الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

العنوان :

دور الموثق في عقود الترقية العقارية

من تقديم الطالبين :

دحماني أيمن

وسام معروف

تحت إشراف الأستاذ :

د/ رحال جمال

لجنة المناقشة :

الإسم و اللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
هتشان أسيا	جامعة المدية	أستاذة محاضرة " أ "	مناقش
رحال جمال	جامعة المدية	أستاذ محاضر " ب"	مشرفا و مقررا
بلقاضي كريمة	جامعة المدية	أستاذة محاضرة " أ "	مناقش

السنة الجامعية 2024/2023



قَالَ الله تَعَالَى :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ."

سورة البقرة:282

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى من وهبوني الحياة و الأمل

ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر، برا وإحسانا ووفاء لهما

" والدي العزيز محفوظ "

" ووالدتي العزيزة بوخاري ليندة "

وإلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي، ومن كانوا سندا و عونا لي في مرحلة بحثي

" أخواتي إسلام، رضا، فهيمة، أمين و عباس"

" و إلى بهجة العائلة حلا حنين "

و إلى من أنار طريقي بالعلم و المعرفة و التجربة الأستاذ الموثق بوزيدي عبد الرحمان

سائلا المولى عز وجل أن يوفقهم في حياتهم و أن يبلغوا المراتب العليا

و أخيرا إلى كل من ساعدني و كان له دورا من قريب أو بعيد في إتمام هذه الدراسة

وعلى وجه الخصوص أصدقائي زملائي في العمل و هم إخوتي بعد إخوتي

سائلا المولى عز وجل أن يجزي الجميع خير جزاء في الدنيا و الأخرة

الإهداء

الحمد لله حبا وشكرا وإمتنانا على البدء والختام

"وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوفا بالتسهيلات، لكنني فعلتها، فالحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا النهايات بفضله وكرمه

أهدي هذا النجاح لنفسي الطموحة أولا ابتدت بطموح وانتهت بنجاح ثم الى كل من سعى معي لاتمام مسيرتي الجامعية، دمتم لي سندا لاعمر له وبكل حب أهدي ثمرة نجاحي وتخرجي

وأتقدم بجزيل الشكر والامتنان لاستاذنا المشرف **"رحال جمال"** على تفضله بالاشراف على هذا البحث وعلى رحابة صدره وتوجيهاته الرشيدة ونصائحه السديدة التي كان يضعها نصب أعيننا والذي لم يبخل علينا بالتوجيه والنقد حتى يأخذ هذا العمل طابعه العلمي

الى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لاينطفئ نوره أبدا والذي بذل جهد السنين من أجل اراحتي سلالم النجاح إلى من أحمل أسمه بكل فخر إلى من حصد الأشواك ليمهد لي طريق العلم لطالما عاهدته بهذا النجاح ها أنا أتممت وعدي وأهديته اليك:

حبي وقدوتي أبي الغالي

إلى من علمتني الاخلاق إلى سندي ومسندي الذي لايميل، إلى النعمة الأولى في حياتي

أمي وصديقتي ورفيقة دربي

إلى من قيل فيهم: **"سنشد عضدك بأخيك"** إلى ملهم نجاحي سندي وكتفي الدائم الذي أستند عليه لطالما كان الظل لهذا النجاح

إخوتي

وأحب أن أختم الإهداء إلى صاحبة الفضل العظيم صديقة الرحلة والنجاح إلى من وقفت بجانبي كلما أوشكت أن أتعثر **رحيل**

الشكر و التقدير

قال الله تعالى في محكم تنزيله

{ لئن شكرتم لأزيدنكم }

اللهم لك الحمد كله، ولك الشكر كله، وإليك يرجع الأمر كله

الهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت، ولك الحمد بعد الرضا

ومصداقا لقوله صلى الله عليه و سلم

{ من لا يشكر الناس لا يشكر الله }

لا يسعني إلا أن أتقدم بكل عبارات الشكر و العرفان إلى الدكتور الفاضل

"رحال جمال"

لتفضله الكريم بالإشراف على هذه المذكرة، صاحب الفضل بعد الله عز وجل على ما قدمه لنا من نصائح و توجيهات التي كانت دعما لنا في إتمام هذا العمل خلال كل مرحلة من مراحله بإبتسامته وتواضعه ورحابة صدره ، فله منا كل الشكر و التقدير و الإحترام سائلا المولى عز و جل أن يجعله في ميزان حسناته ، وأن يديم عليه نعمة الصحة و العافية

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أستاذ أفادنا بعلمه من أولى مراحل الدراسة حتى هذه اللحظة وعلى وجه الخصوص أساتذتي الكرام بجامعة المدية .

و لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدنا في إعداد هذا العمل كما أتقدم بالشكر إلى موظفي المكتبة الحقوق بهذه الجامعة و كذا كافة الموثقين من خلال تسهيل عملية إقتناء المراجع الخاصة بموضوعنا.

والشكر المسبق للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .

جدول المختصرات :

الإختصار	العبارة
ق. م. ج	قانون المدني الجزائري.
ق م م ج	قانون المدني المصري الجديد
ص	صفحة.
ج.ر.ج	الجريدة الرسمية الجزائرية.
دج	دينار جزائري.
ط	الطبعة.

مقدمة

مقدمة :

إن السكن يشكل بالنسبة للفرد، الأسرة والمجتمع حاجة اجتماعية أساسية، وتحقيقها يعتبر دليلا على نوعية التنمية والرفاهية الاجتماعية، ومع ذلك فإن قطاع السكن منذ الإستقلال سجل تأخرا محسوسا إضافة إلى ازدياد النمو الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدن، ما سبب في تفشي أزمة السكن التي تنمي عدم الاستقرار في المجتمع وتعرقل تطوره، لذا سعت الجزائر إلى تجنيد كل الوسائل للتخفيف من هذه الأزمة ولما لا الحد منها ومن بينها فتح مجال الاستثمار في قطاع السكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بإمكانيات ووسائل مالية وتقنية، وعليه اتجه المشرع الجزائري الى وضع قواعد لتنظيم النشاط الترقية العقارية بداية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي جاء أساسا لتنظيم هذا المجال لأول مرة ثم جاء مرسوم التنفيذي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أحدث مصطلح البيع على التصاميم إلى أن أصدر المشرع الجزائري القانون 11-04 المحدد للقواعد التنظيم نشاط الترقية العقارية، محاولة منه لسد الثغارات السابقة وكذا التفصيل في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق والذي أتبعهما بنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431، ولكن ونظرا لأن أكبر طبقة في المجتمع الجزائري هي الطبقة ذات الدخل المتوسط، والتي لا يمكنها وبدخلها هذا إنجاز أو اقتناء مسكن، كما لا يمكنها ادخار قيمته ودفع ثمنه دفعة واحدة، أضف إلى ميل المجتمع الجزائري إلى فكرة التملك دون الاكتفاء فقط بالانتفاع بالمسكن عن طريق الإيجار، وبالتالي يكون من مصلحة الفرد أن يضمن تملك المسكن عاجلا أم آجلا، على أن يكون ذلك بطريقة تتلاءم مع ظروفه الاجتماعية والاقتصادية، ولن يكون له ذلك إذا إتبع طريق الشراء، أين غالبا ما يكون دفع الثمن فوري، كما لن يكون له ذلك إذا اتبع طريق الإيجار، أين يلتزم بدفع أجرة دورية دون أن يتمكن في الأخير أن يحصل على ملكية هذا المسكن، لذا فإن المشرع أنشأ صيغة جديدة تتماشى مع ظروف هذه الطبقة التي تمكن المستفيد منها من تملك المسكن بعد تسديد ثمنه على دفعات وفق جدول زمني محدد ألا وهي صيغة البيع بالإيجار و التي نظمها في البداية بالمرسوم التنفيذي رقم 97-35 المحدد لشروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري المهني و التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، إلا أن هذا العقد لم يشهد تطبيقا واسعا، إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

و لضـمان الإلتزامات العقدية التي كرسـها القانون لطرفي عقود الترقية العقارية سـواء في عقار في طور الإنجاز أو عقار منجز وجب وضـع آليات قانونية من شـانها أن تضـفي الصـيغة الرسـمية عليه كون أن مجال هذه العقود هو عقار و الذي يعتبر ذو أهمية، ولا يمكن تجسيد هذا الدور إلا بتدخل الموثق الذي يتولى تحرير هذه العقود.

تكمن أهمية الموضـوع في إلمامه بمجال السـكن الذي يعتبر من ابرز المجال في الجزائر و الذي أعطت له الدولة الجزائرية الأولوية في برامجها التنموية و كونه موضوع لازال يلقى اهتمام من الباحثين و من قبل المشـرع الجزائري، و كذا الدور الذي يلعبه الموثق في إنجازعقود الترقية العقارية و توضـيح الخطوات و الإجراءات المتبعة و التي قد يجهلها الكثير من الذين اتستفادوا من هذه العقود.

ومن الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار الموضـوع عديدة، منها ماهو ذاتي، ومنها عوامل موضـوعية تتمثل في إهتمام المشـرع الجزائري و الباحثين بهذا الموضـوع و لحصـر و تحديد أهم القوانين و آخر التحديثات السارية المفعول التي يخضـع لها الموثق في إنجازه لدوره في عقود الترقية العقارية، ومن بين الأسـباب الذاتية التي دفعتنا لإختيار الموضـوع، حب مهنة التوثيق و السـعي إلى الإلتحاق بها و التعمق أكثر في مجالها، و كذا كون أحدنا له علاقة بمجال التوثيق بصفته مساعد موثق.

وبعد التطرق إلى المفاهيم العامة و الأهمية الخاصـة بموضـوع البحث، و الإتفاق على للموثق دور كبير في عقود الترقية العقارية، و بإعتبار الموضـوع محل الدراسـة مخصـص لدراسـة الموقف القانوني لهذا الدور، و الوسائل و الإجراءات القانونية المخصصة له، تطرح الإشكالية الآتية :

ما هو دور الموثق في عقود الترقية العقارية ؟.

وغلب إعتمادنا في دراسة الموضوع من مناهج البحث العلمي، المنهج التحليلي و المنهج الوصفي كونهما الأنسب لمثل هاته الدراسات، وتبرز صور المنهج التحليلي في البحث من خلال تحليل المواد القانونية التي تتضمن القواعد التي تنظم عقود الترقية العقارية، و النماذج المقررة لها، وكذالك تم الإعتماد على المنهج الوصفي، ومن مظاهر إستخدامه في البحث، التطرق لمختلف القرارات و اللوائح و القوانين التي تنظم مجال الموثق و دوره في تحرير هاته العقود.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، قسمنا الدراسة إلى فصلين، يخصص الفصل الأول منها لدور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار في طور الإنجاز، والذي بدوره ينقسـم إلى مبحثين، مبحث أول يعالج عقد حفظ الحق، و مبحث ثاني يخص عقد البيع على التصـاميم أما بالنسـبة للفصـل الثاني والذي خصـص لدراسـة دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار منجز، وينقسـم إلى مبحثين، مبحث

مقدمة :

أول يعالج دور الموثق في عقد البيع بالإيجار و مبحث ثاني يخصص للعقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار مع الســـهر على إحترام منهجية البحث العلمي الأكاديمي في الخطة الموضـــوعة للبحث إحتراما نسبيا إعتمدنا في البحث على طريقة التقسيم الثنائي، كما حرصنا على إحترام التسلسل

الفصل الأول:

دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار في طور الإنجاز

الفصل الأول: دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار في طور الإنجاز

يعتبر البيع وسيلة قانونية وطبيعية لنقل الملكية العقارية، إلا أن هذه العملية تهدف لنقل الحقوق من البائع إلى المشتري وقد ظهرت وبرزت هذه الطريقة منذ القدم وتطورت خصوصا بعد توسع التجارة، ولكن نظرا لأسباب مالية يتطلبها البناء ورغم دعم البنوك للمرقيين العقاريين بالموازاة مع عدم مرونة السوق العقارية وتقلباتها، فقدعملت التشريعات على وضع تقنيات جديدة للترقية العقارية بصفة عامة وأنماط للبيع بصفة خاصة حسب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ظهرت من خلالها أنماط جديدة للبيع عرفت بالبيع تحت الإنجاز، كما أقرت النصوص القانونية المنظمة لمجال الترقية العقارية حيث حدد المشرع الجزائري العقد النموذجي الذي يفرغ فيه العقد الرسمي المثبت لبيع العقار بموجب مرسوم تنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، ومن خلال إستقراء النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية فإن المشرع يقصد بتحرير العقد الرسمي في هذا المجال الموثق دون سواه، وشدد في الإجراءات القانونية بذكر البيانات و تقديم كل السندات القانونية، ومن خلال هذه الدراسة نطرح الإشكالية التالية:

ماهو دور الموثق في عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم؟

وهذا ما دفعنا للتتطرق إلى تقسيم الفصل إلى مبحثين، في المبحث الأول عقد حفظ الحق، وفي المبحث الثاني عقد البيع على التصاميم إجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه.

المبحث الأول: عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق تقنية من تقنيات الترقية العقارية، ومن أنماط البيع تحت الإنجاز والذي أعده المشرع في قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وألغاه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشـاط العقاري، ثم جاء القانون 11-04 الذي ألغى القانون 93-03 باسـتثناء المادة 27 منه، وقد إستمده من التشريع الفرنسي الذي عرفه ببيع العقار تحت الإنشاء وهوعقد إبتدائي يسبق العقد النهائي [1] .

المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

عقد حفظ الحق جاء به المشرع كآلية قانونية لتنظيم نشاط الترقية العقارية، ولهذا سوف نتعرف على عقد حفظ الحق من خلال تعريفه وخصائصه.

الفرع الأول: تعريف لعقد حفظ الحق.

