية.

3- خدمة القطعة الأرضية بالشبكات.

4- الأخطار الطبيعية (زلازل ، انزلاق ، فيضانات ، أخطار تكنولوجيا).

المدة الزمنية لصلاحية شهادة التعمير مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، أما صلاحية بطاقة المعلومات محددة بثلاثة (03) أشهر، وفقا لأحكام المادة 5 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر .

3- رخصة البناء :

رخصة البناء قيد على حرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم وهذا لضرورة الحفاظ على الطابع العمراني ، فكل ملزم بالحصول عليها دون التفرقة بين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية ، فهي إجراء ضروري مسبق، فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل لتشييد بناء.

وجوبا يجب أن تذكر في المراجع في عقد البيع على التصاميم ، تاريخ ورقم رخصة البناء ، طبقا لأحكام المادة 30 من القانون 11 - 04 .

الفرع الثاني: مؤهلات المرقي العقاري

أولا : الاعتماد

ألزمت المادة 21 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفر 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرقي بوجوب الحصول على اعتماد الذي لا يمكنه التنازل عنه أو تحويله وإلا كان باطلا وفقا لأحكام المادة 22 من القانون 11-04 أعلاه .

وفي هذا المعنى جاء به المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 إذ يعد الاعتماد من بين البيانات الجوهرية الواجب على الموثق محرر إدراجها في صلب عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة رفض الإشهار عن إيداعه لدى المحافظة العقارية وهو ما يعرض الموثق للمسؤولية طبقا لمواد قانون التوثيق 06-02 المذكور سابقا.¹

¹ - أنظر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 1990/12/01 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر العدد 52.

ثانيا : الانتساب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGLMPI)

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGLMPI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406/1، والصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية وزير السكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية ، وله طابع تعاوني، ويمكن أن ينظم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا في الترقية العقارية.

ثالثا : السجل التجاري

عند حصول المرقي العقاري على الاعتماد والتسجيل من وزارة السكن، يتوجب عليه القيد في المركز المحلي للسجل التجاري لولاية المقر الاجتماعي لنشاطه التجاري لأنه لا يمكنه التسجيل باعتبار أن مهنة المرقي العقاري مهنة قانونية منظمة وقد نصت المادة 4 من القانون 04-11 بأنه لا يمكن المبادرة بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على الاعتماد و القيد بالسجل التجاري.

رابعا : رقم التعريف الجبائي :

بعد الحصول على السجل التجاري، يقوم المرقي العقاري بدفع ملف إداري إلى مفتشية الضرائب الخاضع لها إقليميا، من أجل استصدار تعريف جبائي يعرفه هويته باعتباره عوناً اقتصادياً وطنياً، ينتج عن القيد الضريبي تسليم بطاقة التعريف الجبائي تعد بمثابة بطاقة هوية وطنية على الصعيد الجبائي تحمل رقم وتعريف خاص بالمرقي العقاري ورقم وطني تسلسلي خاص به¹.

المطلب الثاني : المرحلة اللاحقة لتحرير العقد

أوجب المشرع عند إعداد عقد البيع على التصاميم التزام على المرقي العقاري بوجوب إعداد نظام الملكية المشتركة بعد إنجاز جدول البيان الوصفي للتقسيم وإيداعه لدى الموثق الذي يفرغه في عقد رسمي بعد تحريره يوقعه المرقي العقاري كباقي العقود التوثيقية وبعد ما يقوم الموثق بتسجيله في فهرس العقود يودعه لدى مفتشية التسجيل والطابع لتسجيله ثم يفرغه في النموذج الرسمي يودع نسختين منه لدى المحافظة العقارية للإشهار بالمحافظ العقاري بعد تسجيله في سجل إيداع العقود والتأشير عليه في البطاقة العقارية المخصصة للعقار موضوع عقد البيان الوصفي للتقسيم ، يحتفظ المحافظ العقاري بالنسخة المفرغة وفقا لنموذج PR 6 وهو نموذج رسمي موحد لجميع العقود الخاضعة للإشهار في المحافظات العقارية، أما النسخة الثانية في شكل عقد فتسلم للموثق بعد إتمام الشهر العقاري².

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 2013/12/18 يحدد نموذج عقد حفظ ج ر العدد 66 بتاريخ 22 صفر عام 1435 هـ الموافق لـ 2013/12/25

2 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14/181 مؤرخ في 05/06/2014.

الفرع الأول : تسليم نظام الملكية المشتركة وجدول التقسيم الوصفي

أولاً: تسليم نظام الملكية المشتركة :

نصت المادة 38 الفقرة الأخيرة من القانون 04-11 ، على وجوب احترام إجراء جوهرى أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، وهو تمكين وتسليم المكتسب أو المقتني لنظام الملكية المشتركة.¹ كذلك المادة 61 من نفس القانون أعلاه، التي تلزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، و توضيح الأعباء والواجبات التي تقع على المكتتبين، كما ألزمته بإنجاز محلات ضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة وبمقتضى المادة 62 من القانون أعلاه، بوجوب ضمان إدارة المالك لمدة سنتين(2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، وأن يعمل على تنظيم تحويل إدارة الملكية المشتركة إلى المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم ، ويعتبر نظام الملكية المشتركة هو نظام مزدوج تنظيمي وتعاقدي ظهر أول تشريع في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 73-82 الملغى بموجب ، المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية ، بحيث ذكر في نص المادة الخامسة منه على ضرورة تطبيق نظام الملكية المشتركة.¹

ثانياً: الجدول الوصفي للتقسيم

إن تطبيق وظيفة الملكية المشتركة على العقار لا تتحقق إلا إذا حرر العقار بوضوح بواسطة محرر رسمي يبين أرقام الحصص والنسبة، وذلك بحصره للجزء الخاص المكون للحصة وتحديد النسبة في الأجزاء المشتركة . وهو وسيلة تقنية وصفية تخضع للإشهار العقاري في المحافظة العقارية ، وقد نصت المواد من 66 إلى 71 من المرسوم رقم 76-63 ، المتعلق بتأسييس السجل العقاري ، يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك العقار، بعقد يحرره الموثق ، ويتميز الجدول الوصفي للتقسيم عن شهادة التقسيم ، باختلاف الجهة المختصة بالتسليم ومن حيث الصلاحية ومن حيث الأثر القانوني.²

الجهة المختصة : تسلم شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما الجدول الوصفي للتقسيم يسلم من طرف خبير عقاري أو مهندس معماري.

الصلاحية : شهادة التقسيم محددة بسنة واحدة والجدول الوصفي للتقسيم غير محدد المدة إلا إذا تم تعديله نظرا للطابع المادي للعقار الخاضع للملكية المشتركة .

¹- أنظر المادة 5/38 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر ، العدد 16 بتاريخ 2014/03/16.

² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 1976/03/25 المتعلق بتأسييس السجل العقاري المعدل والمتمم.

من حيث الأثر القانوني، شهادة تقسيم تؤدي إلى اختفاء وتفجير الوحدة العقارية، بينما الجدول الوصفي للتقسيم يحزر على وعاء عقاري يشكل وحدة تامة. لذا فإن العمارات ذات الملكية المشتركة يحزر لها جدول وصفي للتقسيم دون حاجة إلى شهادة تقسيم النظامية

دور الموثق أن يقوم بإيداع نظام الملكية المشتركة طبقاً للنموذج الرسمي المعتمد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99، بحضور المرقي وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين يخضعه للتسجيل والشهر كما يقع على الموثق قبل انتقال الملكية بالمجان أو بعوض، أن يخبر المتنازل في حصته في نظام الملكية المشتركة أن يقدم شهادة لا تتجاوز مدتها شهراً واحداً قبل تاريخ تحرير المعاملة العقارية، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك، وأن يقوم الشريك بإعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار بالاستلام، لإمكانية ممارسة حق الاعتراض وتبرئة الذمة من أعباء الملكية المشتركة.¹

الفرع الثاني : التلاوة و العقوبات

أولاً: التلاوة

أوضحت المادة 37 من القانون 11-04 على أن عقد البيع على التصاميم، يجب أن يتضمن وجوباً سعر البيع وأجال الدفع المرتبطة بنسبة تقنية لتقدم الأشغال تحت طائلة البطلان إذا لم يتضمن السعر بالتدقيق، كما أشارت المادة 38 منه إلى إمكانية وضع صيغة مراجعة الأسعار، بناء على عناصر تغييرات سعر التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية لمواد البناء والعتاد واليد العاملة. باستثناء الظروف الطارئة والاستثنائية التي تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، على أن لا تتعدى مراجعة السعر عشرين في المائة (20%) كحد أقصى من السعر أو الثمن المتفق عليه. كما يجب على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم ذكر والإشارة ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كفيات المراجعة المتفق عليها بين المرقي والمكتسب.² وبينت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفيات دفعها كما يتوجب على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، أن يدقق ويبين بدقة متناهية البيانات المقيدة والخصائص التقنية للعقار، وأن يكون التعيين نافياً

1 - أنظر المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 2009/02/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية

2 - المادتين 37 و38 من القانون 11-04، مصدر سابق.