نص المشـــرع الجزائري على عقـد حفظ الحق بموجـب قـانون 86-07[2] المؤرخ في 1986/03/04المتعلق بالترقية العقارية، وبمناســـبة أخذه بنمط البيع الآجل la vente a terme فنصـــت عليه المادة 29 منه على أنه **:"يمكن الهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأســاســي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح"البيع" على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصـالح المكلفة بالتعمير. كما يمكن للمكتتب إنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يســتوفى قانونا جميع الإلتزامات المتعلقة بها، وأن يقترح "البيع" بناء على تصـــاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر الشروط."** ونصـــت المادة 30منه على أنه :**"يجب أن يســـبق كل تنازل، في إطار البيع الآجل ،تحرير"عقد حفظ الحق" الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية "**، وبذلك لم يستقر المشرع على تسمية واحدة فمرة يطلق عليه عقد حفظ الحق ومرة عقد تمهيدي وهي نفس التسمية التي إعتمدها المشرع الفرنسي وبالتالي لم يبين القانون 86-07 بدقة ماهية هذا العقد سـواء من حيث إلتزامات الأطراف أو الضـمانات المتعلقة به، كما لم تظهر فعاليته في التقليل من أزمة السـكن خلال تلك الفترة، ولهذه الأسـباب تم إلغاءه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 [3]المتعلق بالنشاط العقاري، والذي جاء بصيغة جديدة للبيع بناء

1- رانيا وفاء ربحي، دور الموثق في عقود الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04، (مذكرة لنيل شـهادة الماستر،تخصـص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017-2018، ص،07.

[2] - القانون رقم 86-07، المؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، الصـادر في الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10، الصادرة في 05مارس1986، ص، 350، (ملغى).

[3]- المرسـوم التشـريعي رقم 93-03، المؤرخ في 1مارس 1993، يتعلق بالنشـاط العقاري، الصـادر في ج رج، ع 14 الصادرة في03مارس 1993، ص، 04، (ملغى).

على التصاميم ونظمه بأحكام خاصة. وبصدور القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 تم إعادة تنظيم عقد حفظ الحق من جديد، حيث عرفه بموجب نص المادة 27 منه على أنه:**"عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبييق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح بإسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56من هذا القانون، يحدد نموذج حفظ الحق عن طريق التنظيم".** وصدر المرسوم التنفيذي رقم 13-431[1] المؤرخ في 18ديسمبر2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وكذا عقد البيع على التصاميم .

و من خلال نص المادة المذكورة أعلاه نستنتج أن عقد حفظ الحق هو عقد إبتدائي لبيع عقار في طور البناء لا يلتزم فيه المشتري بصفة نهائية لإبرام العقد الناقل لملكية البناء المنجزة، وذلك للوقوف على جدية المشروع ومدى توافقه مع المواصفات الأساسية للبناية المتفق عليها مع البائع أي المرقي العقاري، في حين يتمكن هذا الأخير من دراسة عملية البناء من جوانب مختلفة مالية وتقنية ...إلخ خصوصا ما تعلق بتمويل المشروع، حيث أجاز القانون 11-04[2] للمرقي العقاري أن يستفيد من قروض لتمويل مشروعه في حال ما لجأ إلى تقنية عقد حفظ الحق، في حين يمنع ذلك إذا تعلق الأمر بعقد البيع على التصاميم حسب نص المادة 36 من القانون رقم 11-04 والتي تنص على :**"لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لإستعمال قروض تخصص لتمويل البناء "**. حيث يتم الإعتماد على الأقساط المدفوعة دوريا لإتمام عملية البناء، ونرى أن مصطلح **"الحجز"** الذي ورد في النص الفرنسي للمادة 27 من القانون 11-04 أقرب لطبيعة العقد إذن فهو عقد تمهيدي يتم فيه حجزالبناية محل التشييد[3].

الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق.

يتميز عقد حفظ الحق بخصوصية تميزه عن العقود الأخرى الناقلة للملكية العقارية وفقا للقواعد العامة:

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق والبيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخيروآجالها وكيفيات دفعها، الصادر في ج ج ر، ع 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013، ص،11.

[2] -قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر في ج ر ج، ع 14، الصادرة في 06 مارس 2011، ص،04.

[3] - سامية خواثرة، (إلتزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 6، مجلد 2، 30 جوان 2018، كلية الحقوق، جامعة إبن خلدون تيارت، ص،95.

أولا: عقد ملزم لجانبين.

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الملزمة لجانبين، فهو ينشـــئ إلتزامات على كل من طرفيه المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، حيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع تسبيق نقدي يودع في حساب مفتوح بإسـمه لدى صـندوق الضـمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حسـب الفقرة 2 من المادة 27 من القانون 11-04 التي تنص على:**" يودع مبلغ التســبيق المدفوع من طرف صـــاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون ".**

ثانيا: عقد غير ناقل للملكية.

إن القانون 11-04 أعفى عقد حفظ الحق من عملية الشـــهر وإعتبره غير ناقل للملكية، فهو لا يرتب سوى إلتزامات شخصية على طرفيه ولا يترتب عليه الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية[1]، الذي يعتبر كأثر للعقد النهائي، وهذا ما أكده المشـــرع في المادة 31 من القانون أعلاه التي تنص على:**" يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به".**

ثالثا: عقد شكلي.

لم يحدد المشـرع في القانون رقم 11-04 الشـكل الذي يجب أن يفرغ عقد حفظ الحق صـراحة رغم أنه نص في المادة 30[2] منه في البيانات التي يجب أن يتضـمنها هذا العقد، كما تنص المادة 25 من نفس القانون على أنه:**" يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من البناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضـــوع عقد يعد قانونا في الشـــكل الرســـمي طبقا للأحكام التشـــريعية والتنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام هذا القانون".** فطبقا لهذا النص فإن كل العقود التي يبرمها المرقي العقاري يجب أن تكون في الشكل الرسمي سواء تعلق الأمر ببيع عقار مبني أو بيع عقار مقرر بناءه أو في طور البناء والذي يكون عن طريق عقد البيع على التصـاميم أو عقد حفظ الحق، وهو ما أكده المشـــرع كذلك في نموذج حفظ الحق الملحق بالمرســـوم التنفيذي 13-431 حيث إشـــترط

[1] - سـهيلة تواتي، (قراءة في التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق)، مجلة الدراسـات القانونية (صـنف ج)، عدد 1، مجلد 9 جانفي 2023، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص، 1222.

[2] - المادة 30 من القانون 11-04، التي تنص على:" يجب أن يتضـــمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصـــاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27و28 أعلاه، أصـــل ملكية الأرضـــية ورقم الســـند العقاري، عند الإقتضـــاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

تحريرالعقد من طرف موثق وإخضـاعه لإجراء التسـجيل، غير أن المشـرع لم يبين جزاء تخلف الكتابة الرسمية وعليه يمكن القول أن الكتابة هنا للإثبات فقط وليست للإنعقاد[1].

المطلب الثاني: إلتزامات طرفي عقد حفظ الحق.

يترتب عن عقد حفظ الحق إلتزامات لكلا الطرفين أي للمرقي العقاري وصـــاحب حفظ الحق فنجد أن إلتزامات المرقي العقاري تخضـع للقواعد العامة أما التزامات صـاحب حفظ الحق فتخضـع للقوانين الخاصـة، لذلك سنتطرق إلى إلتزامات المرقي العقاري في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فنبين إلتزامات صاحب حفظ الحق.

الفرع الأول: إلتزامات المرقي العقاري.

إن المرقي العقاري هو كل شـــخص طبيعي أو معنوي يبادربعمليات البناء لمشـــاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل والتجديد أوإعادة الهيكلة أو تدعيم البنايات. تتطلب أحد هذه التدخلات أوالتهيئة أو تأهيل الشـبكات قصـد بيعها أو تأجيرها دون إسـتعمال خاص، وقد عرفه المشـرع في المواد من 17 إلى 23 من القانون 11-04 وإشـــترط تملكه للوعاء العقاري وتمتعه بالحقوق المدنية وحســـن الســـلوك وضرورة حصوله على إعتماد [2].

وللمرقي العقاري إلتزامات في عقد حفظ الحق وتتمثل في إلزامين: الأول الإلتزام بتحرير العقد النهائي. والثاني الإلتزام بالتسليم.

أولا: الإلتزام بتحرير العقد النهائي.

تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشـهر العقاري، طبقا لما نصـت عليه في الأمر 75-74 [3]المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وعقد حفظ الحق هو عقد غير نـاقل للملكيـة ولكن بموجبـه يلتزم المرقي العقـاري بنقل ملكيـة العقـار محـل عقد حفظ الحق وتسـليمه بعد إنهائه في الفترة بين تحرير عقد حفظ الحق والإنتهاء من إنجاز المشـروع كما انه لا يرتب سـوى إلتزامات شـخصـية بين المرقي العقاري وصـاحب حفظ الحق فحتى ولو إكتتب العقد في شـكل رســـمي في إنتظار صـــدورالتنظيم المتعلق بالقانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشـــاط الترقية العقارية، فلا ينتج أي أثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري حسب نص المادة 31 من نفس القانون التي تنص على:**" يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به".**

---

[1] - سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص،1223.

[2] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،10.

[3] - الأمررقم 74-75، المؤرخ في 12نوفمبر1975، يتضـمن إعداد الأراضـي العام وتأسيس السـجل العقاري، الصـادر في ج ر ج، ع92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975، ص1206، (المعدل).

ثانيا: الإلتزام بالتسليم.

يعد الإلتزام بتسـليم العقار محل الإنجاز من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري وتنص المادة 167 من القانون المدني الجزائري أن:**"الإلتزام بنقل حق عيني يتضـمن الإلتزام بتسـليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم".**ويعتبر إلتزام المرقي العقاري بتسليم العقار لصاحبه هوالنتيجة الطبيعية لهذا الإلتزام بنقل الملكية العقارية، فرغم ذلك يعتبرعقد حفظ الحق محله غيرموجود وقت إبرام العقد وعلى المرقي العقاري الإلتزام بتسليم وإتمام الإنجاز ويعد إلتزامه تحقيق نتيجة.[1]

الفرع الثاني: إلتزامات صاحب حفظ الحق.

يرتبط إلتزام المرقي العقاري في إنجازالبناية أوجزء منها مقابل إلتزام يقع على عاتق صـاحب حفظ الحق وتتمثل إلتزاماته في:

أولا: إيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

ثانيا: الإلتزام بالشراء.

أولا: إلتزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

يقع على عاتق صـاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي، يمثل مبلغ الضـمان في عقد حفظ الحق والذي يقابله إلتزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ، وهذا ما كرسـه المشـرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشـاط الترقية العقارية[2] التي تنص على:**" في حالة عقد حفظ الحق لبناية أوجزء من بناية، يتعين على 4صاحب حفظ الحق دفع تسـبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة27 أعلاه، لا يتجاوز 20% من السـعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين".**

ثانيا: الإلتزام بالشراء.

يرتب عقد حفظ الحق إلتزامات شـخصـية بين أطرافه فيلتزم بموجبه صـاحب حفظ الحق بشـراء البناية أو جزء منها، فيتم تنظيمه بموجب القانون بصـفة آمرة فيمنع على المكتتب إضـافة إلتزامات على عاتق صـاحب حفظ الحق المشـمول بالحماية، وهذا ماذهب إليه المشـرع الجزائري من خلال المادة 32 بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشـاط الترقية العقارية في أنه:**"يمكن فسـخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشـروع العقاري.....بطلب من صـاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من إقتطاع 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع "...** وعليه يعتبر

[1]-مها بن تريعة، مسؤولية المرقي العقاري في إطارعقد الترقية العقارية، (رسالة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص،17.

[2]- رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،11.

مبلغ الضمان وسيلة للضغط على صاحب حفظ الحق للشراء وهو كنتيجة إلتزامه بالشراء. وإخلاله بهذا الإلتزام يرتب عنه فقد هذا المبلغ والتعويضات طبقا للقواعد العامة.[1]

المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في عقد حفظ الحق.

ألزم القانون الموثق أن يحرر الأوراق الرسمية عموما وفقا للأشكال التي يقررها القانون، هي أشكال تثبت بها الصيغة الرسمية للورقة وتوحي بالثقة فيها والإطمئنان إليها، فالعقد الرسمي المثبت لكل حق في العقار في مجال الترقية العقارية يجب أن يفرغ في شكل رسمي ويجب أن يحرره حصريا الموثق تحت طائلة البطلان المطلق طبقا للمادة 27 من القانون 11-04 حسب النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ولذلك تخضع وجوبا للاشكال التي يجب عليه مراعاتها في توثيق أو تحرير هذه الورقة، ويمكن تقسيمها إلى المراحل التالية:

الفرع الأول: مجال تدخل الموثق في عملية توثيق عقد حفظ الحق.

وسنتطرق في هذا الفرع إلى مرحلتين: الأولى مرحلة ماقبل توثيق عقد حفظ الحق

ثانيا: مرحلة التوثيق.

أولا: مرحلة ما قبل التوثيق عقد حفظ الحق.

ألزم القانون على أن الموثق لا يجوز له أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه، إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها، فعليه يتعين على الموثق قبل توثيق عقد بيع العقار أن يتأكد من عدم مخالفته للقوانين والأنظمة المعمول بها. ذلك لأن مهمته لا تنحصر في مجرد تلقي إرادة البائع والمشتري دون التأكد منها أومراجعتها، بل يجب على الموثق قبل القيام بإجراء توثيق عقد بيع العقاربين المتعاقدين البائع والمشتري بمقتضى مستندات رسمية كبطاقة التعريف الوطنية أورخصة السياقة، وتقديم الوثائق التي تثبت للمرقي العقاري أنه في مزاولة فعلية لنشاطه مثال تقديم إعتماد للمرقي العقاري ساري المفعول[2] والسجل التجاري والوثائق الإدارية الإلزامية وأن يتأكد الموثق من شخصيتهما بشهادة شاهدين بالغين وتحت مسؤوليتهما في حالة إنعدام المستندات وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 324 مكرر2 من القانون المدني[3]، وذلك تحاشيا للتلاعب وتفاديا لوقوع التزوير[4]. وجاء في

---

[1]- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والأفاق)، يومي 27 و28 2012 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص،10

[2] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص، 21.

[3]- المادة 324 مكرر02 في فقرتها الأخيرة من القانون 88-14 المؤرخ في 03ماي 1988، يعدل ويتمم الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبرسنة 1975 والمتضمن القانون المدني، ج ر ج، ع18، الصادرة في 4 ماي 1988 ص،749 التي تنص على:"وفضلا عن ذلك، إذا كان الضابط العمومي يجهل الإسم والحالة والسكن والأهلية المدنية الأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما ".

[4]-عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، ج 8، حق ملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط 03 جديدة، منشورات الحلبي، بيروت لبنان، 1998، ص،130.

العقد النموذجي لعقدي حفظ الحق والبيع على التصـــاميم بموجب المرســـوم التنفيذي 13-431 إلزامية تثبيت كل البيانات المذكورة في هذا النموذج، أي لكلا المتعاقدين. ويجب على الموثق أيضـا أن يتأكد من أهلية المرقي العقاري والمشـــتري و رضـــاهما، فله أن يطلب منهما مايؤيد هذه الأهلية من مســـتندات كشـهادة طبية أو أي مسـتند آخر يثبت الأهلية، ويقصـد بأهلية المرقي العقاري أنه وقت إبرام العقد يكون غير محجوزعليه وليس في حالة إفلاس أو تسوية قضائية، أما بالنسبة للمشتري يكون ببلوغه سن الرشد وعدم الحجر عليه لأي عارض من عوارض الأهلية، وعدم وجود أي مانع قانوني لديه، وإذا تم بيع العقار بوكيل فيجب على الموثق أن يتأكد من أن مضـمون عقد بيع العقارالمطلوب منه توثيقه لا يتجاوز حدود الوكالة وإلا كان البيع باطل لحصـوله من غير ذي صـفة، وتوجب القانون أن تلحق الوكالة بأصـل العقد، والتي يجب أن تكون وكالة رســـمية وفقا لما تمليه القواعد العامة المعمول بها. كما أشـــار قانون الترقية العقارية إســـتبعاد مجال الوكالة للمرقي العقاري، كأن يبرم شـــخص آخر أوكله إبرام العقد وهذا يتجلى من خلال إســـتقراء المادة 29 من قانون 11- 04 أنه: **"لا يمكن إبرام عقد البيع على التصـــاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري. كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) 18و19و20و21 من هذا القـانون."** ويجوز للموثق أن يرفض توثيق عقد بيع العقار إذا تأكد له عدم توافر أهلية البائع أوالمشـتري أو إنعدام رضـاهما، أوأن يكون عقد البيع المطلوب منه توثيقه عرضة لتعلق موضوعه ببيع عقارغيرمملوك للمرقي العقاري أوعقار يستحيل التصرف فيه.

ثانيا: مرحلة التوثيق.

يقوم الموثق في هذه المرحلة بتوثيق عقد بيع العقار ذاته، والبيانات التي يجب أن تتضـــمنها الأوراق الرسـمية أيا كان موضـوعها، ومنها الورقة الرسـمية المثبتة لبيع العقاروتقسـم هذه البيانات إلى بيانات عامة وخاصة بموضوع العقد[1].

وبالنسبة للبيانات الخاصة بموضوع الورقة الرسمية فهي البيانات الخاصة بالبيع المطلوب إثباته في هذه الورقة وتتمثل أســاســا في بيان طبيعة العقار محل البيع وحالته ومضــمونه وحدوده وأســماء المالك أو المالكين السـابقين وعند الإمكان صـفة وتاريخ التحويلات المتتالية، وفقا لما تقضـي به المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني[2] وكذا ما يمليه العقد النموذجي لحفظ الحق والبيع على التصـاميم بموجب المرسـوم التنفيذي 13-431.

[1]- ســامية براهيمي، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصــة في القانون الجزائري، (رســالة لنيل الماجســتير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري)، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص،69.

[2] - المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني التي تنص:"يبين الضــابط العمومي في العقود الناقلة أوالمعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضــمون، وحدود العقارات وأســماء المالكين الســابقين وعند الإمكان صــفة وتاريخ التحويلات المتتالية".

وكذا المرسوم التنفيذي 14-99 [1]الذي يحدد نظام الملكية المشتركة .

1- البيانات الخاصة في عقد حفظ الحق:

تحت طائلة بطلان العقد، ألزم المشـــرع الموثق بتحريرعقد البيع في مجال الترقية العقارية بذكركل البيانات الخاصــة بمحل إلتزام البائع وفق النظام القانوني المنظم لنموذج العقد بموجب المرسـوم التنفيذي 13-431 الذي يهدف إلى تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصـــاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسـديد سـعر بيع الملك، ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها. يختلف نموذج عقد حفظ الحق عن البيع على التصـاميم في النموذج المدرج بملحق المرسوم في بعض العناصر وكذلك إلتزام الموثق بإتباع نفس الإجراءات بكل دقة ووضوح[2].

1-1 في موضوع العقد:

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصـــيص لصـــاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرربناؤه أو في طور البناء، الذي وصفه أدناه، بغرض إقتناءه عند إتمامه مقابل دفع تسـبيق من طرف صـــاحب حفظ الحق في رقم الحســـاب، المفتوح بإسـم صـــاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

1 -2 في أصل ملكية قطعة الأرض:

تحدد الطبيعة القانونية للقطعة الأرضـــية التي بنيت عليها أوالتي ســتبنى عليها البناية أوالجزء منها كما يأتي:

-عقد الملكية المعد باسم المرقي العقاري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاص العقار للوعاء العقاري للمشروع، وكذا الدفتر 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 رخصـــة التجزئة المثبتة بالتاريخ والتصـــاميم الملحقة بها المســجلة والمشــهرة في المحافظة العقارية وذكر الجهة الصـادرة للرخصـة ورقم شـهادة التهيئة الثابتة بالتاريخ المسلمة من طرف المجلس الشـعبي البلدي ورقم رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها وذكرالجهة الصادرة للرخصة .

-الوصـف الدقيق للبناية أوالجزء من البناية موضـوع عقد حفظ الحق، الكشـف الوصـفي للتقسـيم الذي ينبغي نشـره. والنشـر المطلوب في نظام الملكية المشـتركة هوإعلام المتعاقدين بمضـمون الملكية

[1] - المرســوم التنفيذي 14-99، المؤرخ في 4مارس 2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشـتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الصادر في ج ر ج، ع14، المؤرخة في16 مارس 2014، ص،16.

[2]- عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، دور الموثق في مجال الترقية العقارية، (مذكرة لنيل شـهادة الماستر، تخصـص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية،2021-2022، ص،29.

المشـــتركة طبقا للنصـــوص القانونية المعمول بها في هذا الشـــأن، وهو إجراء جوهري في الملكية الجماعية خاصة منها العمودية[1].

3-1 في تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق:

يجب تحديد الموقع والقوام، كل ذلك يطابق الملف التقني لمشـروع الترقية، التنفيذ الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو لجزء من البناية، بالنسـبة للمناطق التي أجري بها المسـح، تحديد القســم، مجموعة الملاك والقطعة بتثبيت إســم الولاية والبلدية والمكان المدعو بدقة والحي رقم العمارة والطابق ...، ورقم البناية أوجزء منها.

هكذا يشـكل الملك العقاري المحفوظ رقم الجزء، من الكشـف الوصـفي للتقسـيم المشـهر لدى المحافظة العقارية[2] الواقع في نطاقها الإقليمي للعقار، الذي يكون موضوع إنشاء أو إنجاز في المستقبل، حيث أن البيان الوصـفي للتقسـيم المعد من طرف الموثق في الشـكل الرسـمي طبقا للتنظيم الجاري به العمل يحدد المساحة الصافية خارج الأشغال والمساحة القابلة للسكن أوالمفيدة.

بذكر المســاحة المســاحات القابلة للســكن بالمتر المربع وعدد الغرف وقاعة الجلوس والحمام والمرحاض والأروقة، البهو والأسطح والشرفات[3].

4-1 في الملكية المشتركة:

تحديد الأملاك المشـتركة من حيث العناصـر المكونة لها ووصـف المسـاحات والملحقات المبنية أوغير المبنية والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة، والتي تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبناية المحفوظة في الحصص النسبية.

تتمثل الإلتزامات المتعلقة بتسـيير الملكية المشـتركة للمجمع العقاري المتضـمن الملك المباع في تلك الإلتزامات المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشـــاط الترقية العقارية.

ويلتزم بتســليم نظام الملكية المشــتركة لصــاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به. يجب تحديد القبول الصــريح للمقتني لمجموع الإلتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين المعينة من طرفهم.

---

[1] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،23.

[2] - المرجع نفسه، نفس الصفحة.

[3] -عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، المرجع السابق، ص،36.

1-5 في السعر التقديري للبيع:

تثبيت السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق المكتوب بالأرقام وبالأحرف...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 والتشريع المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق محدد بالأرقام وبالأحرف والذي لا يتعدى 20% حسب الأمر بالدفع المعد من طرف الباعث العقاري بذكرالتاريخ ورقم الوصل، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للبعث العقارية.

1-6 في الأجل التقديري للتسليم:

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31[1]و33[2]من القانون11-04 يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق، من أجل لا يتعدى المدة المتفق عليها وذلك إبتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

1-7 في نقل الملكية وإعداد عقد البيع:

يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد خفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع، حيث يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق[3].

1-8 في شروط وكيفيات 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، وتنص هذه المادة على:

- **بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الأخر.**
- **بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من إقتطاع بنسبة 15%من مبلغ التسبيق المدفوع**
- **بطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم إحترام صاحب حفظ الحق لإلتزاماته وبعد توجيه إعذارين له يبلغان عن طريق محضرقضائي، مدة كل واحد منهما شهرواحد ولم يرد عليهما.**

[1] - المادة 31 من القانون 11-04، المرجع السابق، التي تنص على:" يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به".

[2] - المادة 33 من القانون 11-04، مرجع السابق، التي تنص على:"يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة 3 أشهر كحد أقصى، على إثر الإستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد البيع بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

[3] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص، 24.

الإلتزامات المتعلقة بتسييرالملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع، يجب أن ينص عقد حفظ الحق على إلتزام البائع بضمان أوالتكليف بضمان تسييرالملك خلال مدة سنتين إبتداء من تاريخ بيع آخرجزء من البناية المعنية.

9-1 في طريقة إثبات العقد:

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

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل طبقا لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من إلتزام الإشهارالعقاري.

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله في اليوم والشهروالسنة المذكورة أعلاه، وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره[1] .

2- البيانات العامة الإلزامية في العقد الرسمي:

وأما البيانات العامة التي يجب أن تتضمنها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقارفتتمثل في الآتي[2] :

- إسم ولقب الموثق ومقرمكتبه.
- إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة البائع والمشتري وجنسيتهما.
- إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الإقتضاء.
- إسم ولقب وموطن المترجم عند الإقتضاء.
- المكان والسنة والشهروواليوم الذي أبرم فيه عقد البيع.
- وكالة البائع والمشتري المصادق عليها التي يجب أن تلحق بأصل العقد.
- توقيع البائع والمشتري والموثق والشهود والمترجم عن الإقتضاء.

ويجب على الموثق أن يحرر العقد الرسمي تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد وواضح تسهل قراءتها وبدون إختصارأو بياض أو نقص، وأن يكتب الثمن والسنة والشهر ويوم التوقيع على الورقة الرسمية بالحروف، وأن يكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، ويصادق على الإحالات في الهامش أو في أسفل الصفحات، وعلى الكلمات المشطوبة بالتوقيع بالأحرف الأولى من طرفه، ومن طرف البائع والمشتري، وعند الإقتضاء من طرف الشهود والمترجم إن وجدوا.

وعلى أن لاتتضمن العقد الرسمي أي تحشيرأو كتابة بين الأسطرأوإضافة كلمات، تحت طائلة بطلان الكلمات المحررة أو المكتوبة بين السطور أوالمضافة، مع وجود المصادقة في آخر الورقة على الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها والمكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو إلتباس.

[1] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص، 25.
[2] - سامية براهيمي، المرجع السابق، ص،69.

ويتوجب على الموثق قبل توقيع البائع والمشتري على العقد الرسمي أن يتلو عليهما النصوص الجبائية والقوانين المعمول بها، والتنويه على هذه التلاوة في هذه الورقة.

وإذا تمت التلاوة وقع الموثق مع البائع والمشتري والشهود والمترجم إن وجدوا على العقد الرسمي، وأن يؤشر على توقيع البائع والمشتري والشهود، 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، ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر. وفي حالة وقوع مانع للموثقأو وفاته قبل توقيعه على العقد الرسمي، وكانت الورقة موقعه من طرف البائع والمشتري والشهود أو المترجم تخول لكل من البائع والمشتري أن يطلب من السيد رئيس المحكمة تعيين موثق للتوقيع على الورقة الرسمية المثبتة له، ويعتبرالعقد الرسمي كأنها قد وقعت من طرف الموثق الذي أصدرها أوتلقاها[1] .

الفرع الثاني: مجال تدخل الموثق بعد توثيق عقد حفظ الحق.

يقصد بها مرحلة ما بعد تحرير العقد وتتمثل فيما يلي:

إذا إنتهى الموثق من عملية التوثيق، وتعرف البائع والمشتري على النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.[2]

توجب على الموثق أن يقوم بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من الملتزمين منهما بتسديدها بمناسبة تحرير العقد الرسمي، وأن يدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة عليهما بفعل الضريبة، على أن يخضع في ذلك رقابة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به، وأن يفتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيها المبالغ التي يحوزها، وللموثق أن يتقاضى أتعابا عن خدماتهم من البائع والمشتري حسب التعريفة الرسمية مقابل وصل، وتقضي بوجوب تطابق التعريفة مع أحكام المرسوم المحدد لكيفيات دفع أتعاب الموثق مقابل خدماته، غيرأنه عقود الترقية العقارية ليست خاضعة لدفع الرسوم فهي معفاة من الرسم المقدر ب 5 %، فالعقد يسجل فقط ومعفى من الرسم .