للجهاة، بالوصف المتناهي للشقة واستعمالها ومساحتها ورقم العمارة والطابق والدرج والجهة والحصة والأجزاء المشتركة من المساحة وموقعها الإقليمي (الحي، الشارع، البلدية، الوالية).

وأهم شيء لفت للانتباه والذي يجب أن يدون في عقد البيع على التصاميم إشعار المكتسب أو المقتنين بنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 ، وجاءت هذه المادة لتحظر التنازل عن السكنات الممولة من طرف الدولة لتحارب المتاجرة بالسكنات التي ساهمت الدولة بتمويلها من الخزينة العامة وتقضي على السوق العقارية الموازنة¹.

يقع على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم ، تلاوة النصوص الجبائية والخاصة على الطرفين المتعاقدين.² المنصوص عليها في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بشأن إخفاء الثمن والتصريح الكاذب بموجب المواد الواردة في قانون العقوبات والتنويه على تلاوة الموثق على مسامع الأطراف للنصوص القانونية، هو عمل مكلف به بقوة القانون طبقا للمادة 29 والمادة 39 المتعلقة بالوقاية من الفساد ومكافحته بشأن صورية الثمن من القانون . 02-06 .³

ثانيا : العقوبات

1- العقوبات الإدارية

أ- السحب المؤقت للاعتماد : حدد المشرع التزامات المرقى العقاري خاصة في مجال إنهاء المشاريع واحترام آجال الانجاز و قرر عقوبة السحب المؤقت في حالات معينة والمنصوص عليها في المادة 1/64 من القانون رقم 11-304

ب- السحب النهائي لاعتماد المرقى العقاري

تعد عقوبة السحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة يتعرض لها المرقى العقاري ، و هذه العقوبة تقرر في الحالات التالية فقدان الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، كثبوت الحكم عليه بعقوبة جزائية لارتكابه مثلا جريمة التزوير أو استعمال المزور أو السرقة أو إخفاء الأشياء المسروقة أو خيانة الأمانة وغيرها .

ج - السحب التلقائي للاعتماد : يتقرر السحب التلقائي للاعتماد للمرقى العقاري في حالة وفاته أو في حالة عجزه الجسماني أو العقلي الذي يمنعه من القيام بالتزاماته ، أو في حالة الحكم عليه بسبب الغش الضريبي أو إذا كان موضوع تصفية قضائية⁴.

4- العقوبات الجزائية:

1 - المادة 3 من المرسوم 13-413 ، مصدر سابق.

2 - أحمد ربحي ، مرجع سابق ، ص65

3 - - المادتين 29 و 39 من القانون 02-06 ، مصدر سابق

4 - المادة 64 من القانون 04-11 ، مصدر سابق.

فمن خلال النصوص الواردة في المواد من 69 إلى غاية 78 من القانون رقم 11-04 نلاحظ أن المشرع استحدث عقوبات جزائية صارمة للمرققين العقاريين والتي تتمثل في العقوبات السالبة للحرية والغرامة ، مع إحالة المشرع إلى بعض العقوبات الواردة في قانون العقوبات 2.

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد تحرير عقد البيع على التصاميم

نصت المادة 34 من قانون 11-04 على أن إعداد عقد البيع على التصاميم يخضع للتسجيل والإشهار العقاري، وأن يتم بحضور الحيازة الفعلية وتسليم البناية من طرف المرقق العقاري 1.

الفرع الأول : تسجيل العقود وإشهارها

أولاً: تسجيل العقود

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل ، كما انه يحقق وظيفتين وهما المراقبة الإدارة للعقود وقبض الرسوم القانونية المفروضة علي العقد و تسجيل العقد يكون لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة ، وهذا خلال شهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد لدى الموثق حسب المادتين 58 و75 من الأمر رقم 105/76 والمتضمن قانون التسجيل ، وبالرجوع إلى نص المادة 252 من الأمر السالف الذكر، فان الرسم على العقد يقدر بـ 5 بالمائة من الثمن البيع الصافي ، وإما نص المادة 5/258 فإنها تعفى من هذا الرسم عقود البيع العقار المخصص للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، فعمومية هذا النص يجعلنا نطبق هذا الإعفاء علي عقد البيع على التصاميم في إطاره الترقوي والتساهمي 2.

ثانياً: شهر عقد البيع بناء علي التصاميم

عملية الشهر العقاري هو إجراء جوهري الحق لتحرير العقد بعد عملية التسجيل، وبالرجوع إلى نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري ((لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى يف العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا وفيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري)) ، ويفهم من هذا النص أن القيد أو الشهر هو شرط لنقل الملكية 2 3.

كما يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغير على الوضعيات القانونية للعقارات ، فالمشرع الجزائري تبنى هذا النظام بموجب الأمر 75-74 ، في المادتين 15 و16 منه وكذا المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976

1 - مريم بودخاني ، مرجع سابق ، ص43

2 - الأمر 76-105 مؤرخ في 09/12/1976 ، مصدر سابق

3 - عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص59

المكاتب في عقود الترقية العقارية الناقلة للملكية يعتبر مالكا غير عادي للعقار، فمثلا في عقد البيع على التصاميم فإن العقد يرد على عقار غير موجود عند تاريخ إبرام العقد، ولكنه محقق الوجود مستقبلا إلا أنه رغم ذلك يخضع لإجراءات الشهر، كما هو منصوص عليه في المادة 28 من القانون 04-11 التي تنص على أن ((عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها في طور البناء، والعقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكاتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكاتب بتسديد سعر الشقة وفقا لمراحل تقدم إنجاز المشروع . يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم)). وقد صدر نموذج عقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم .

الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناية

أولاً: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة

1- شهادة المطابقة وتعرف شهادة المطابقة على أنها وسيلة للرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء واحترام قواعد التعمير والترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز، وقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، على أنه عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة على المستفيد استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.¹

2- تحرير محضر معاينة الحيازة ووفقا لأحكام المادة 34 من القانون 04-11 ، في الفقرة الثانية التي تنص " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكاتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية " .

بعد حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة ، يقوم بدعوة المكاتب إلى زيارة الشقة موضوع عقد البيع على التصاميم ، ومعاينتها على أرض الواقع وتسجيل الملاحظات إن وجدت لأن شهادة المطابقة تغني عن أي من التحفظات والنقائص التي قد تظهر في الشقة بعد إتمام إنجازها.

1 - أنظر المادة 63 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ، ص 07.

النتيجة الثانية لمحضر دخول حيز الاستغلال هي تنفيذ الالتزامات التعاقدية المذكورة في عقد البيع على التصاميم حسب جاء في العقد وأنها الالتزام بتسليم الشقة الموصوفة في عقد البيع التصاميم من جانب المرقى العقاري وإثبات دفع المكتب لكامل المبلغ المذكور في عقد البيع على التصاميم ، كما أن لمحضر دخول حيز الاستغلال أهمية في حساب المدة القانونية التي لا يمكن التصرف الشقة خلالها والتي جاء بها المشرع المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و المعدلة مرة أخرى بموجب المادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 وقد عدلت هذه المادة مرة أخرى بموجب المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 ، وتجدر الإشارة إلى أن المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 كانت تحدد مدة عدم التنازل عن هذه السكنات بعشر 10 سنوات وقد جاء المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2008/07/06 ، ليحدد السكنات المعنية بأحكام المادة 57 ، ثم عدلت هذه الأخيرة بموجب المادة 22 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لتسمح بالتنازل عن هذا النوع من السكنات قبل انتهاء هذه المدة شريطة سداد المالك قيمة الإعانة المالية لفائدة الخزينة الدولة لكن لم يعمل بهذا الإجراء ثم عدلت هذه المادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 لتسمح للمستفيدين من من هذا النوع من السكنات بالتنازل عنها بعد مرور 05 سنوات تبدأ من تاريخ تحرير محضر دخول حيز الاستغلال الذي يحرره الموثق يتم في شكل عقد توثيقي يتلقى فيها تصريحات الطرفين ، لاسيما المكتب وهي المرحلة الثانية المهمة التي تتمثل التسليم أي الحيازة المادية والتي تكتمل فيها الملكية للمشتري المكتب بنقل حق الانتفاع إليه ، بعدما نقل المرقى العقاري الملكية بناء على عقد البيع على التصاميم وهذا المحضر يحرر في الشكل الرسمي ويخضع للتسجيل ولا يشهر في المحافظة العقارية ويجب أن يكون مرفق لعقد البيع على التصاميم لأنه يزيل فكرة التصاميم على العقد فتقله من بيع على التصاميم إلى بيع منجز ولا يمكن للمكتب التصرف في شقته ما لم يتحصل على هذا المحضر وضرورة مرور سنتين تبدأ من تاريخ تحرير المحضر طبقا طبقا للتعديل الذي جاء به المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2019.¹