ويجب على أن يمسك فهرسا للأوراق الرسمية المثبتة لبيع العقارالتي يصدرها أن يتلقاها بما فيها الأوراق الرسمية التي لا يحتفظ بأصلها كما يمسك سجلات أخرى مرقمة ومؤشرعليها من قبل رئيس المحكمة الذي يقع مكتبه في دائرة إختصاصها، ويحدد شكل نموذج هذه السجلات بقرارمن وزيرالعدل حافظ الأختام.

---

[1]- رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،26.

[2] - أحمد ميدي، **الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري**، ط1، دار هومة، الجزائر، 2005، ص،39.

ويفهم من هذا أن الموثق لا يحتفظ بأصـــل كل ورقة رســـمية مثبتة لبيع العقاربل يســـلمها للبائع والمشتري، ولكن الجاري به العمل أن يحتفظ الموثق بالأصل تفاديا للتزوير[1].

ولعل أهم ما يميزمرحلة ما بعد التوثيق إحتفاظ الموثق باصل الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار سواء التي قام بتحريرها أو التي تلقاها للإيداع، وتسـليم نسـخة تنفيذية للورقة الرسـمية التي حررها، أونسـخة عادية منها، أومســـتخرجا بناء على طلب البائع أو المشـــتري، أو لغيرهما في الأحوال التي يجيز فيها القانون ذلك. إذ يجب على الموثق أن يلتزم بالســـر المهني بأن لا ينشـــر أو يذيع معلومات إلا إذا أذن له البائع والمشـتري أو أجاز له ذلك التشـريع أو التنظيم المعمول بهما، وفقا لما يقضـي به القانون 06-02[2] المنظم لمهنة الموثق في المادة 10[3] منه.

[1]- أحمد ميدي، المرجع السابق، ص،40.

[2]- القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن مهنة الموثق، الصادر في ج رج، ع14 الصادرة في 8 مارس 2006، ص،15.

[3] - المادة 10 من القانون رقم 06-02، المرجع نفسـه، التي تنص على:" تتخذ التدابير اللازمة لتعزيز الشـفافية والمسؤولية والعقلانية في تسيير الأموال العمومية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ولا سيما على مستوى القواعد المتعلقة بإعداد ميزانية الدولة وتنفيذها".

المبحث الثاني: عقد البيع على التصاميم.

ترجع فكرة ظهور تقنية البيع على التصاميم الى التشريع الفرنسي عقد من العقود المسماة وقد يثيرهذا النوع من العقود اشكالية قانونية فكونه من الصيغ التعاقدية الحديثة التي فرضها الواقع العملي في عدد من المجتمعات. لذا كان لزاما على المشرع الجزائري وضع نظام قانوني لضبط هذه الصيغة من التعاقد تميل لأول مرة في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ثم بموجب القانون رقم 11-04 المعدل والمتمم للقانون السابق المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وهكذا يكون المشرع قد حكم في اطارقانوني لعقد البيع على التصاميم من خلال النصوص الخاصة والتي تختلف في مضمونها عن نصوص القانون المدني، وعليه فدراسة عقد البيع على التصاميم تكمن في ثلاثة مطالب وهي كالتالي:

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم.

تحديد مفهوم عقد البيع على التصاميم يعد مسالة ضرورية ليسهل بعد ذلك الخوض في أبرز الاشكاليات العملية والنظرية التي يثيرها ولبيان مفهوم هذا العقد، يتم أولا التعريف به ثم الى التعرف على خصائصه لازالة أي تساؤلات مبهمة الواقعة على هذا الأخير، وهذا ما سيتم دراسته في فرعين:

الفرع الاول: تعريف عقد البيع على التصاميم.

ان المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع على التصاميم من المرسوم التشريعي 93-03المتعلق بالنشاط العقاري تاركا ذلك للفقه الى غاية صدور القانون رقم11-04 الذي نص في المادة 28 منه على أنه:**"عقدالبيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز"**.

من خلال هذه المادة، نستخلص أن هذا التعريف ينص أساسا على الأثار المترتبة عن هذا العقد أنه عقد منشأ لإلزام بنقل ملكية الأرض والبنايات ذات الإستعمال السكني أوالتجاري أوالمهني أو الحرفي. مقابل دفع الثمن المتفق عليه للمرقي العقاري(البائع) وذلك موازاة مع تقدم الاشغال[1].

كما أنه عرف الفقه هذا الاخير على انه ذلك البيع الذي يقع على عقارلم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالانجاز مع الالتزام بنقل الملكية للمشتري .هذه الطريقة تسمح للمشتري بالحصول على السيولة المالية التي تساعده على جمع رأسمال المشروع .وذلك ببيع العقار قبل وأثناء إنجازه[2].

[1] - ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، (أطروحة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص)، تخصص قانون الاعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2018-2019 ص ،11

[2]- عواطف زرارة، (إلتزامات المرقي العقاري في عقد البناء على التصاميم وفق القانون 11-04)، مجلة الحقوق والحريات، عدد 1، مجلد1، 10-09-2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص،88.

أو أنه عقد رسمي يوقع على عقار في طورالتشييد. بشرط تقديم ضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصـــفة البائع الذي يلتزم بانجاز البناية في الاجل المتفق عليه. وتسـليمها للمسـتفيد بصـفة المشـتري بالمواصـفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير وفي المقابل يلتزم المشـتري بدفع التسـبيقات والدفعات المجزاة على مراحل تقدم الانجازالمخصـومة من ثمن البيع وتحديد قيمتها وطريقة اجال دفعها بالاتفاق أوعلى إنه ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري ببيع بناية قبل تشـــييدها مع ضـــرورة نقل ملكيتها وقت ابرام العقد أي قبل الإنجاز، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن على أقساط

ومن خلال هذه التعاريف نستخلص وجود أربعة عناصر أساسية تتمثل في:

العنصـر الاول: هوعملية البيع للبناية التي لم تشـيد بعد أو أنها في طور الانجاز كمثال شـروع المرقي العقاري في الاشـغال الاولية. كإنجازالاساسات مع نقل ملكيتها مقابل دفع الثمن من طرف المكتتب ونقل الملكية تكون على الأرض التي سيشيد فوقها البناية، وعلى البنايات موازاة مع تقدم الأشغال.[1]

العنصـــر الثاني: يتمثل في إلتزام المرقي العقاري بالقيام بأشـــغال البناء لغرض تحقيق البناية المتفق عليها في العقد.

العنصـر الثالث: يتمثل في تحديد البناية أوجزء منها محل العقد تكون كل مواصـفاته خاصـة التقنية منها محددة ضمن العقد.

أما بالنسبة **للعنصر الأخير**:يتمثل في المدة المحددة للقيام بأشـغال البناء[2]، بأن التعريف المقدم من طرف المشـرع الجزائري والمشـرع الفرنسـي بوصـف هذا العقد بعقد بيع،لكل محل هذا العقد يتمثل في بناية أو جزء بناية غير موجودة وقت التعاقد ويلزم المرقي العقاري بإنجازها وذلك في آجال محددة. بالتالي المدين في هذه العلاقة يســـمى بالبائع حتى وإن إلتزم بالبناء عادة لا يلتزم به البائع بل يقوم بهذه الأشـــغال المقاول المتعاقد معه كما أن عقد البيع هو عقد يحول حقوق الأطراف بأقل فوري ولو أن عقد البيع يرتب إلتزامات لاحقة لإبرام العقد. وبناء على ماســبق يعرف هذا العقد عقد يلزم بمقاضـــاة البائع (المرقي العقـاري) بنقـل ملكيـة الأرض والبنـايـات مع تقـدم الأشـــغـال مقـابـل دفع الثمن من طرف المشتري(المقتني) وذلك في آجال محددة.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم.

إن بيع العقارعلى التصـاميم يتميز بمجموعة من الخصـائص منها ما شـبه به العقد البيع التقليدي عندما يكون العقار موجودا وقت التعاقد ومنها ما إنفرد بها عنه، ولذا فإن دراسة أوجه الخصوصية في

[1] - ريم رفيعة لعور، المرجع السابق، ص،12.

[2] - المرجع نفسه، ص،13.

هذا العقد لمسألة جوهرية لإستكمال بيان مفهومه ولتحديد خصائصه سنتطرق إلى خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة (أولا) وخصائصه طبقا لقواعد الترقية العقارية رقم 11-04 (ثانيا)[1].

أولا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة.

إن عقد البيع على التصاميم له خصائص مشتركة مع البيع التقليدي وهذه الخصائص ستكون محل تفصييل في العناصرالأتية:

1- عقد البيع على التصاميم عقد مسمى:

العقد المسمى هو العقد الذي وضع له المشرع إسما خاصا وتكفل ببيان أحكامه[2]، ويعد عقد البيع على التصاميم عقد مسمى لأن المشرع الجزائري خصه بتنظيم قانوني في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2- عقد البيع على التصاميم عقد بسيط:

العقد البسيط هو العقد الذي يتضمن نوعا واحدا من العقود كعقد البيع وعقد الإيجار[3]، حيث يشمل عقد البيع على التصاميم على أحكام عقد واحد والمنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

3- عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية

إن عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية حسب نص المادة 351 من القانون المدني قد ألقى المشرع هذا الإلتزام على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع ومن بينها عقد البيع على التصاميم حيث يكرس هذا الأخير تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لفائدة المكتتب، وتنتقل الملكية فيه بشكل فوري بالنسبة لحقوق الأرض وما عليها من منشآت إذا وجدت وبشكل تدريجي بالنسبة للمباني التي سيتم إنشاءها تبعا للتقدم في الاشغال حسب نص المادة 28 من القانون 11-04 أعلاه.

4- عقد البيع على التصاميم عقد ملزم لجانبين:

بحيث تترتب على عاتق البائع والمشتري إلتزامات متبادلة أي أن كل واحد منهما يكون دائن ومدين للطرف الثاني وبإسقاط هذه القاعدة على عقد البيع على التصاميم نرى أنه من العقود الملزمة لجانبين لتضمنه إلتزامات تقع على عاتق المرقي العقاري المنصوص عليها في المواد من 42 إلى 49 من

---

[1] - شهناز كتفي، سلاف العطراوي، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04، (مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص (قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2018-2019 ص11.

[2] - محمد صبري السعدي، **شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات**، الجزء الأول، ط4، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص،51.

[3] - المرجع نفسه، نفس الصفحة.

القانون 11-04، وإلتزامات مقابلة لها تقع على عاتق المكتتب المنصـوص عليها في المواد من 50 إلى 53 من نفس القانون.

5- عقد البيع على التصاميم عقد شكلي

يعد عقد البيع على التصـــاميم من العقود الشـــكلية لأن محله بيع عقار الذي يســـتلزم توفر أركان موضعية وشكلية لإنعقاده وهي الرضا والمحل والسبب والرسمية والإشهار وإلا عد العقد باطلا بطلانا مطلقا طبقا نص المادة 34 من القانون 11-04 وحسـب المرسـوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا لقانون الترقية العقارية.

زيادة على خصـــائص عقد البيع على التصـــاميم طبقا للقواعد العام، هناك خصـــائص ينفرد بها وحده عن باقي عقود البيع الأخرى، وهذه الخصـائص سـنسـتخلصـها من خلال القانون 11-04 والتي سندرجها في النقاط التالية:

1- عقد يرد على محل غير موجود عند التعاقد:

غير أنه قابل للوجود مســـتقبلا، أو عقار مزال في طور الإنجاز، حيث أجازت المادة 92 من التقنين المدني الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية حيث نصت على:**" يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا"** ويعتبر بيع مسكن من الأشياء المستقبلية.

2- عقد ناقل للملكية تدريجيا:

إذ بمقتضاه ينقل المرقي العقاري ملكية البناء محل عقد البيع على التصاميم إلى المكتتب لكن الذي يميز نقل الملكية عن باقي البيوع أن عملية نقله تتم على مراحل أي تدريجيا كلما تقدمت الأشـغال، وهو ما نصـــت عليه المادة 28 من القانون 11-04 والتي تؤكد أن الملكية التامة التي تعد من في إطار عقد البيع على التصـاميم لا تكون إلا بالتسدسد الكلي للثمن وهو مافصلت فيه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم[1].

3- القيد على التصرف:

ويقصـد به بالرغم من تحرير العقد على شكله الرسـمي وتسـجيله وشـهره وإعتبار المشـتري مالكا إلا أن هذا الأخير لا يستطيع التصرف في العقار محل الإنجاز إلا بعد تسديد كافة الأقساط والتسليم النهائي للبناية والتوقيع على محضر التسليم وشهره ليتم بموجبه رفع رفع القيد على التصرف.

[1] - شهناز كتفي، سلاف العطراوي، المرجع السابق، ص،13.

4- عقد الثمن فيه على شكل أقساط:

حيث يحدد الثمن في عقد البيع على التصاميم على شكل أقساط، بعد تقديم الدفعة الأولى والباقي حسب مراحل تطور الأشغال أما القسط الأخير يدفع وقت تسليم البناية، وهو ما أكدته المادة 28من القانون 11-04 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 13-431، كما أن الثمن يكون ثابتا أو قابلا للمراجعة وبالتحديد ما نصت عليه المادة 38 فقرة الثانية من القانون 11-04 سابق الذكر.

المطلب الثاني: إلتزامات طرفي عقد البيع على التصاميم.

يرتب عقد بيع على التصاميم إلتزامات متبادلة في ذمة المرقي العقاري والمكتتب وتعتبر ضمانات قانونية له، وعليه سوف يتم دراسة إلتزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم في الفرع الأول وفي الفرع الثاني إلتزامات المشتري من نفس العقد.

الفرع الأول: إلتزامات البائع (المرقي العقاري).

يفرض عقد بيع العقار على التصاميم إضافة إلى الإلتزامات المعروفة في عقودالبيع طبقا للقواعد العامة، إلتزامات خاصة، و بموجب هذا العقد يلتزم بنقل الملكية، الذي يعد أهم الإلتزامات التي تقع على عاتقه، والذي يختص بميزة وردوه على البناية التي ستنجزالقطعة الأرضية التي تشيد فوقها تلك البنايةولهذا فهو ملزم بإقامة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها في هذا العقد، وبمجرد إتمام الإنجاز طبقا للتصميم فانه يلتزم بتسليم العقارالمبيع للمشتري، ويكون ملزما بضمان التعرض والإستحقاق طبقا للقواعد العامة، إضافة إلى بعض الضمانات الخاصة، المنصوص عليها في القانون رقم11-04 والمرسوم التنفيذي13-431 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم[1]

أولا: الإلتزام بنقل الملكية.

فرض القانون رقم11-04 والمرسوم التنفيذي 13-431المتعلق بنموذج عقد بيع العقار على التصاميم، على المرقي العقاري الإلتزام بنقل ملكية الشيء المبيع، غير أن هذا الإلتزام يختلف في تعريفه عن نقل الملكية في القواعد العامة، نظرا لأن محل العقد يرد على شيء لم يتم تشييده بعد كما أن طريقة وتاريخ إنتقال ملكية العقار إلى المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم تخرج عن الأحكام العامة المعروفة في إنتقال ملكية العقار في البيع العادي.

1-1-تعريف إلتزام بنقل الملكية:

يعد إنتقال الحق من شخص إلى أخر يرتبه القانون على وقائع معينة، ولذلك فإن إلتزام البائع بنقل الحق المبيع هو إلتزامه بنقل ملكية الحق للمشتري، حيث تنص المادة 361 من القانون المدني الجزائري على أنه **:"يلتزم البائع بأن يقوم بماهو لازم بنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يتمتع عن كل عمل**

[1] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص، 35.

من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا"[1]. لذلك هناك من يعرف الإلتزام بنقل الملكية في بيع العقار بصـــفة عامة، أنه إلتزامالبائع بالقيام بكل ماهو ضـــروري قانونا وواقعا من أجل إنتقال هذا الحق إلى المشتري والإلتزام بنقل الملكية في بيع العقار ينشأ بمجرد العقد ،ويحدث أثره بالإشهار.[2]

2-1 أحكام إنتقال الملكية:

يخضــع عقد البيع على التصــاميم في إنتقال الملكية لأحكام نقل الملكية الواردة في القانون المدني بإعتبار بيع العقارعلى التصــاميم بيعا عقاريا، حيث تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه:**"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار ســـواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصـــلحة شهرالعقار".**

ويتضــح من نص المادة أن جميع التصــرفات الواردة على العقار لا يكون لها أثر بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، إلا بعد إتمام إجراءات التوثيق، التسجيل، والشهر العقاري.

بالإضــافة إلى هذه الأحكام العامة من القانون المدني، فإنه يخضــع كذلك هذا الأخير إلى أحكام خاصــة في إنتقال الملكية من خلال مواد القانون رقم11-04 والمرســـوم التنفيذي رقم: 13-431المتعلق بنموذج بيع العقار بناء على التصاميم.

نجـد الفقرة 1 من المـادة 34 من القـانون 11-04 تنص على أن:**" يتم إعداد عقد البيع على التصـاميم في الشـكل الرسـمي ويخضـع للشـكليات القانونية الخاصـة بالتسـجيل والإشـهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".**

ثانيا: الإلتزام بإقامة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها.

يعتبر الإلتزام بإقامة البناء طبقا للمواصـفات المتفق عليها بين المرقي العقاري والمشـتري أهم ما يميز عقدالبيع على التصـــاميم عن غيره من البيوع، إلا أن هذا العقد يردعلى عقارلم يتم إنجازه، لذلك يلتزم المرقي العقاري بمقتضـى العقد بإقامة البناء في الموعد المتفق عليه، وطبقا للمواصـفات والمقاييس المتفق عليها بين الطرفين في العقد.

الإلتزام بإقامة البناء في الموعد المحدد المتفق عليه، لم ينص المشـرع الجزائري في القانون رقم 11-04 على إلتزام المرقي العقاري بإقامة البناء وإنهائه في الموعد المتفق عليه، إلا بالرجوع إلى أحكام

---

[1] - محمد حســـنين، **عقد البيع في القانون المدني الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، بن عكنون الجزائر، 2006، ص، 78.

[2]- رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،36.

مواد المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذج عقد بيع العقار بناء على التصاميم التي أشارت إلى الإلتزام بالتشييد وإنهائه، حيث نصت:**"يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة."**

وعرفت المادة03 في فقرتها1 من القانون 11-04 البناء بأنه :**"كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني "**.ويقصد بإلتزام إقامة البناء وإنهائه تشييد كل الأجزاء، وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله[1] .

نشير إلى أن إلتزام البائع بإقامة البناء، يختلف عن إلتزامه بحسن الإنجاز، لأن هذا الأخير مرتبط بإلتزام البائع بالضمان، وهو يقوم في حالة ظهورعيوب البناء، بينما الإلتزام بإقامة البناء وإتمامه يتحقق إذا كانت الأعمال قد نفذت وقد نصبت عناصرالتجهيز الضرورية لإستعمال المبنى في الغرض المعد له.[2]

وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم في ، نجد أن المشرع نص صراحة في هذا المرسوم على أجل الإنجاز، ولم يربطه بأجل الذي أفرد له نص المادة 3 من نفس المرسوم المتعلقة بآجال التسليم، لكن المشرع ترك مسألة تحديد مدة إقامة البناء لإتفاق الطرفين في العقد، وبما أن القانون 11-04 لم يشر عن إلتزام البائع بإقامة البناء وإتمامه، يمكن أن نستنتج ذلك ضمنيا من خلال آجال التسليم لأنها عادة ما تنطبق مع آجال إتمام الإنجاز، وإن كان ذلك ليس بقاعدة فقد يكون الإنجاز تاما ولكن لا يتم تسليمه، غير أن البائع لا يمكنه تسليم بناية غير منجزة أو لم يتم إنجازها فإلتزام البائع بالتسليم يفترض تمام الإنجاز.

يهدف تحديد آجال معينة لإنجاز البناية من طرف الأطراف المتعاقدة في عقد البيع على التصاميم إلى تحقيق مصلحة لكل طرف، فالمشتري يهمه أن يعرف متى يصبح حاجزا للوحدة وممتلكا لها، في حين البائع يهمه أيضا الحصول على بقية الثمن المتفق عليه وإقامة البناء بطريقة ترضي المشتري .[3]

ثالثا: الإلتزام بالمطابقة.

لا يكفي إلتزام البائع في عقد بيع العقار على التصاميم بإقامة البناء على التصاميم بإقامة البناء وإتمامه خلال الموعد المتفق عليه فقط، وإنما لابد أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير ولرخصة البناء والتصميم المعدة من طرف المهندس المعماري، فإلتزام البائع بمطابقة البناء هو إلتزام بتحقيق

---

[1]- رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،37.

[2]- أحمد ربحي، دورالموثق في عقد البيع على التصاميم، (مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيسمسيلت، 2016-2017، ص،47.

[3]- زاهية حورية سي يوسف، **النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم**، ط1، دار الأمل، الجزائر ،2014، ص،66.

النتيجة، لا سيما وأن البناء محل العقد لم يكن موجودا وقت التعاقد، لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به البائع في العقد.

كما أن المادة 39 من القانون رقم11-04 نصت على مايلي:**"في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 10-12-1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في جويلية 2008..."**.

رابعا: عدم المطالبة وقبول التسبيقات.

جاء في المادة 42 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تنص المادة على:**"لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها،قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ إستحقاق الدين"**وهذه المادة تعالج الحالات والوضعيات السابقة التي كان فيها المرقي العقاري يلجأ إلى إبتزاز المكتسبين، ووضع حد لظاهرة النصب والإحتيال والبيع الوهمي للشقق، والهروب بالتسبيقات المالية وتوجيهها لغير الغرض الذي منح من أجله[1].

خامسا: الإكتتاب المسبق في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ينطوي نشاط الترقية العقارية على جملة من المخاطر تجعل العديد من الراغبين في إقتناء سكن يعزمون عن الإكتتاب في صيغة المتاحة، لذلك فإن آلية الإئتمان المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تسمح بطمأنة المقبلين على التعاقد مع المرقي العقاري على مستقبل العقار محل العقد، لا سيما وأن المشرع الجزائري فرض عليه الإنخراط وألزمه باكتتاب تأمين عند مبادرته بإنشاء عقار، خاصة وفق صيغتي البيع على التصاميم وحفظ الحق.

إن المشرع الجزائري منح لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة صلاحية إنتقال إنجازالعقار الذي أكسب المرقي العقاري تأمينا بمناسبة تشييده له، مما يسمح لنشاط الترقية العقارية بولوج الأمان والثقة وعدم الخوف. ويأتي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كآلية تسمح بالعمل على ضمان ما يدفعه المقتنون من أموال، فلو حدث طارئ للمرقي العقاري سواء بإرادته أو بدونها، فإن الصندوق يمكنه أن يعوض المقتنين بإرجاع مستحقاتهم المالية، أما لو كان البناء في حالة متقدمة من الإنجاز فيستطيع

[1] - عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، المرجع السابق، ص،56.

الصندوق الحلول ومواصلة البناء وذلك بإستعانة بمرقي عقاري أخر .[1] وقد ألزم المشرع على المرقي الإكتتاب المسبق وفقا لأحكام المادتين 42و55[2] من القانون 11-04.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تم إستحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180[3].

الفرع الثاني: التزامات المشتري في عقد البيع على التصاميم.

يعد بيع العقار على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين، يرتب إلتزامات في ذمة المشتري تقابل إلتزامات في ذمة المشتري تقابل إلتزامات المرقي العقاري، وتتمثل في إلتزامين هامين، لا يختلفان عن الإلتزامات المعروفة في عقد البيع العادي ،إلا في بعض الخصوصيات ،وهما إلتزام المشتري في دفع الثمن وهو سبب إلتزام البائع بنقل الملكية، وإلتزام المشتري بتسلم العقار المنجز طبقا للمواصفات المتفق عليها في العقد .كما يتحمل كذلك بالإضافة إلى هذين الإلتزامين، إلتزام بتحمل التكاليف المفروضة في عقد بيع العقارعلى التصاميم وفقا لما أشارإليه المرسوم التنفيذي 13-431المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم .

أولا: الإلتزام بدفع الثمن.

يعتبر دفع الثمن من الإلتزامات الرئيسية للمشتري في عقد بيع العقار على التصاميم غير أن هذا الإلتزام ينفرد بأحكام خاصة لم نعهدها في البيع العادي، وتظهرهذه الأحكام في جملة من المسائل وتتمثل في تحديد ثمن البيع ومراجعته إن إقتضى الأمر، طريقة دفع ثمن العقار المبيع ،وهي جملة من المسائل التي أراد المشرع من وراء تنظيمها بنوع من الخصوصية، حماية المشتري العقار على التصاميم [4].

1- تحديد ثمن البيع:

يجب على المرقي العقاري والمشتري، تحديد سعر البيع وآجال دفع الثمن في عقد بيع العقار على التصاميم، إذ يعد من البيانات الإلزامية التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 37 من القانون رقم 11-04، غير أنما يتميز الثمن في عقد البيع على التصاميم وتنص على :**"أنه تقديري**

---

[1] - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص، 49.

[2] - المادة 55 من القانون رقم 11-04 التي تنص على:"يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول
الوطني للمرقيين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19جانفي سنة1993 الذي يدعي في صلب النص (صندوق الضمان)".

[3] - المرسوم التنفيذي 97-406، المؤرخ في 3نوفمبر1997المتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الصادر في ج رج، ع 73، الصادرة في 5 نوفمبر1997، ص34، المعدل ب المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5جويلية 2014، المتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الصادر في ج رج، ع37، الصادرة في 19 جويلية 2014، ص،5.

[4]- عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، المرجع السابق، ص،56.

وليس نهائي، يحتمل أن يقبله المتعاقدان كمقابل للعقار المبيع دون زيادة أو نقصان، كما يحتمل أيضا إن إقتضى الأمر مراجعة هذا الثمن، لكن بشرط وجوب ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا في عقد بيع العقار على التصاميم "[1].

كما أن المشـــرع فتح مجالا لمراجعة الثمن يرجع لعدة إعتبارات، من أهمها أنه في عقد البيع على التصاميم، يلتزم البائع بتشييد العقار، وبما أن عملية الإنجاز هذه مسألة تتطلب وقتا لإتمامها، فإنه في هذه الفترة، قد يحدث تذبذب في أســـعار المواد أو ســـعراليد العاملة أو غيرها من المعطيات التي قد تجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع إلتزامات الأطراف [2].