وأوجب القانون على وجوب تحرير هذا المحضر لدى نفس الموثق محرر عقد البيع على التصاميم، لماله أهمية في استمرارية نفاذ العقد التوثيقية من بدايته إلى نهايته بالرجوع وإلى نفس الموثق للإطلاع على الملف القاعدي لمشروع الترقية العقارية والوقوف على مدى التزام أطراف العقد ببنود عقد البيع على التصاميم.²

ثانيا: تسليم البناية

هو التزام تمليه القواعد العامة في عقد البيع ونصوص القانون رقم 04-11 ، والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، إلا أن الالتزام بالتسليم في عقد بيع

1 - مقال أ دوار معمر/موثق بخميس مليانة بعنوان البيوع الخاصة - مجلة الموثق - الغرفة الجهوية للموثقين للوسط العدد الأول جوان 2017 ص 72.

2 - أنظر المادة 2/34 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ج ر العدد 14

العقار على التصاميم يختلف معناه عن الالتزام بالتسليم في عقد البيع العادي ، كون التزام المرقي العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة ، ولذلك على البائع أن ينجز البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها في العقد ويسلمها في الآجال المحددة ، ولذلك من أجل أن يتخلص من تنفيذ التزامه ، وعليه يلتزم البائع بصفة عامة بتسليم الشيء المبيع، بالحالة التي كان عليها وقت البيع وذلك طبقا لنص المادة (364) من القانون المدني الجزائري.

والتسليم الذي جاء به المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 يختلف عن التسليم الوارد في القواعد العامة لكون الأول يخص طائفة محددة وهي عقود الترقية العقارية المستفيدة من إعانة عمومية فالترقية العقارية الخاصة وإن كانت تخضع لنفس أحكام قانون الترقية العقارية من حيث بعض الامتيازات مثل التسجيل المجاني للعقود وبعض الإعفاءات الضريبية للمرقي العقاري إلا أنها تخضع لنفس الأحكام المطبقة على عقود الترقية العقارية المستفيدة من دعم الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن من حيث خضوع كل مكنها لإعداد محضر دخول حيز الاستغلال مع وجود فرق جوهري يتمثل في وجوب احترام شرط السنتين من تاريخ تحرير المحضر المنصوص عليه قانونا يبدأ سريان هذه المدة في عقود البيع على التصاميم المستفيد أصحابها من إعانة الدولة من تاريخ تحرير المحضر .

وعليه وبموجب المذكر الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية والموجهة للمحافظين العقاريين تؤكد جاء فيه من هذا المنطلق ، بداية حساب مدة عدم قابلية التنازل المقدرة بسنتين هو تاريخ إعداد محضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناء المعد وفقا لأحكام المادة 34 من القانون 04-11 السالف الذكر وليس من يوم إعداد عقد البيع على التصاميم¹.

وبذلك فإن التسليم في هذا النوع من العقود خاص يجب أن تتوفر فيه شروط خاصة ومن بينها أن يتم العقد بناء على التصاميم أو العقود التي موضوعها منجزة وحل شهادة مطابقة طبقا للمادة 26 من القانون 04-11 السالف الذكر أما التسليم في البيوع الأخرى طبقا للقواعد العامة فإنه يخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولا يشترط فيه الحصول على شهادة المطابقة فالرضائية هي الأصل العام فيها.

1 - أنظر المذكرة رقم 03560 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 2019/03/31

خاتمة

بالرغم من أن محل البيع سيتم إنجازه تحت الضمانات المقدمة من قبل البائع أو المرقي العقاري ، إلا أن الواقع أثبت أن المقتني يبقى دائما الحلقة الأضعف في معاملات المتعلقة بالعقار عامة و بعقود البيع خاصة.

فهو غالبا ما يكون عرضة للإستغلال والتدليس، وكذا تماطل المرقيين العقاريين في إنجاز السكنات الترقية، وفي كثير من الأحيان يتم إستغلاله برضى منه، ومثال ذلك ما يقدمه المقتني من مبالغ إضافية للثمن قبل إبرام عقد البيع (خاصة البيع على التصاميم) قصد التمكن من إبرام العقد . و عليه فان الموثق يقوم على عملية توثيق العقود البيع والمعاملات العقارية المتعلقة بها، و إنجاز كل الإجراءات المتعلقة بالتحريير و كتابة العقد بما يضمن توثيقه ، و ايضا عملية التسجيل والشهر، و ذلك وفقا لما أقره المشرع من اختصاص واسع في تحرير العقود و إضفاء الصبغة الرسمية عليها سواء تلك التي فرض المشرع فيها هذه الصبغة ، أم تلك التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصبغة.

ومن خلال دراستي لهذا الموضوع توصلت لجملة من النتائج والاقتراحات تمثلت في:

I. النتائج:

1. أن الموثق هو الذي يقوم بعملية نقل الملكية العقارية في عقد البيع الوارد على عقار ، حيث تمر هذه العملية بمجموعة من المراحل ابتداء من عملية الكتابة أمام الموثق.
2. أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية تقضي بضرورة توفر الرسمية في كل عقد متعلق بالملكية العقارية، وعلى كل ما يرد على هذا الحق من تصرف، ولصحة هذه التصرفات يجب تسجيله لدى مفتشيه أملاك الدولة، وأخيرا شهره في المحافظة العقارية
3. الشكلية في العقود هدفها تحقيق الأمان والائتمان بين المتعاقدين مما يشجعهم للانصراف للقيام بالتصرفات القانونية دون التخوف من عواقب التصرف، لان الشكلية تثبت التصرف في مواجهة المتعاقد وفي مواجهة الغير
4. وجب أن يجري الوعد بالبيع كتابتاً في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون

II. التوصيات التالية:

1. ضرورة التكوين المستمر والمتواصل للموثقين في مجال الترقية العقارية، بعقد دورات تدريبية لتنمية قدرات الموثقين، وتلقيهم المواضيع المرتبطة بعقود الترقية العقارية وكيفية انجازها.
2. إجراء أيام دراسية بالجامعات تضم أساتذة و باحثين و رجال قانون ممارسين على غرار القضاة، الموثقين، المحامين و المحضرين ، حتى يتمكن الطلبة من التزود بمعارف علمية تجمع بين الجانب النظري و الجانب التطبيقي.
3. إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
4. الاستفادة من خبرات الموثقين في مجال الترقية العقارية.
5. وضع حد للتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتي تتنافى مع النصوص القانونية خصوصا تلك المنظمة لمجال الترقية العقارية

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المراجع

- 1- إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012.
- 2- حمدي باشا، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة ، الجزائر، 2021 .
- 3- د.خليل أحمد حسن قدادة .الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
- 4- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر.
- 5- عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 4 ، البيع والمقايضة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت – لبنان ، طبعة 2009.
- 7- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر، طبعة 5، 2006.
- 8- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية ، دار هومه ، الجزائر، 2014

ثانيا : المجالات والملتقيات

- 1- أ.لعروم مصطفى، الضوابط القانونية و الشكلية للعقد التوثيقي . مجلة الموثق . الغرفة الوطنية للموثقين العدد 5. 2002 .
- 2- دوار معمر ، البيوع الخاصة، مقال منشور في مجلة الموثق ، عدد01، الغرفة الجهوية للموثقين ، خميس مليانة.

3- دوة أسيا ، عقد حفظ الحق ,ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والأفاق) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، يومي 27 و28 ، 2012.

4- الواسعة صالحى ، دور المرقى في حل أزمة السكن في الجزائر ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة يومي 27 و 28 فيفري .

ثالثا : الرسائل والمذكرات الجامعية

1- أحمد ربحى، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،تسمسليت ،2016/2017.

2- ديش نورية . دور الموثق في ضمان إستقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري. رسالة دكتوراة .كلية الحقوق والعلوم السياسية .جامعة تلمسان .السنة الجامعية.2012-2022 .