في الســـابق طبقا للمادة 10 من المرســـوم التشـــريعي 93-03 الملغى، البائع هو من يحدد حالات مراجعة الثمن، كونها غير مقيدة أو محصورة بحالات معينة أو نسب محددة من قبل المشرع كحد أقصى لا يمكن تجاوزها، الأمر الذي فتح المجال لتعســـف البائع ومبالغته في زيادة الثمن مســـتغلا حاجة المشـــتري، لكن ســـرعان ما تدارك المشـــرع الجزائري الأمر في القانون 11-04، حيث تحقيقا للحماية القانونية التي أولاها للأطراف المتعاقدة، فرض عليهم عند مراجعة الثمن الإستناد إلى الفقرة 3من المادة 38 من القانون رقم 11-04 التي تنص على ما يلي:**" يجب أن ترتكز صـــيغة مراجعة الأســـعار على عناصـــر تغيرات ســـعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشـــرات الرســـمية لأســـعار المواد والعتاد واليد العاملة، بإســـتثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والإســـتثنائية التي من شـــأنها أن تؤدي إلى الإخلال والتوازن الإقتصـادي للمشروع ولا يمكن أن تتجاوز مبلغ مراجعة السـعرعشـرين بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه ".**

ويتضـــح من نص الفقرة3 من تلك المادة أن المشـــرع الجزائري منح الحرية للأطراف المتعاقدة في مراجعة الثمن في عقد البيع على التصـــاميم كأصـــل عام، وذلك بالإعتماد على المؤشـــرات الرســـمية لأســـعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة، لكنه كإســـتثناء إشـــترط المشـــرع أن لا يتجاوز الســـعر المراجع 20% كحد أقصـــى من الســـعر المتفق عليه في البداية وبذلك يكون المشـــرع الجزائري بموجب أحكام قانون رقم 11-04 قد تفادى المشـــكل الذي طرحه المرســـوم التشـــريعي رقم 93-03، المتمثل في عدم تحديد نسـبة المراجعة، والتي خضـع تقديرها لإدارة المرقي العقاري الذي إسـتغل الأمر في تحديد نسـبة المراجعة دون مراقبة الأمر الذي سبب عجز العديد من المشترين من إتمام الدفعات المتبقية .

---

[1] - الطيب زيروتي، (حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03المتعلق بالنشاط العقاري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد 2، مجلد37، 15 جوان2000، جامعة الجزائر ص،66.

[2] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص، 41.

2- طريقة دفع الثمن:

أحاط المشرع الجزائري الأطراف المعاقدة في عقد بيع العقارعلى التصاميم بظوابط معينة تتمثل في منع دفع ثمن العقار الكلي بشكل مسبق ودفعة واحدة، ومنع المرقي العقاري أن يطالب بالتسبق المالي من المشتري قبل توقيع العقد ،وهذا مايتضح من نص المادة42 من القانون 11-04، وإنما إشترط المشرع أن يتم دفع التسبق الأولي عند توقيع العقد، بينما بقية الثمن يدفعه المشتري على دفعات مجزأة تحدد بإتفاق الأطراف حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز [1].

أحسن المشرع الجزائري عندما نص في القانون رقم 11-04، دفع الثمن على أقساط تبعا لمراحل تقدم الإنجاز، لكن أغفل مسألة مهمة في تحقيق الحماية الأكيدة لمشتري العقار بناء على التصاميم، تتمثل في عدم تحديده لنسبة دفع كل قسط ،كما أنه لم يقسم عملية إنجاز البناء إلى مراحل تسهل على المشتري دفع سعر القسط، بل منح الأطراف حرية القيام بذلك فهذا يؤدي لا محالة إلى جعل المقتني تحت رحمة المرقي العقاري، لأن هذا الأخير يسعى دائما إلى تحقيق الربح السريع، ولو على حساب مصلحة غيره[2].

طبقا لنص المادة 53 من القانون رقم 11-04[3]، إذا أخل المشتري بإلتزامه المتمثل في دفع الثمن ،يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، سواء إمتنع عن تسديد الدفعات المجزأة أثناء عملية التشييد، أو دفع القسط الأخير، وقد يصل الحد إلى أبعد من ذلك، حيث إذا لم يقم المشتري بتسديد دفعتين متتاليتين بعد إعذاره من المرقي العقاري مرتين مدة كل واحد منها 15 يوما عن طريق محضر قضائي يفسخ العقد بحكم القانون ومادام المشتري هو الفاسخ فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، يجب أن يحرر الفسخ إذا كان إتفاقيا لدى الموثق وإذا تعلق الأمر بقرار محكمة يودع لدى الموثق، مع إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري.

ثانيا: الإلتزام بتسلم العقار المبيع.

الإلتزام بالتسلم هو أن يضع المشتري يده على العقار المبيع ويحوزه حيازة حقيقية وفعلية. ويتم إثبات التسلم في عقد البيع على التصاميم بعد حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة، بموجب

---

[1]- عائشة طيب، (عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم11-04)، مجلة مركز البصيرة للبحوث والإستشارات والخدمات الجامعية، عدد 13، مجلد2011، 30-11-2011، دار الخلدونية، ص،82.

[2]- عائشة طيب، المرجع السابق، ص،82.

[3]- المادة 53 من القانون 11-04 في فقرتها الأخيرة، التي تنص على:" يترتب عن عدم تسديد دفعتان متتاليتان فسخ العقد بحكم القانون بعد إعذارين، مدة كل واحد منهما 15 يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما"

محضـــر يتمم عقد البيع على التصـــاميم طبقا لأحكام المادة 34 الســـابقة الذكر من القانون رقم11-04 يسمى محضر الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية، إن تسلم العقار المبيع يترتب عليه:

1-إستحقاق القسط الأخير من الثمن.

2- بداية سريان مدة الضمان.

3- الدخول في الإنتفاع بالعين المبيعة.

ويلاحظ إغفال حالة إمتناع المكتب لإســـتلام الشـــقة، أو تماطل المقتني في التقدم لدى المرقي العقاري لإستلام وحيازة الشقة قد تعرض المرقي العقاري لتحمل عبئ ومصـاريف أشـغال الإصـلاح والحراسة من أمواله الخاصـة والربط بمدة الضـمان، ما عدا إذا كان السبب مشروعا وهو وجود عيوب ظاهرة في البناء[1].

المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم.

هناك مراحل متعددة لإنجاز عقد البيع على التصـاميم للأملاك العقارية، حيث إشـترط المشـرع وجوب توفرها قبل إعداد العقد وهي متمثلة في الوثائق التقنية وعقود التعمير وهي مرحلة ســـابقة، أما أثناء العقد وجوب تسليم نسخة من نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، وبعد تحرير العقد تعقبه مرحلة التســـجيل في مفتشـــية التســـجيل والطابع وشـــهره لحق الرقبة دون الإنتفاع في المحافظة العقارية المختصـة وبعد إسـتكمال العقد وحصـول المرقي العقاري على شـهادة المطابقة يحرر محضـر الحيازة الفعلية من المكتتب وتسـليم البناية من طرف المرقي العقاري هذه الإجراءات القبلية وأثناء وبعد تحرير عقد البيع على التصاميم تفصل على النحو ما يلي :

الفرع الأول: مرحلة ما قبل توثيق عقد البيع على التصاميم.

هناك شروط قانونية واجب توافرها في المرقي العقاري وشروعه من حيث الصفة وتملك الوعاء العقاري وتســـليم نظام الملكية المشـــتركة، وقراءة القوانين والتأكيدات والعقوبات الإدارية والجزائية المقررة، وهو ردع لكل من يتلاعب بقانون الترقية العقارية[2].

أولا: الوثائق التقنية:

إلى جانب الشـروط الموضـوعية العامة، فقد نصـت المادة 30من القانون رقم 11-04 السـالف الذكرعلى مايلي:**"يجب أن يتضـمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصـاميم المذكوران على التوالي**

[1]- رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،44.
[2]- أحمد ربحي، المرجع السابق، ص،51.

في المادتين 27 و28 أعلاه، أصـــل ملكية الأرض ورقم الســـند العقاري، عند الإقتضـــاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء ".

1- عقود التعمير:

ألزم المشـرع المرقي العقاري بموجب إحضـار عقود التعمير من الهيئات المختصـة حتى تتلاءم مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1-1أصل الملكية :(ملكية الوعاء العقاري):

لا يحق للمرقي العقاري الشـروع في إنجاز أي بناية ما لم يكن حاصـلا على عقد ملكية الوعاء العقاري الذي سيشيد عليه مشروعه في الترقية العقارية

وقد عرفت المادة 674 من القانون المدني الجزائري حق الملكية :**"الملكية هي حق التمتع والتصـرف في الأشـياء بشـرط ألا يسـتعمل إسـتعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"**.وكذلك عرفته المادة 792 من نفس القانون كما يلي **:"تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشـــيء مملوكا للمتصـــرف طبقا لنص المادة 164 وذلك مع مراعاة النصـــوص التالية ..."**،كما أن المشـرع قام بربط الملكية بالإشـهار العقاري بمقتضـى المادة 793من نفس القانون **:"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار ســـواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير ،إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التيي تدير مصلحة شهر العقار".**

عقد الملكية الذي يحرر لفائدة المرقي العقاري، يكون صـادرا إما من طرف مديرية أملاك الدولة إذا تم إقتنـاء العقار من الأملاك الوطنية الخاصـــة، أو بعقد موثق ، أوإذا تم إقتنـاء العقار من طرف الخواص وحجية العقد أعلاه يجرنا للحديث عن حجية الشـهر العقاري، أي قيمة الشـهر كوسـيلة لإثبات وضـمان الحقوق المسـجلة أوالمشـهرة، سـواء فيما بين أطراف المحرر أو في مواجهة الغي، خاصـة وأن الشـــهر قد يشـــمل مجموعة من التصـــرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشـــاء أو نقل أو تعديل أو تقديرالحقوق العينية العقارية وقد يقع أحيانا على بعض العقود المنشـئة لحقوق شـخصـية كالإيجارات المؤبدة أو طويلة الأمد أو وعود بالبيع وإجراءات الشـهر فضـلا عن ذلك أنها ناقلة للملكية العقارية، فإنها تكسـب العقد المحرر قوة ثبوتية مطلقة تسـري في مواجهة الكافة، فهي بذلك تطهر سـند الملكية من كل العيوب [1].

وأغلب التشـريعات تأخذ بنظام الشـهر العيني، وهو ما إتبع في التشـريع العقاري الجزائري بحيث لا أثرللتصرف في إنشاء الحق العيني إلا من تاريخ شهر التصرفات مصدر الحق وأنه إبتداء من لحظة شهره يعتبر هذا الحق موجودا.

[1] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،46.

إن شهر التصرف في التشريع الجزائري لا يحصنه من التبعات البطلان أو الفسخ .النظام العيني كأصل عام أخذ به المشرع الجزائري، وإستثناءا النظام الشخصي إلى غاية إتمام عمليات مسح الأراضي، ففي المناطق المسحية، يجب إحضار الدفتر العقاري الذي بينه المرسوم 76-63 المعدل[1]في المادة 46 [2]منه.

أن نموذجه يكون محددا بموجب قرار من وزير المالية وأنه يسلم إلا المالك فقط بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية، أما بالنسبة للمناطق التي لم يصلها مسح الأراضي أي النظام العيني، فتبقى خاضعة للنظام الشخصي، أي لا تستوجب إحضار الدفتر العقاري وإنما يكتفي بالعقد الإداري أو التوثيقي الذي يشهر بالمحافظة العقارية، طبقا لأحكام المادة 85 و86و 88و 90من المرسوم أعلاه، التي تتحدث عن أثر الإشهار والإشهار المسبق والمكلف بالإشهار وآجاله الزمنية تحت طائلة الغرامات المالية لرسوم الإشهار العقاري.

2-1رخصة التجزئة:

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، تنص المادة 57من القانون 90-29[3]على أن **:"تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها ".**

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب إختصاصه، تصدر حسب نموذج معين ومرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19المعدل، وهي مرتبطة بملكية العقار غير مبني (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 مرفقا بالوثائق التي حددتها المادة 9 من المرسوم التنفيذي أعلاه، ويرسل إلى 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، يبلغ القرار المتضمن

[1] - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر في ج رج، ع 30 الصادرة في 13أفريل 1976، ص،498، (المعدل)

[2] - المادة 46 من المرسوم رقم 76-63، المرجع نفسه، التي تنص على:" يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي على ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

[3] - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج، ع52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، ص، 1652، (معدل).

رخصـــة التجزئة إلى المرقي العقاري في غضـــون شـــهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويكون من صـلاحيات رئيس المجلس الشـعبي البلدي تسـليم رخصـة التجزئة بصـفته ممثلا للبلدية والدولة، إذا كان العقار في قطاع يغطيه محطط شغل الأراضي (**pos**)أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ونشيرهنا إلى أنه لا يســلم الترخيص بالتجزئة، إلا إذا كانت الأرض العارية غير مبنية المجزأة موافقة لمخطط شــغل الأراضـــي المصـــادق عليه وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرعلى النحو الذي يؤطره التنظيم المعمول به [1].

3-1 شهادة التهيئة والشبكات:

ضرورة توفر واستفادة كل عقار مقرر بناؤه أو في طور الانجاز أو التشييد علـــى مصدر للمياه الصـالحة للشرب وعلى شبكة تصـريف المياه القذرة يحول دون تدفقها فـــوق سطح الأرض، وهذا ما نصـت عليه المادة 7[2]من قانون 90– 29المتعلق بالتهيئة والتعمير السـالف الذكر والنصـوص التطبيقية الخاصـة 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 القذرة 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 للمـــــوارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة. حيث أن التهيئة مرتبطة بحماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات والهياكل القاعدية [3].

اختيار موقع المشـاريع وتصـوهاشـهادة التعمير هي وثيقة إعلامية تبين مدى ملائمة العقار لإقامة المشروع تبيـــن جميع الحقوق والارتفاقات التي تخضـع لها هذه الأرض المعنية بالبناء، وهو ما أكدته المادة 2في فقرتها2من المرســوم التنفيذي رقم 15–19على إمكانية حصــول أي شــخص على بطاقة معلومات دون أن تحل محل شهادة التعمير.

وتعتبر وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصـة وفقا لنموذج رسمـــي وهي إجبارية إذا كانت الأرض قابلة للتعمير، وهي في الغالب إجراء إداري اختياري، فالمشرع العمراني لم يرتـــب أي جـزاء على عدم الحصول عليها، على عكس قانون الترقية العقارية الذي نص إجباريا على وجوب ذكر مراجع هـذه الشهادة في عقد البيع على التصاميم، من أجل إزالة كل لبس تقني نظرا لأهمية ما ينتـج عن

[1] - رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،48.