3- سامية براهيمى ، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007-2008

4- فتحي بن ويس ،المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في البيع العقار قبل الانجاز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العقاري ، جامعة البليدة،1999.

5- محمد بريكي ، النظام العام والبعث العقاري في القانون الجزائري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المنار ، تونس ،2016/2017.

6- مريم بود خاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة ،2013.

7- مها بن تريعة ، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013/2014.

8- نسيمة بوجنان ،عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، كلية الحقوق ، تلمسان،2008/2009

رابعاً: النصوص القانونية

- 1- الأمر 58-75 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج ، ع 78 ، المؤرخة في 30/09/1975 ، المعدل والمتمم.
- 2- الأمر 74-75 المؤرخ في 22/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج ، العدد 92 ، المؤرخ في 18/11/1975.
- 3- القانون 02-06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج ، ع 14 المؤرخة في 08/03/2006.
- 4- القانون 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 ، ج ر ج ج ، ع 14 المؤرخة في 06/03/2011.
- 5- قانون 29/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 16 المؤرخة في 18/04/1990 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل و المتمم لقانون 29/90 ، ج ر 51 المؤرخة في 15/08/2004.
- 6- المرسوم التنفيذي 13-431 ، المؤرخ في 18/12/2013 ، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، ج ر ج ج ، العدد 66 ، المؤرخة في 25/12/2013.
- 7- المرسوم التنفيذي 14-99 ، المؤرخ في 04/03/2014 ، المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وعقد البيع على التصاميم، ج ر ج ج ، العدد 16 ، المؤرخة في 16/03/2014.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ج ج عدد 07.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ، المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج ، العدد 30 ، المؤرخة في 28/03/1976.

الملاحق

الملحق الأول**نموذج عقد البيع على التصاميم**

السنة..... واليوم.....
أمام الأستاذ.....، موثق بـ.....
حضر،

(1) المرقي العقاري (شخص طبيعي)
أو (شخص معنوي).....
شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف
بصفة.....)

باختصار.....
الواقع مقره بـ (العنوان) :
حاصل على اعتماد رقم : بتاريخ :
المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
تحت رقم بتاريخ :
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم :
السجل التجاري رقم :
التعريف الجبائي رقم :
والذي يدعى في صلب النص "البائع"، من جهة،
و :

(2) المقتني (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)
التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم
رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق
بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم
اللقب الاسم : تاريخ الميلاد :
بطاقة التعريف رقم :
المسلمة من طرف :
باختصار : والواقع مقره بـ :
الساكن بـ :
والذي يدعى في صلب النص "المكتتب" من جهة
أخرى،

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

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء
من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم
11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17
فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية.

المادة 4 : يجب أن يتضمن عقد البيع على
التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة
ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في
الأجل المحددة.

المادة 5 : يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم
الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على
التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في
المادة 4 أعلاه، من طرف محضر قضائي، طبقا
للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

المادة 6 : باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم
احترام الأجل التعاقدية إلى تطبيق عقوبة التأخير
ويتحملها المرقي العقاري، حيث يتم حساب مبلغ
العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها
ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.
لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي
ظرف، عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه.

المادة 7 : يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة
السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة
للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها
مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم
11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17
فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه .

المادة 8 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم
94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس
سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على
التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 صفر عام 1435 الموافق 18
ديسمبر سنة 2013.

عيد المالك سلال

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ

- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ بتاريخ حجم الفهرس

- (عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف

- رخصة البناء رقم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف

- الوصف الدقيق للبناء أو جزء من البناء التي تم بيعها.

- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ تحت رقم و يرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين

القوام :

تحديد الموقع :

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

التحديد الدقيق للموقع :

إعطاء التحديد الدقيق للبناء أو لجزء من البناء، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة

- ولاية :

- بلدية :

- المكان المدعو، الحي :

- عمارة رقم :

- الطابق :

- رقم البناء أو جزء من البناء :

و يصرح كذلك بأن :

- تُعتبر البناءة (أو جزء من البناءة)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،

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

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه :

- قد اطلع على ملف إنجاز البناءة أو جزء من البناءة السالف الذكر، والذي تكون البناءة، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناءة والتجهيزات المتعلقة بها،

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

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

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناءة مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناءة أو جزء من البناءة.

النصوص التي تسير العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

كيفية الدفع

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات الجزئية على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

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

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه، ابتداءً من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل، محددة على النحو الآتي :

المرحلة	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
1	إتمام الأساسات	...شهر
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكاة والجدران الخارجية والداخلية	...شهر
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية	...شهر
4	الإتمام	

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

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفية دفعها طبقاً للتنظيم المعمول به.

كيفية الميزنة

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وهكذا يشكل المالك المبيع حصنة رقم.....من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل.....بتاريخ :

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة :

(وصف دقيق للبناية أو لجزء من البناية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد

قوام الملك :

عدد الغرف :

الطابق :

الحمام :

المرحاض :

الأسطح والشرفات :

الأروقة والبهو :

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانوناً للبناية التي تمثل الحصة النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقاً لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر.....

دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم (.....)

دينار جزائري/باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفية مراجعته

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)

الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ :

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل..... (..) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

إن هذا الضمان صالح لمدةسنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية ل.....

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات

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

- 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، و114 و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، و134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل،

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

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

تتم الحيازة بموجب محضر محرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

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

فسخ مقد البيع على التصاميم

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

فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية .

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

ويجب أن يوضع القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التأمين العشري :

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة

و :

(2) صاحب حفظ الحق

..... اللقب
..... الاسم
..... شهادة ميلاد رقم
..... بطاقة التعريف رقم
..... الساكن ب

والذي يدعى في صلب النص "صاحب حفظ الحق" من جهة أخرى،
واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقممفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أصل ملكية قطعة الأرض ، حفظ الملك العقاري ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

تحدد القطعة الأرضية التي بنيت عليها أو (ستبنى عليها) البناية أو جزء من البناية كما يأتي :

- عقد الملكية المعد باسم المرقي الحجم الفهرس الدفتر العقاري (عند الاقتضاء)

- رخصة التـجـزئة رقم: في والتصاميم الملحقة، المسلمة من طرف.....

- شهادة التـهـيئة رقم: في المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي ل.....

- رخصة البناء رقم في التصاميم الملحقة بها المسلمة من طرف.....

- الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع حفظ الحق،

- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

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

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

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

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

الملحق الثاني**نموذج عقد حفظ الحق****تعريف هوية أطراف العقد**

في السنة.....

و في

أمام الأستاذ موثق ب.....

حضر :

(1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية

الشركة).....

باختصار

الواقع مقره ب(العنوان)

الحائز على اعتماد رقم..... مؤرخ في.....

المسجل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين تحت

رقم بتاريخ.....

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم

ممثل من طرف.....

والمتصرف بصفة

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس،

والذي يدعى في صلب النص "المرقي العقاري" من جهة،

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقه قانونا بالبنية المحفوظة.....الحصص النسبية في الملكية المشتركة.

السعر التقديري للبيع :

إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق يقدر بـ : (بالأرقام وبالأحرف)دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم.

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البنية أو جزء من البنية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا ، وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر بـ.....دج (بالأرقام وبالأحرف) والذي لا يتعدى 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري فيو الوصل رقملصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و33 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

نقل الملكية وإمداد عقد البيع

يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.
يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا:

- يطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ،
- يطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15 %) من مبلغ التسبيق المدفوع،

التمييز :

الموقع :

تحديد الموقع الدقيق للبنية أو جزء من البنية موضوع عقد حفظ الحق :

- ولاية :
 - بلدية :
 - المكان، الحي
 - رقم العمارة
 - الطابق :
 - رقم جزء البنية :
- هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم ، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية ل.....

العناصر المكونة بصفة خصومية :

إعطاء وصف دقيق للبنية أو جزء من البنية موضوع عقد حفظ الحق ، من حيث العناصر الخاصة والمساحات :

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....
- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة
- المواصفات التقنية والمساحية للبنية أو جزء من البنية :

* الغرفة 1 :م² قابلة للسكن

- * الغرفة 2 :م² قابلة للسكن
- * قاعة الجلوس :م² قابلة للسكن
- * الحمام :م² قابلة للسكن
- * المرحاضم² قابلة للسكن
- * الأروقة والبهوم² قابلة للسكن
- * الأسطح والشرفات.....م² قابلة للسكن.

في الملكية المشتركة :

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة

.....

مرسوم تنفيذي رقم 13 - 432 مؤرخ في 18 صفر عام 1435 الموافق 21 ديسمبر سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01 - 308 المؤرخ في 28 رجب عام 1422 الموافق 16 أكتوبر سنة 2001 والمتضمن إحداث المدرسة الدولية الجزائرية بفرنسا وتنظيمها وعملها.

إن الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الشؤون الخارجية ووزير التربية الوطنية ووزير المالية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90-21 المؤرخ في 24 محرم عام 1411 الموافق 15 غشت سنة 1990 والمتعلق بالحاسبة العمومية ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 95-20 المؤرخ في 19 صفر عام 1416 الموافق 17 يوليو سنة 1995 والمتعلق بمجلس المحاسبة، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 والمتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 86-217 المؤرخ في 20 ذي الحجة عام 1406 الموافق 26 غشت سنة 1986 والمتضمن إحداث لجنة وطنية تتولى العمليات العقارية في الخارج، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-308 المؤرخ في 28 رجب عام 1422 الموافق 16 أكتوبر سنة 2001 والمتضمن إحداث المدرسة الدولية الجزائرية بفرنسا وتنظيمها وعملها،

- بطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وبعد توجيه إعدارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما.

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد حفظ الحق على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

يجب تحديد القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

المواطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة والمذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التسجيل

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.

إثباتاً لذلك

حرر بمكتب الوثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والوثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ.....في.....

صاحب حفظ الحق المرقي العقاري الوثق

2011 أكتوبر 16 / ١٤٣٢

PRUVIS

فهرس 248
نسخة

20 11 105 108 و 03

عقد بينه وبين الأستاذ

البارعة ش. م. م. المصانة

المشترى السيد

مكتب الأستاذة

موثقة

رقم: 417/59 حصر بالمحافظ
 تاريخ: 01 فيفري 2012
 قطاع: صحة العقارية
 رقم: 21 / 673
 قطاع: صحة قيس: ال
 المحافظ العقاري المحافظ العقاري

امضاء: بن لال سفيان



عقد بيع على التصاميم
 لمحللات ذات طابع سكني

أمام الأستاذة: الموقفة بوهران والموقفة أسفله.

حضر:

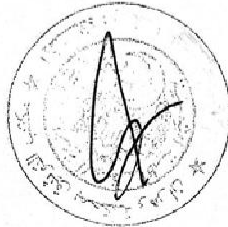
السيد: (E)، ولد أحمد، مهنته مسير
 شركة، المولود بتاريخ الثا
 ، حسب شهادة الميلاد رقم: 72، من جنسية جزائرية، الساكن
 ، الحامل لرخصة السياقة رقم: الصادرة عن
 دائرة: سالم أهلية التعاقد.
 بصفته مسيرا للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: "بروموتك"
 ، SARL، المؤسسة بموجب عقد توثيقي المحرر بمعرفة الأستاذ
 ، المسجل بمقتضية التسجيل
 والطابع ، حسب وصل ، وتمت الاعلانات
 في أوانها وبصفة قانونية، والكائن مقرها الاجتماعي بـ
 والمقدر رأسمالها الاجتماعي جزائري
 (ج)، المتمثل نشاطها في:
 - مؤسسة الترقية العقارية رمز:
 المقيدة بالسجل التجاري بتاريخ تحت رقم
 المعرفة بالرقم الجبائي: المعرفة بالرقم الجبائي:

ضميمة تطابع
 المحصول
 لفائدة خويونة

السيد: ولد عبد
 القادر، مهنته المولود
 ، حسب شهادة الميلاد رقم: الصادرة عن
 جنسية جزائرية، الساكن بمستغانم
 الوطنية رقم: الصادرة عن دائرة مستغانم ولاية بتاريخ
 ، سالم أهلية التعاقد.

(من جهة ثانية المشتري)

الدور الأول



الذدان طلبا من الموثقة الموقعة أسفله أن تستلم مضمون الاتفاقيات المبرمة بينهما في شكل عقد رسمي وعرضا قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون ما يأتي:

تصريح البائع :

بأشر البائع في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا الميدان وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في الفاتح مارس سنة ألف وتسعمائة وثلاثة وتسعون (1993.03.01).
وصف التجمع العقاري.

القوام:

مجمع سكني اجتماعي تساهمي LSP كائن بإقليم بلدية دائرة
يحتوي المشروع على 152 مسكن+ محلات تجارية + مستودعات+ مساحات غير مهيأة، الكل مشيد على ثلاث قطع حسب الدفاتر العقارية المسلمة من طرف المحافظة العقارية لدائر تشكل قسم 003، مجموع الملكية 500 حسب الدفاتر العقارية رقم: ، مجموع الملكية حسب الدفاتر العقارية رقم: مجموع الملكية حسب الدفاتر العقارية رقم: 1 ، والقطعة موضوع الملكية الخصوصية موضوع البيع في هذا العقد هي موزعة كالتالي:

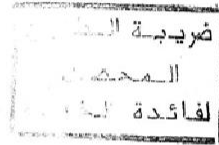
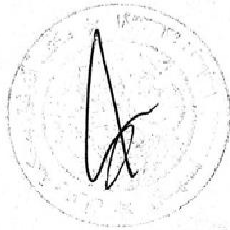
القطعة 003 مجموع الملكية 502: حسب مخطط مسح الأراضي العام لبلدية

تشكل حسب الجدول الوصفي للتقسيم المعد من طرف السيد خبير عقاري بولاية سيدي بلعباس، والمودع لدى مكتب التوثيق الأستاذ موثق (ولاية) بتاريخ 2009/03/23، والمسجل بتاريخ 2009/03/25 ETAT 25/14 AC 2009/03/25، والمشهدر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2010/09/12 حجم: 624 رقم: 58، برسوم: 1.000,00 دج، وهو يحتوي على مجمع سكني يحتوي على مسكن اجتماعي تساهمي + محلات تجارية + مستودعات + مرآب، مشيد على قطعة أرض ذات مساحة قدرها (29 آر 57 سا) أي ما يعادل (2957 م²) تشكل العمارات: A، B، E، F، G.

1- العمارة A: تتكون من 12 مسكن من نوع F3، متواجدة بالطابق الأول والثاني والثالث والرابع، كل طابق يحتوي على ثلاثة (03) مساكن، كل شقة مرقمة كالتالي: A01، A02، A03، A04، A05، A06، A07، A08، A09، A10، A11، A12.

2- العمارة B: تتكون من 12 مسكن من نوع F3 و F4، متواجدة بالطابق الأول والثاني والثالث والرابع، كل طابق يحتوي على ثلاثة (03) مساكن، كل شقة مرقمة كالتالي: B01، B02، B03، B04، B05، B06، B07، B08، B09، B10، B11، B12.

الدور الثاني



3- العمارة E: تتكون من 08 مساكن من نوع F3، متواجدة بالطابق الأرضي، والطابق الأول، والطابق الثاني، والثالث، كل طابق يحتوي على ثلاثة (03) مساكن، كل شقة مرقمة كالتالي: E01، E02، E03، E04، E05، E06، E07، E08.-----

4- العمارة F: تتكون من 12 مسكن من نوع F3 و F4، متواجدة بالطابق الأرضي، والطابق الأول، والثاني والثالث، كل طابق يحتوي على ثلاثة (03) مساكن، وكل شقة مرقمة كالتالي: F01، F02، F03، F04، F05، F06، F07، F08، F09، F10، F11، F12.-----

5- العمارة G: تتكون من 12 مسكن من نوع F3، متواجدة بالطابق الأرضي، والطابق الأول، والثاني والثالث، كل طابق يحتوي على ثلاثة (03) مساكن، وكل شقة مرقمة كالتالي: G01، G02، G03، G04، G05، G06، G07، G08، G09، G10، G11، G12.-----

تحديد الموقع:

مشروع ترقية عقارية في إطار سكنات تساهمية اجتماعية (LSP)، سينجز على قطعة أرض مقسمة على ثلاث قطعة أرضية كائنة بإقليم بلدية دائرة ولاية ، تحمل القسم 003، مجموع الملكية 500، مجموع الملكية 501، مجموع الملكية 502 من المخطط لمسح الأراضي العام.-----

- تقدر المساحة المخصصة لبناء المجمعات السكنية كالتالي:-----

1- القطعة الأولى الحاملة قسم 003 مجموع الملكية 500 فالمساحة المخصصة للبناء هي (1.570 م²).-----

2- القطعة الثانية الحاملة قسم 003 مجموع الملكية 501 فالمساحة المخصصة للبناء هي (4.873 م²).-----

3- القطعة الثالثة الحاملة قسم 003 مجموع الملكية 502 فالمساحة المخصصة للبناء هي (2.957 م²).-----

الكل مشيد على مساحة إجمالية تقدر بتسعة آلاف وأربعمائة متر مربع (9.400,00 م²).-----

كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثقة الأستاذة ، والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإنهاؤها على أساسه.-----

التصوص السارية على العقد:

يخضع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات، التي تتممها أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في الفاتح مارس سنة 1993، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 58/94 والمؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية والبنود المتضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبينة أدناه.-----

الدور الثالث

ضريبة الطابيح
المحصل
لفائدة الخزينة

الوثائق المرجعية :

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتية ذكرها، التي سبق إيداعها في شكل نسخ مسلمة للاستفادة ، موقعة بتاريخ هذا العقد.