[2] - المادة 7 من القانون 90-29 المعدل التي تنص على:"يجب أن يستفيد كل بناء محد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح".

[3] -أحمد ربحي، المرجع سابق، ص،60.

الترقية العقارية وما يتصـل بها من حقوق للمكتتبين فرضـها بطابع إلزامي. تتميز شـهادة التعمير بكونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها، وأنها أداة إعلام للمحيط .[1]

وقد حددت المادة 3من المرسـوم التنفيذي رقم 15-19 السـالف الذكر، مواصـفات طلب هـــذه الشهـادة وإجراءات التحقيق فيها و آجال 15يوما لتبليغ هذه الشهادة لطلابها توضـح مـا يلـي:

1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

2- الارتفاقات والمواصفات التقنية.

3- خدمة القطعة الأرضية بالشبكات.

4-الأخطار الطبيعية (زلازل، انزلاق، فيضانات، أخطارتكنولوجيا).

المدة الزمنية لصلاحية شهادة التعمير مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما صـــلاحية بطاقة المعلومات محددة بثلاثة (03) أشـــهر، وفقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 السالف الذكر.

4-1رخصـة البناء:

رخصة البناء قيد على حرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم وهذا لضرورة الحفاظ على الطابع العمراني، فلكل ملزم بالحصـــول عليها دون التفرقة بين الأشـــخاص الطبيعية أوالمعنوية، 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.

ثانيا: مؤهلات المرقي العقاري.

الاعتماد:

ألزمت المادة 21 من القانون[2]11-04، الذي يحـــــدد القواعد التي تنظم نشـاط الترقية العقارية المرقي بوجوب الحصـــول على اعتماد الذي لا يمكنه التنازل عنه أو تحويله وإلا كان باطلا وفقا لأحكام المادة [3]22من القانون11-04 أعلاه . وفي هذا المعنى جاء به المرسـوم التنفيذي رقم 13-431، إذ يعد الاعتماد من بين البيانات الجوهرية الواجب على الموثق محرر إدراجها في صـــلب عقد البيع بناء على

---

[1]- محمد السـبتي، رخصـــة البناء في القانون الجزائري، (رســالة ماجســتير، تخصــص إدارة ومالية)، جامعة الجزائر 2001-2002، ص،22.

2- المادة 21 من القانون 11-04، المرجع نفســه، التي تنص على:"زيادة إلى الأحكام المنصـــوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي العقاري أن يلتمس إعتمادا أن يتمتع بحقوقه العينية ".

[3] - المادة 22 من القانون 11-04، المرجع نفســه، التي تنص على:"لا يمكن المرقي العقاري التنازل عن الإعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغييرالمسير إلى البطلان الإعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها".

التصـــاميم تحت طائلة رفض الإشـــهار عن إيداعه لدى المحافظة العقارية وهو ما يعرض الموثق للمسؤولية طبقا لمواد قانون التوثيق 06-02 المذكور سابقا.

2- الانتساب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGLMPI)

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGLMPI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم97-406، والصـندوق عبارة عـــن مؤسـسـة عمومية يمارس مهامه تحت وصـاية 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.

3- السجل التجاري:

عند حصـول المرقي العقاري على الاعتماد والتسـجيل من وزارة السـكن، يتوجب عليه القيد في المركز المحلي للسجل التجاري لوالية المقر الاجتماعي لنشاطه التجاري لأنه لا يمكنه التسجيل باعتبار[1] أن مهنة المرقي العقاري مهنة قانونية منظمة وقد نصـــت المادة 4 في فقرتها 2[2]من القانون11-04 بأنه لا يمكن المبادرة بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على الاعتماد و القيد بالسجل التجاري.

3- 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 هويتـــــــــه باعتباره عونا اقتصاديا وطنيا، ينتج عن القيد

الضريبي تسليم بطاقة التعريف الجبائي تعد بمثابة بطاقة هوية وطنية على الصعيد الجباية تحمل رقم وتعريف خاص بالمرقي العقاري ورقم وطني تسلسلي خاص به[3].

الفرع الثاني: المرحلة اللاحقة لتوثيق عقد البيع على التصاميم.

أوجب المشـــرع عند إعداد عقد البيع على التصـــاميم التزام على المرقي العقاري بوجوب إعداد نظام الملكية المشتركة بعد إنجاز جدول البيان الوصفي للتقسيم وإيداعه لدى الموثق الذي يفرغه في عقد رسمي بعدتحريره يوقعه المرقي العقاري كباقي العقود التوثيقية وبعد ما يقوم الموثق بتسجيله في فهرس العقود يودعه لدى مفتشـية التسـجيل والطابع لتسـجيله ثم يفرغه في النموذج الرسـمي يودع نسـختين منه لدى المحافظة العقارية للإشـهار بالمحافظ العقاري بعد تسـجيله في سـجل إيداع العقود والتأشـير عليه في

---

[1]- رانيا وفاء ربحي، المرجع السابق، ص،50.

[2] - المادة 4 في فقرتها 2 من القانون 11-0، المرجع الســابق، التي تنص على:" لا يمكن أيا كان أن يدعي صــفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشــاط ما لم يكن حاصــلا على إعتماد ومســجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حســب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".

[3]- مريم بودخاني، صــيغ نشــاطات الترقية العقارية في التشــريع الجزائري، (مذكرة لنيل شــهادة الماســتر، فرع قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2013، ص33.

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 العقاري.

أولا: تسليم نظام الملكية المشتركة وجدول التقسيم الوصفي.

ويتمثل في تسليم نظام الملكية المشتركة، والجدول الوصفي للتقسيم.

- تسليم نظام الملكية المشتركة:

نصت المادة 38الفقرة الأخيرة من القانون[1]11-04، على وجوب احترام إجراء جوهري أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، وهو تمكين وتسليم المكتسب أو المقتني لنظام الملكية المشتركة، كذلك المادة61من نفس القانون أعلاه، التي تلزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، وتوضيح الأعباء والواجبات التي تقع على المكتتبينكما ألزمته بإنجاز محلات ضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة وبمقتضى المادة 62[2] في فقرتها الأولى 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 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.[3]

4- الجدول الوصفي للتقسيم (EDD):

إن تطبيق وظيفة الملكية المشتركة على العقار لا تتحقق إلا إذا حرر العقار بوضوح بواسطة محرر رسمي يبين أرقام الحصص والأنصبة، وذلك بحصره للجزء الخاص المكون للحصة وتحديد الأنصبة 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 بتأسيسي السجل العقاري، يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك العقار، بعقد يحرره الموثق،

[1] - المادة 38، الفقرة الأخيرة من القانون 11-04، المرجع السابق، التي تنص على:" يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد ".

[2] - المادة 62 في الفقرة 1 من القانون 11-04، المرجع السابق، التي تنص على:" يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) إبتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية ".

[3]- عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة 2006، ص،71.

ويتميز الجدول الوصفي للتقسيم عن شهادة التقسيي، باختلاف الجهة المختصة بالتسليم ومن حيث الصلاحية ومن حيث الأثر القانوني.

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

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

من حيث الأثر القانوني، شهادة تقسيم تؤدي إلى اختفاء وتفجير الوحدة العقارية، بينما الجدول الوصفي للتقسيم يحررعلى وعاء عقاري يشكل وحدة تامة.

لذا فإن العمارات ذات الملكية المشتركة يحرر لها جدول وصفي للتقسيم دون حاجة إلى شهادة تقسيم النظامية[1].

دور الموثق أن يقوم بإيداع نظام الملكية المشتركة طبقا 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[2] .

ثانيا: التلاوة والعقوبات:

1- التلاوة:

أوضحت المادة 37[3] من القانون11-04على أن عقد البيع على التصاميم، يجب أن يتضمن وجوبا سعر البيع وآجال الدفع المرتبطة بنسبة تقنية لتقدم الأشغال تحت طائلة البطلان إذا لم يتضمن السعر بالتدقيق، كما أشارت المادة 38منه إلى إمكانية وضع صيغة مراجعة الأسعار، بناء على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية لمواد البناء والعتاد واليد العاملة.

---

[1] - عمار دروازي، المرجع السابق، ص،72.

[2] - عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، المرجع السابق، ص56.

[3]- المادة 37 من القانون11-04، المرجع السابق التي تنص على :"يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تحت تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال ، كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفيات ذلك".

باستثناء الظروف الطارئة والاستثنائية التي تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع على أن لا تتعدى مراجعة السعر 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 قابلا للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفيات المراجعة المتفق عليها بين المرقي والمكتسب

وبينت المادة 3من المرسوم التنفيذي رقم13-431 تنص على: **"اثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد السعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود التالية:**

-عند التوقيع،20% من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الإنتهاء من الأساسيات 15%من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكة والأسوار الخارجية والداخلية، 35% من سع البيع المتفق عليه.

-عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية،25% من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر ب 5%من سعرالبيع المتفق عليه ".

ويقصد بهذه المادة كيفيات دفع السعرالمتفق عليه كما يتوجب على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، أن يدقق ويبين بدقة متناهية البيانات المقيدة والخصائص التقنية للعقار وأن يكون التعيين نافيا للجهالة، بالوصف المتناهي للشقة واستعمالها ومساحتها ورقم العمارة والطابق والدرج والجهة والحصة والأجزاء المشتركة من المساحة وموقعها الإقليمي (الحي، الشارع، البلدية، الوالية).

وأهم شيء لافت 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 الموازنة.

يقع على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، تلاوة النصوص الجبائية والخاصة على الطرفين المتعاقدين.[1] المنصوص عليها في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بشأن إخفاء الثمن والتصريح الكاذب بموجب المواد الواردة في قانون العقوبات والتنويه على تلاوة الموثق على

[1]- أحمد ربحي، مرجع السابق، ص،65.

مسامع الأطراف للنصوص القانونية، وهو عمل مكلف بـــه بقوة القانون طبقا للمادة 29[1] و39[2]المتعلقة بالوقاية من الفساد ومكافحته بشأن صورية الثمن من القانون06-02.

2- العقوبات:

1.2العقوبات الإدارية:

أ- السحب المؤقت للاعتماد:

حدد المشرع التزامات المرقي العقاري خاصة فـــي مجال إنهاء المشاريع واحترام آجال الانجاز وقرر عقوبة السحب المؤقت في حـالات معينة والمنصوص عليها في المادة 64 في فقرتها الاولى من القانون 11-04.

ت- السحب النهائي لاعتماد المرقي العقاري:

تعد عقوبة الســـحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة يتعرض لها المرقي العقاريو هذه العقوبة تقرر في الحالات التالية فقدان الشـروط التي مكنته من الحصـول على الاعتماد، كثبوت الحكم عليه بعقوبـــــة جزائية لارتكابه مثلا جريمة التزوير أو استعمال المزور أوالسرقة أو إخفاء الأشياء المسروقة أو خيانة الأمانة وغيرها.

ث- السحب التلقائي للاعتماد:

يتقرر الســحب التلقائي للاعتماد للمرقي العقاري في حالة وفاته أوفي حالة عجزه الجسـماني أو العقلي الذي يمنعه من القيام بالتزاماته، أوفي حالة الحكم عليه بســبب الغش الضــريبي أو إذا كان موضــوع تصفية قضائية.

2-2العقوبات الجزائية:

فمن خلال النصوص الواردة في المواد من 69 إلى غاية 78 مــن القانــون 11-04 نلاحظ أن المشـرع استحدث عقوبات جزائية صـارمة للمرقيين العقاريين والتي تتمثل في العقوبات السـالبة للحرية والغرامة، مع إحالة المشرع إلى بعض العقوبات الواردة في قانون العقوبات.

---

[1]- المادة 29 من القانون 06-02، المرجع السابق التي تنص على:"يعاقب بالحبس من 2 سنتين إلى 10سنوات بغرامة مالية من 200.000دج إلى 1.000.000دج كل موظف عمومي يختلس أو يتلفأو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يستعمل على نحو غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان آخر، أية ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عهد بها بحكم وظائفه أو بسببها".

[2] - المادة 39 من المرجع نفســـه التي تنص على:"دون الإخلال بالأحكام الجزائيةالســـارية المفعول، المتعلقة بتمويل الأحزاب السياسية، يعاقب كل من قام بعملية تمويل نشاط حزب سياسـي بصـورة خفية، بالحبس من 2 سنتين إلى 10 سنوات وبغرامة مالية من 200.000دج إلى 1.000.000دج".

الفرع الثالث: مرحلـة ما بعد توثيق عقد البيع على التصاميم.

نصت المادة 34 من قانون 11-04 على أن إعداد عقد البيع على التصاميم يخضـــع للتسجيل والإشهار العقاري، وأن يتم بمحضر الحيازة الفعلية وتسليم البناية من طـرف المرقي العقاري .[1]

أولا: تسجيل العقود وإشهارها.

1- تسجيل العقود:

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسـجيل حسـب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسـجيل كما انه يحقق وظيفتين وهما المراقبة الإدارة للعقود وقبض الرســوم القانونية المفروضـــة علي العقد و تسجيل العقد يكون لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة، وهذا خلال شهرابتداء من تاريخ تحريرالعقد لدى الموثق حسب المادتين58 و 75من الأمر76-105 لمتضمن قانون التسجيل ،وبالرجوع إلى المادة 252 من الأمر السـابق الذكر فإن الرسـم على العقد يقدر ب5%من ثمن البيع الصـافي، وإما نص مادة 285 في فقرتها 5 فإنها تعفى من هذا الرسـم عقودالبيع العقار المخصـص للاسـتعمال السـكني في إطار نشـاطات الترقية العقارية فعمومية هذا النص يجعلنا نطبق هذا الإعفاء علي عقد البيع على التصـاميم في إطاره الترقوي والتساهمي.

2- شهر عقد البيع بناء على التصاميم.