- نسخة من عقد الملكية للقطعة الأرضية.-----
- نسخة من الدفاتر العقارية للقطع الأرضية الحاملة رقم: 2212، 2213، 2214.

- نسخة من قرار البناء للمشروع 152 مسكن رقم: 44 الصادر عن والي ولاية بتاريخ 2007/01/23، والمعدل بالقرار رقم: 1573، المؤرخ في 2007/12/05.
- نسخة من عقد إيداع الجدول الوصفي للتقسيم وإعداد النظام الملكية المشتركة المعد من طرف الأستاذ موثق (ولاية)، بتاريخ 2009/03/23.

القطعة الأولى الحاملة قسم: 003 مجموع الملكية 500، الخاصة بمشروع 152/24 مسكن، والقطعة الثانية الحاملة قسم: 003 مجموع الملكية 501 الخاصة بمشروع 152/72 مسكن، والقطعة الثالثة الحاملة قسم 003 مجموع الملكية 502 الخاصة بمشروع 152/56 مسكن.

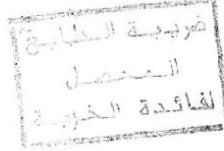
تصريح المشتري:

يصرح المشتري أنه يعلم أن هذا السكن يدخل في إطار السكن المدعم كما صرح على شرفه أنه تتوفر فيه كل الشروط المطلوبة في هذا الصدد وأنه في حالة رفض ملفه من الصندوق الوطني للسكن يتحمل لوحده نتائج فسخ عقد البيع.-----
كما يصرح أنه اطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر والذي تكون الشقة السكنية المقصودة في هذا العقد جزءا منه، وكذلك التصاميم والمقاطع والكشوف التقديرية الوصفية للبناء وتجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.-----
يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع وينضم حينئذ دون أي تحفظ إلى جميع القواعد والشروط السارية على الملكية المشتركة.-----
وبعد هذا العرض باشرت الموقفة الموقعة أسفله، تحرير العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرتها الأطراف.

موضوع العقد:

بموجب هذا العقد يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى أنه يبيع العقار موضوع العقد المعين فيما بعد، بصيغة بيع على التصاميم للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في هذا المجال وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.-----
كما صرح المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية أنه قبل شراء على التصاميم العقار المعين فيما بعد:

الدور الرابع



المادة الأولى: التعيين:**1- الملكية الخاصة:**

محلات ذات طابع سكني اجتماعي تساهمي كائنة بإقليم بلدية ، دائرة ولاية ، العمارة E قطعة رقم 80، المشيدة فوق القطعة الأرضية الحاملة قسم 003 مجموع الملكية 502، بالطابق الثاني.-----
تتمثل في شقة سكنية من نوع F3، تحمل رقم E06 ضمن عمارة ذات ملكية مشتركة، تحتوي على قاعة استقبال، غرفتين (02)، مطبخ، حمام، مرحاض، هول، مجفف وشرقة، تقدر مساحتها بشائية وسبعون متر مربع وخمسة عشر ديسمتر مربع (78.15م²)، وحسب دفتر العقاري رقم:-----

2 - الملكية المشتركة:

نسبة 1000/106 من الأجزاء المشتركة للعمارة وذلك وفقا للبيان الوصفي للتقسيم المعد من طرف الأستاذ ، موثق () ، بتاريخ 2009/03/23، فهرس 2009/ المسجل بمفوضية التسجيل والطابع ب بتاريخ / / 2009/ AC / Etat، والمشير بالمحافظة العقارية ب بتاريخ 2010/09/12، وضع رقم / مجلد رقم برسوم 1.000,00 دج.-----
أصل الملكية:

1- بالنسبة للقطعة الأرضية: العقار المعين أعلاه هو ملك الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: " ، اكتسبتها عن طريق الشراء من مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية لولاية بموجب عقد إداري محرر بتاريخ / / ، ومسجل بمفوضية التسجيل بتاريخ / / قائمة 440 صفحة A.A مقتطع Qt PO، والمشير بالمحافظة العقارية لدائرة بتاريخ / / ، حجم: 512، رقم /

- والقطعة موضوع الملكية الخاصة تحمل رقم: 003 مجموع الملكية 502، بموجب دفتر العقاري رقم: ، المسلم من طرف المحافظة العقارية لدائرة بتاريخ / /

2- بالنسبة للبناءات: تم تشييدها من طرف الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: " ، حسب رخصة البناء الممنوحة لها بموجب القرار رقم الصادر عن والي ولاية بتاريخ / / المعدل بالقرار رقم: المؤرخ في / / ، المتضمن تعديل أحكام المادة الأولى من القرار رقم: المؤرخ في / / المتعلق بالمصادقة على رخصة بناء الخاصة بإنشاء مشروع 152 مسكن اجتماعي تساهمي المراد إنشاؤها LSP+ خدمات+ محلات تجارية+ مراتب لفائدة شركة الترقية العقارية " ببلدية

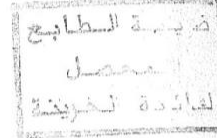
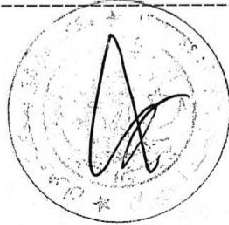
أصل الملكية السابقة:

أعفى المتدخل الموثقة من الاسترسال في أصل الملكية السابقة مكتفيا بالبيانات الواردة بعقد الملكية المحلل أعلاه.-----

المادة الثانية: الثمن وكيفية الدفع:

حدد ثمن البيع بمبلغ رئيسي قدره دينار جزائري (دج)، بما فيها مساعدة الصندوق الوطني للسكن المقتررة (دج)، حسب شهادة التأهيل بالاستفادة من هذه المساعدة تحت رقم الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن بتاريخ / / (المرفقة بأصل هذا العقد) وأن يدفع هذا المبلغ الأخير عن طريق التحويل إلى حساب البائع.-----

الدور الخامس



- على أن يسدد المشتري باقي الثمن والمقدّر دينار جزائري (00, دج) .

- ولقد دفع المشتري ما يلي: -
- الدفعة الأولى: دينار جزائري (دج) .

المادة الثالثة: آجال التسليم وعقوبات التأخير:

يلتزم البائع تسليم السكن المباع في أجل أقصاه أربعة وعشرين (24) شهرا، ابتداء من تاريخ بداية الأشغال، على أن تسلم هذه السكنات في نهاية السداسي الأول لسنة 2012.

تسليم السكن يأتي بعد الانتهاء الكلي للأشغال ومع ذلك يبقى مرتبط بـ:
- بداية خدمات سونلغاز (الربط مع شبكة الكهرباء والغاز) .
- توصيل شبكة المياه.
- نهاية أعمال الشركة المخصصة في تعبيد الطرقات والمجاري المائية (V.R.D).

- صدور شهادة مطابقة الأشغال من طرف ولاية تيبازة.
يترتب على البائع بدفع للمشتري مبالغ عقابية عن التأخير تحسب بنسبة 0.01 % عن كل يوم تأخير من الثمن التقديري للبيع، دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات 1% من السعر القاعدي.

وفي كل الحالات لا تطبق غرامة التأخير إلا إذا دفع المشتري كل أقساط الثمن المبيع بانتظام وسلم للبائع الملف الخاص بالصندوق الوطني للسكن في أجل أقصاه شهر بعد دفع القسط الأول من الثمن المبيع لتمكين البائع من قبض مبلغ المساعدة المدفوع من طرف الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

كما أن غرامة التأخير لا تطبق إذا أنهت الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: " " " SARL، بناء السكنات المباعة في الأجل القانونية المتفق عليها طبقا للتصاميم والمقاييس المتفق عليها.

ولا تطبق أيضا غرامة التأخير إذا لم تحصل الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: " " " SARL على دعم الصندوق الوطني للسكن.

ولكن كذلك في حالات طارئة للعلم:

- تأخر القرض البنكي.
- تأخر في تشغيل شبكة الكهرباء والغاز.
- تأخر في توصيل المياه مع شركة المياه.
- تأخير في أشغال تعبيد الطرقات والمجاري المائية (V.R.D).
- تأخر في صدور شهادة المطابقة من طرف الإدارة.

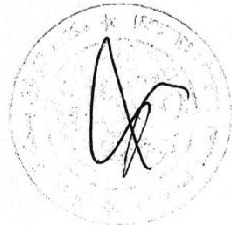
المادة الرابعة: الاستلام والتسليم:

تعاين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحضر حضوريا حسب الكيفية الآتية:

عند انتهاء الأشغال ودفع الطرف المشتري لكامل أقساط الثمن المبيع، يسلم السيد بصفته مسيرا للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: " " " SARL، المسكن للمشتري على أن يكون هذا التسليم

الدور السادس

شهادة المطابق
محصل
لغاثة الخريجة



حضوريا من جهة مؤسسة الترقية ممثلة عنها مفوض قانونا ومن جهة المشتري بحضوره شخصيا أو ممثل عنه موكل بصفة قانونية وبواسطة وكالة رسمية، ويكون تدارك العيوب الظاهرة يوم التسليم عند تسلمه لمفاتيح الشقة ويكون هذا التسليم بمثابة قبول ضمنى لسلامة ومطابقة البناء.-----

وبحضور محضر قضائي الذي سيحرر حضورى بمحضر يعترف به لدى الموثقة.-----

المادة الخامسة: الملكية- التمتع:

-نقل الملكية :

عملا بالمادتين 9 و 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في الفاتح مارس 1993، يكون المشتري مالكا للبناء المباعة الآن، بناء على التصاميم، ابتداء من تاريخ العقد.-----

ويحول له التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثقة.-----

2- انتهاء الأشغال:

يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهائه في الأجل المقررة في هذا العقد.-----

ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة مطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، والتي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة.-----

المادة السادسة: الشروط الفاسخة:

يفسخ هذا العقد بقوة القانون للأسباب التالية : -----

عدم التأهيل لإكساب مسكن مدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن.-----

- عدم احترام المشتري لشروط العقد ولاسيما المادة الخاصة بالثمن حتى إذا كان دفع هذا الأخير باللجوء إلى فرض بنكي.-----

- وفي حالة عدم دفع المشتري لقسط من أقساط ثمن المبيع في الأجل المتفق عليها وبعد إذار مسبق عن طريق محضر قضائي لدفع هذا القسط خلال مدة ثلاثة (03) أشهر من الإذار، يكون للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: "SARL" الحق في طلب إبطال عقد البيع، وكل تأخير في دفع أي قسط من أقساط ثمن المبيع، ينتج عنه تأخير في تسليم العين المباعة لنفس المدة، ويطبق على هذا التأخير غرامة تقدر بـ 0.01 % على كل يوم تأخير تحسب على الأقساط الغير المدفوعة في آجاله.-----

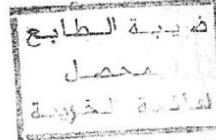
العجز المالي أو إعسار المشتري على دفع الباقي من أقساط الثمن المبيع.-----

- عدول المشتري عن الشراء.-----

- تأخر وتماطل المشتري في تقديم الوثائق الخاصة بالصندوق الوطني للسكن البنك، الموثقة، أو شركة الترقية العقارية.-----

- عدم تأمين المشتري لنفسه ضد مخاطر الوفاة، أو أي سبب آخر يحول دون قدرته أو ذوي حقوقه على دفع الباقي من أقساط الثمن المبيع، وفي هذه الحالة يكون للسيد بصفته مسيرا للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: "SARL" الحق في رفع دعوى قضائية استعجالية من أجل فسخ عقد البيع على التصاميم المبرم مع الطرف المشتري المقصر، واستبدال هذا الطرف بمشتري آخر له القدرة على دفع الثمن المبيع، وذلك لعدم عرقلة سير أشغال البناء وإنهاء مشروع الترقية العقارية في آجاله.-----

الدور السابع



المادة السابعة: كيفية مراجعة الثمن:

تكون مراجعة الثمن على مراجع رسمية منشورة، متى اقتضت ذلك الظروف الاقتصادية للسوق.

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة 10 %، من الثمن التقديري القاعدي. وفي حالة مراجعة الثمن بنسبة تفوق 10 % فيمكن للمشتري الحق في طلب فسخ عقد البيع واسترجاع المبالغ المدفوعة دون أن تخصم له أي غرامة من هذه المبالغ، وفي كل الحالات يجب تسيب هذه المراجعة و قبولها من طرف المشتري.

المادة الثامنة: التكاليف والشروط:

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال، ولاسيما تلك التكاليف والشروط الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في الفاتح مارس سنة 1993، والمتعلق بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها.

- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ وبمجرد إمضاء هذا العقد.

- تحمل ارتفاعات الخصوم والتمتع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة، ما عدا في حالة امتناعه عن بعضهما والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته، ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون.

- ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاع في الأملاك المباعة الآن، وأنه لم يخول شخصا في شأنها أي ارتفاع ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاع آخر غير ما هو ناجم عن قواعد التمتع بالبيانات في الملكية المشتركة.

- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري، وذلك ابتداء من الشروع في التمتع. وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.

المادة التاسعة:

يسمح للمشتري بأن يقوم بتحسينات في سكنه و كذا في الأجزاء المشتركة و مع ذلك هذه التحسينات لا تكون إلا بعد نهاية الأشغال، وتكون كذلك بعد موافقة الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: "SARL".

- هذه الأشغال والتحسينات لا تنجز إلا من طرف "SARL" أو أشخاص ذوي كفاءة كالمؤسسات المتعاملة مع المرقي العقاري أو المرقي العقاري نفسه.

الدور الثامن

ضريبة الطابيح
المحصل
لمساعدة الضريبة

- هذه الأشغال تنجز بمراقبة الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة:

"SARL" التي يمكن لها في كل وقت حتى تسليم

السكن إيقاف الأشغال إذا كان هناك:-----

- خطر في استقرار الأشغال المنجزة تعيق تقدم الأشغال.-----

- خطر على أمن الأملاك والأشخاص.-----

- إذا كانت الأشغال قد تكون موضوع تناقض مع رخصة البناء وقوانين

العمران.-----

شروط قانوني خاص:

يلتزم المشتري بعدم إعادة التنازل عن السكن المعين أعلاه خلال مدة عشرة

سنوات من تاريخ إبرام هذا العقد باستثناء حالة الوفاة وضرورة تصفية الشركة، وذلك

تطبيقاً لأحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428

الموافق 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم

196/08 المؤرخ في 03 رجب عام 1429 الموافق 06 جويلية 2008.-----

التأمين ضد الحياة:

يلتزم المشتري باكتتاب تأمين ضد الحياة لدى وكالة تأمين معتمدة لضمان دفع

الباقى من أقساط الثمن المبيع وذلك في حالة الوفاة أو العجز لأي سبب كان.-----

وفي حالة وفاة المشتري أو عجزه على دفع الباقي من ثمن المبيع لأي سبب كان،

مقبول من طرف شركة التأمين فلن الطرف البائع المتمثل في السيد بن

بصفته مسيراً للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة:

"SARL" يحل محله بقوة القانون في قبض المبالغ

التي ستدفعها شركة التأمين لصالح الشخص المؤمن عليه والذي هو المشتري.-----

المادة العاشرة : الضمانات:

1 - التأمين:

صرح الطرف البائع في هذا الصدد أنه مؤمن لدى صندوق الضمان للترقية

العقارية FGCMPI التأمين رقم: ملحق ثاني: G 11-

0045-1-42-07117-11124 المؤرخ في 07/02/2011 وينتهي في 31/12/2011-

2 - التأمين العشري:

يتكلف المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين

العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في

إنجاز البناء، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف

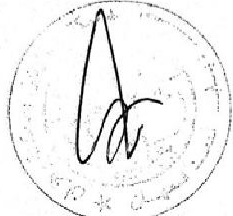
الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.-----

3. امتيازات البائع:

ضماناً للوفاء بالباقي من ثمن المبيع، فقد صرح المشتري بأنه يعطي حق الامتياز

الخاص على العقار ضمن هذا العقد لفائدة البائع، طبقاً للمادة 999 من القانون المدني.---

الدور التاسع



يحتفظ البائع في ضمان دفع مبلغ الرصيد بحق النجوع إلى الفسخ، الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي، خلال الأجال المالية لتصريح المخالصة التي يجب إعدادها أمام الموثقة الموقعة أسفله.

المادة الحادي عشر: الإشهار العقاري:

تتشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثقة الموقعة أسفله في المحافظة العقارية بالقلية طبقاً للمادة 793 من قانون المدني والأنظمة السارية المفعول وخاصة الأمر رقم 76/63 المؤرخ في الخامس والعشرين مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعين (1976.03.25) الخاص بإنشاء دفتر العقاري، سيظهر هذا العقد في وقت لاحق على يد الموثقة بالمحافظة العقارية

المادة الثاني عشر: الوثائق:

يعترف المشتري أنه تسلم نسخة من عقد الإيداع ومجموعة من التصاميم المرتبطة بها المرسومة بمبادرة من البائع مع تحمل المشتري مصاريفها.

المادة الثالثة عشر: الموطن:

اختار الأطراف موطنهم في عناوينهم المتتابعة المذكورة أعلاه قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

المادة الرابعة عشر: التصريح:

يصرح البائع بصفته هذه: - أن الأملاك المباعة على التصاميم ليست محل أية مصادرة وأنها ليست مثقلة بأي تنفيذ من تقييدات الامتيازات أو الرهن. - وأنها ليست محل أي منازعة وأنه يضمن المشتري من أي نزاع لما يكون في يده.

المادة الخامسة عشر: بنود مبطلّة:

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الآخر بتعويض يساوي 20%، من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه. - ويبقى زيادة على ذلك، الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد إياه، ويحدد القاضي يطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر ومبلغ التعويض، حسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير. - وترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال اثني عشر شهرا المالية لتاريخ الفسخ سواء أكان العقار محل بيع جديد أم لا.

وإذا كان المشتري هو الفاسخ فإن المبلغ المنفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ تزداد فوائد التأخير و مبلغ التعويض.

الدور العاشر

ضريبة الطابع
محصول
لشهادة خروجه

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

يجب أن يحتوي على وصل الرصيد الباقي بين الأطراف.

قراءة القوانين والتأكدات:

قرأ الموثق الممضي أسفله للأطراف، قبل اختتام العقد، المواد 113 و 133 و134، من قانون التسجيل وكذا أحكام المادة 124 من قانون العقوبات وأحكام قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات المنصوص عليها بالمواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر 1983، والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات، المعدل بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

- وأكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل أن هذا العقد يعبر عن الثمن المتفق عليه بكامله.

- كما تؤكد الموثقة الممضية أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمها لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن.

إثباتا لما سبق ذكره:

حرر هذا العقد بمكتب التوثيق الكائن شارع
عام ألفين وإحدى عشرة (2011) في: الثالث من شهر ماي 2011/05/03
والثامن من شهر ماي 2011/05/08.

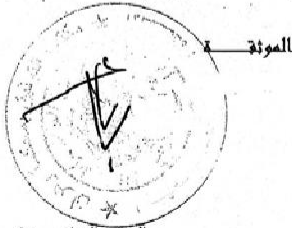
وبعد التلاوة وقع الطرفان المتعاقدان مع الموثقة على العقد.

تم تسجيل العقد بمكتب التسجيل بـهران
الشرقية، بتاريخ 2011/05/09، برسوم مجانية، حجم 38 صفحة 35/5 رقم 77،
إمضاء المفتش إمضاء لا يقرأ.

شهادة المقارنة:

تشهد الأستاذة الموثقة والموقع أدناه أن هذه النسخة
مكونة من الحادي عشر (11) أدوار قد تمت مقارنتها مع الأصل أنها لا تشمل أية إحالة
بالحامش أو إلغاء أو تشطيب.

وتثبت أيضا أن الهوية التامة للأشخاص المذكورين في هذا العقد كما هي مبينة
في الدور الأول، أثبتت لها حسب القانون أنهم من جنسية جزائرية وأنهم
يتمتعون بكافة حقوقهم المدنية طبقا للمرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25.



الدور الحادي عشر والأخير

DECISION D'OCTROI DE L'AIDE DE L'ETAT A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT
 N° _____
 - **OBJET : LSP-PROMOTEURS**

LE DIRECTEUR GENERAL DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT,

- Vu le décret législatif N° 93-03 du 1^{er} mars 1993, relatif à l'activité immobilière ;
- Vu le décret exécutif N° 94-308 du 04 octobre 1994 portant modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu l'arrêté interministériel du 15 Novembre 2000, modifié et complété par l'arrêté interministériel du 09 Avril 2001 modifié est complété par l'arrêté interministériel du 02 Août 2006, modifié et complété par l'arrêté interministériel du 13 Septembre 2008, fixant les modalités d'application du décret exécutif N° 94-308 du 04 octobre 1994, définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages pour l'accession à la propriété de logement ;
- Vu l'Instruction Ministérielle N°183/SPM/ du 28 Avril 2002 fixant les conditions et modalités d'octroi des aides financières prévues par l'AIM du 09 avril 2002;
- Vu les dispositions de la convention de projet CNL/Promoteur N° _____ du / / _____
- vu la demande de mobilisation présentée par le promoteur
- vu la liste des postulants retenus pour l'acquisition des logements aidés, établie par la wilaya de _____ en date du _____ 02/06/2008 et visée par le Wali (ou son représentant dûment désigné)
- Vu la demande de l'intéressé (e) sollicitant l'octroi d'une aide de l'Etat ;

D E C I D E :

Art. 1 _ En application des dispositions des arrêtés interministériels susvisés, une aide financière de l'Etat d'un montant de [en lettres] : **CINQ CENT MILLE DINARS ET ZÉRO CENTIMES..** [en chiffres] : **500 000 DA** est accordée à

- M
- Né(e) le : / / à :
- Fils(fille) de : _____ et de : _____
- Adresse actuelle : _____

Désigné ci-après par «le bénéficiaire».

Art. 2 _ L'aide visée à l'article 1 ci-dessus est accordée sur la base de la demande et des éléments du dossier présenté par le bénéficiaire, notamment en matière de justification de revenus et de non possession de logement. Toute fausse déclaration entraîne le retrait de cette aide et le remboursement de la totalité des montants perçus, sans préjudice des sanctions judiciaires auxquelles s'expose le bénéficiaire.

Art. 3 _ L'aide visée à l'article 1 ci dessus est destinée exclusivement à l'acquisition d'un logement LSP, dans le cadre du projet _____ logts à _____ initié par le Promoteur : **SARL**

Art. 4 _ Le versement de l'aide sera effectué par la CNL conformément à la procuration de réception d'AAP du bénéficiaire, directement au Promoteur, soit en tranche unique lorsqu'il s'agit d'un logement fini, soit en plusieurs tranches lorsqu'il s'agit d'un logement acquis en VSP

Art. 5 _ L'aide est servie en complément des apports du bénéficiaire.

Art. 6 _ Le contrat VSP ou l'acte de vente doit obligatoirement comporter les références de la décision d'AAP et son montant.

Art. 7 _ La durée de validité de la présente décision est comprise dans les limites de la durée de validité de la convention de projet susvisé et prend effet à partir de la date de sa signature.

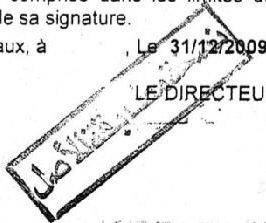
Fait, en six (6) exemplaires originaux, à _____

Le 31/12/2009

LE CHARGE DU LSP

LE DIRECTEUR D'AGENCE

السكن المدعم



فهرس المحتويات:

فهرس المحتويات:

شكر وتقدير	
إهداء	أ
قائمة المختصرات:	ج
مقدمة:	أ
الفصل الأول : دور الموثق في عقد بيع العقار المبني	13
المبحث الأول: مفهوم عقد بيع عقار مبني	13
المطلب الأول: تعريف عقد البيع (عقار مبني)	13
المطلب الثاني: خصائص عقد بيع عقار مبني	15
المطلب الثالث: آثار عقد بيع عقار مبني	16
المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد بيع عقار مبني	18
المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد	18
المطلب الثاني: مرحلة تحرير العقد	19
الفصل الثاني: دور الموثق في عقد حفظ الحق	23
المبحث الأول: مفهوم عقد حفظ الحق	23
المطلب الأول: تعريف عقد حفظ الحق	25
المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق	26
المطلب الثالث: آثار عقد حفظ الحق	27
المبحث الثاني: تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق	29
المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد حفظ الحق	29
المطلب الثاني : مرحلة التوثيق	31
المطلب الثاني : مرحلة ما بعد تحرير العقد :	35
الفصل الثالث: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم	38
المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم	38
المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم	38
المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم	39
المطلب الثالث: آثار عقد البيع على التصاميم	40
المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم	44
المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد	44
المطلب الثاني : المرحلة اللاحقة لتحرير العقد	49
قائمة المصادر والمراجع	75