عملية الشـهر العقاري هو إجراء جوهري الحق لتحرير العقد بعد عملية التسجيل، وبالرجوع إلى نص المـــــادة 793من القانون المدني الجزائري:**"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى يف العقار ســـواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا وفيت الإجراءات التي ينص عليها القانون 'وبالأخص القوانين التي تدير مصـــلحة الشـــهر العقاري"** ويفهم من هذا النص أن القيد أو الشـــهر هو شرط لنقل الملكية[2].

كما يختص الإشـــهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغير على الوضعيات القانونية للعقارات، فالمشرع الجزائري تبنى هذا النظام بموجب الأمـــــــر 75-74في المادتين 15 و16 منه.

المكتتب في عقود الترقية العقارية الناقلة للملكية يعتبر مالكا غير عادي للعقار، فمثلا في عقد البيع على التصـــاميم فإن العقد يرد على عقار غير موجود عند تاريخ إبرام العقد، ولكنه محقق الوجود مسـتقبلا إلا أنه رغم ذلك يخضـع لإجراءات الشـهر، كما هو منصـوص عليه في المادة 28من القانون 11-04 التي تنص على : **"عقد البيع على التصـــاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها في طور**

---

[1]- مريم بودخاني، المرجع السابق، ص،43.

[2]- عبد الحميد بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشـــريع الجزائري**، بدون ط، دار هومة الجزائر،2003، ص،59.

البناء، والعقد الذي يتضـــمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب 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 رقـــم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم.

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناية.

وتتمثل في:

1- تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة:

وتكمن في:

أ- شهادة المطابقة:

وتعرف شهادة المطابقة على أنها وسيلة للرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقـــا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيـــد لمحتوى رخصة البناء واحترام قواعد التعمير والترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز، وقد نصت المادة 63[1] من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أنه عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة على المستفيد استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[2].

ب- تحرير محضر معاينة الحيازة:

ووفقا لأحكام المادة 34 من القانون رقم 11-04، في الفقرة الثانية التي تنص" **يتمم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم**

البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية ".

بعد حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة، يقوم بدعوة المكتسب إلى زيارة الشقة موضوع عقد البيع على التصاميم، ومعاينتها على أرض الواقع بتسجيل ملاحظات إن وجدت لأن شهادة المطابقة تغني عن التحفظات.

---

[1] - المادة 63 من المرسوم 15-19 التي تنص على:" تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

[2] - عبد القادر قارة، محمد أمين قارة، المرجع السابق، ص،56.

المحضـــر الذي ينجزه الموثق يتم في شـــكل عقد توثيقي يتلقى فيها تصـــريحات الطرفين، لا ســـيما المكتسب.

وهي المرحلـة الثـانيـة المهمـة التي تمثـل التســـليم أي الحيـازة المـاديـة والتي تكتمـل فيهـا الملكيـة للمشتري(المستفيد) بنقل حق الإنتفاع إليه، بعد نقل حق الرقبة في عقد البيع على التصاميم.

وألح القانون على وجوب تحرير هذا العقد لدى نفس الموثق الذي قام بإعداد وإنجازعقد البيع على التصـــاميم، لما له أهمية إســـتمرارية إنجاز عقد البيع على التصـــاميم، بالرجوع إلى إطلاع نفس الموثق على الملف القاعدي لمشروع الترقية العقارية التي كلف بإنجازها.[1]

1- تسليم البناية.

هو إلتزام تمليه القواعد العامة في عقد البيع ونصـــوص القانون رقم 11-04، والمرســـوم التنفيذي رقم 13-431المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق ،إلا أن الالتزام بالتسليم في عقد بيع العقار على التصـــاميم يختلف معناه عن الالتزام بالتســـليم في عقد البيع العادي ، كون التزام المرقي العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة ، ولذلك على البائع أن ينجز البناية طبقا للمواصـفـــــات المتفق عليها في العقد ويسلمها في الآجال المحددة، ولذلك من أجـل أن يتخلص من تنفيذ التزامه، وعليه يلتـزم البائع بصفة عامة بتسليم الشيء المبيع، بالحالة التي كان عليها وقت البيع .

والتســـليم الذي جاء بها المشـــرع الجزائري من خلال القانون 11-04 والمرســـوم التنفيذي رقم 13-431 يختلف عن التســـليم الوارد في القواعد العامة لكون الأول يخص طائفة محددة وهي عقود الترقية العقارية المســـتفيدة من إعانة عمومية فالترقية العقارية الخاصـــة وإن كانت تخضـــع لنفس أحكام قانون الترقيـة العقـارية من حيث بعض الامتيـازات مثل التســـجيل المجـاني للعقود وبعض الإعفـاءات الضريبية للمرقي العقاري إلا أنها تخضع لنفس الأحكام المطبقة على عقود الترقية العقارية المستفيدة من دعم الدولة بواسـطة الصـندوق الوطني للسـكن من حيث خضـوع كل مكنها لإعداد محضـر دخول حيز الاسـتغلال مع وجود فرق جوهري يتمثل في وجوب احترام شـرط السـنتين من تاريخ تحرير المحضـر المنصـوص عليه قانونا يبدأ سـريان هذه المدة في عقود البيع على التصـاميم المسـتفيد أصـحابها من إعانة الدولة من تاريخ تحرير المحضر.

وعليـه وبموجـب المـذكر الصـــــادرة عن المـدير العـام للأملاك الوطنيـة والموجهـة للمحـافظين العقاريين تؤكد جاء فيه من هذا المنطلق، بداية حسـاب مدة عدم قابلية التنازل المقدرة بسـنتين هو تاريخ إعداد محضـــر معاينة الحيازة الفعلية وتســـليم البناية المعد وفقا لأحكام المادة 34 من القانون رقم

[1]- نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، (رسالة لنيل الماجستير، فرع قانون العقود والمسؤولية)، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان،2008-2009، ص،51.

11-04السالف الذكر وليس من يوم إعداد عقد البيع على التصاميم، وبذلك فإن التسليم في هذا النوع من العقود خاص يجب أن تتوافر فيه شروط خاصة ومن بينها أن يتم العقد بناء على التصاميم أو العقود التي موضوعها منجزة وحل شهادة المطابقة ،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].

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن عقود الترقية العقارية (عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم) هي عقود في طور الإنجاز، وبالرغم من أنها لم تشيد بعد إلا أنها من العقود الرسمية التي تحرر من طرف الموثق، وتتميز هذه العقود بأوجه تشابه كذلك إختلافات.

فكلاهما عقد مسمى ويقصد به أنه العقد الذي تولى المشرع تسميته وتعريفه وتنظيم أحكامه، أما بالنسبة لعقد ملزم لجانبين فيقصد به العقد الذي يرتب إلتزامات متقابلة بين طرفي العقد.....إلخ من أوجه التشابه بين العقدين.

أما بالنسبة للإختلافات فتختلف من حيث إنتقال الملكية، فعقد البيع على التصاميم عقدا نهائيا ناقل لملكية الشيء المبيع أي العقار، في حين عقد حفظ الحق عقد إبتدائي يكون في شكل رسمي ومسجل وملكية العقار المحفوظ لا تنتقل للمشتري إلا بعد إبرام العقد النهائي.

ومن حيث الخضوع لإجراءات الشهر العقاري:

فإن عقد البيع على التصاميم يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار حسب نص المادة 34 من القانون 11-04 على خلاف عقد حفظ الحق الذي لا يخضع لإجراء الشهر العقاري وهذا من أهم خصائصه والتي تميزه عن باقي البيوع العقارية.

[1]- عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، مرجع السابق، ص،57.

الفصل الثاني:

دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار منجز

الفصل الثاني

دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار منجز.

نظرا لأن اكبر طبقة في المجتمع الجزائري هي الطبقة ذات الدخل المتوسط والتي لا يمكنها وبدخلها هذا الانجاز او اقتناء مسكن كما لا يمكنها ادخار قيمته ودفع ثمنه دفعة واحدة اضف الى ميل المجتمع الجزائري إلى فكرة التملك دون الاكتفاء فقط بالانتفاع بالمسكن عن طريق الايجار وبالتالي يكون من مصلح الفرد أن يضمن تملك المسكن عاجلا ام آجلا على أن يكون ذلك بطريقة تتلائم مع ظروفه الاجتماعية والاقتصادية ولن يكون له ذلك إذا اتبع طريقة الشراء أين غالبا ما يكون دفع ثمن فوري كما لن يكون له ذلك إذا اتبع طريق الإيجار أين يلتزم بدفع أجرة دورية دون ان يتمكن في الأخير أن يحصل على ملكية هذا المسكن لذا فإن المشرع أنشأ الصيغة الجديدة تمشى مع الظروف هذه الطبقة التي تمكن المستفيد منها من التملك المسكن بعد تسديد ثمنه على دفعات وفق جدول زمني محدد ألا وهي صيغه البيع بالايجار.

حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 وقد استحدث المشرع الجزائري بموجب المادة 6 من هذا المرسوم صيغة قانونية جديدة هي تقنية " البيع بالإيجار".

و رغبة من المشرع في جعل هذه الصيغة تحققق الهدف المرجو منها، و بتالي مساهمتها في تطوير الترقية العقارية في الجزائر، و جعلها تمضي قدما إلى الأمام، خصها بمرسوم خاص بها ألا و هو المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل و المتمم، و الذي تم إلحاقها بقرارات تتضمن نماذج عقد البيع بالإيجار و كذا نص على عقد الذي يتم تحريره لاحقا و هوعقد الناقل لملكية العقار في إطار برنامج البيع بالإيجار، ووفق القواعد العامة و النصوص الخاصة التي ستتكلم عنها في بحثنا هذا فإن كلا العقدين يتم تحريرها لدى ضابط عمومي و هو الموثق، فما هو مجال و دور تدخل الموثق في عقد البيع بالإيجار و عقد الناقل لملكية العقار محل البيع بالإيجار؟

المبحث الأول: دور الموثق في عقد البيع بالإيجار.

يلخص هـذا المبحـث مفهوم عقـد البيع بـالإيجـار حيـث سـنتطرق في المطلـب الأول إلى تعريف مختلف لفقهاء ينظرون لعقد البيع بالإيجار من زاويا متعددة ومن خلال تعدد هذه التعاريف سنستنبط أهم الخصائص التي تميز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود، و في المطل الثاني سنتطرق إلى الشروط الواجب توفرها في المستفيد من البيع بالإيجار و كذا المتعهد بالترقية، و أخير سنرى مجال تدخل الموثق في عقد البيع بالإيجار.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.

إذا كانت العقود المسماة هي تلك العقود التي خصص لها المشرع اسما وولى لها تنظيما خاصا فإن عقد البيع بالإيجار عقد مسمى في التشريع الجزائري، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي خصص له تنظيما مستقلا، لكن هذه الاستقلالية لا تجعله في معزل عن بعض النظم القانونية المقاربة له تارة والتي يماثلها في الأثار تارة أخرى، و ذلك هو الداعي للدراسة طبيعة **مفهوم عقد البيع بالإيجار** هذا العقد التي لا تتأتى لنا إلا بعد التطرق إلى تعريفه وكذا استنباط أهم خصائصه.

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار.

في الحقيقة مسألة التعريف ليس من إختصاص التشريع، وإنما هو عمل من أعمال الفقه، وإلا إبتعد التشريع عن غايته، وهي النص على الأحكام القانونية الواجبة التطبيق، ولكن أحيانا لأغراض معينة قد يتضمن القانون على تعريف للموضوع المعالج بموجبه، ولكن ذلك غالبا ما يكون بصفة مختصرة وأحيانا مبهمة، فلا يأتي المشرع بتعريف مفصل ومسهب، وحتى أن بعض التشريعات التي نصت على البيع بالإيجار لم تقم بتعريفه، وإنما إكتفت بالإشارة إليه فقط.[1]

إن بدأنا من التعريف التشريعي له فسنورد المادة الأولى من الأمر 01-105[2] المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي « **البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب** ».

[1] - زنوش طاوس، **البيع بالإيجار Location vente**، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016 صفحة 11.

[2] - المادة 02 من المرسـوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شـروط و كيفيات شـراء المسـاكن المنجزة بأموال عمومية أو مصـادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصـادر في ج ر ج العدد 71، بتاريخ 26 ديسمبر 2014، ص، 18.

فهذه المادة و لو بصفة مختصرة، تضمنت الإشارة إلى العناصر الأساسية المكونةلهذا العقد فأشارت إلى إكتساب ملكية المسكن عن طريق الشراء، أن هناك مدة إيجار تسبق الحصول على ملكية المسكن ملكية تامة، و أنه يتم في إطار عقد مكتوب.

أما بالنسبة للتعريف الفقهي فإن الفقه إستعمل في إطار شرحه لعقد البيع بالإيجار عدة مصطلحات الإيجار الساتر للبيع أو البيع الايجاري، البيع بثمن مقسط أو الإيجار المملك، البيع بالإيجار وكذا الإيجار الذي يقصد به البيع والإيجار مع الوعد بالبيع، غير أن غالبية الفقه يستعمل مصطلح البيع بالإيجار.

فحسب الدكتور محمد حسين منصور فإن البائع أحيانا يفضل إفراغ العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمشتري لمدة محددة، في صورة رابطة إيجارية، أي أنه يتم إخفاء البيع في صورة عقد إيجار كما يرى، الدكتور رمضان أبو السعود بأنه نكون أمام بيع بإيجارعندما " يتفق شخص مع آخرعلى أن يؤجره شيءمعين في مقابل أجرة معينة و على أن يتملك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة"[1].

وقد ذكر الدكتور محمد حسنين تعريف أظهر فيه بوضوح تكون عقد البيع بالإيجار من مزيج بين البيع و الإيجار،عندما عرفه على أنه هو العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء، أما الدكتور نبيل إبراهيم سعد فيرى أن عقد البيع بالإيجاريمثل نموذج للعقد المختلط، إذ يشمل على سبيل التعاقب إنتفاع بالشيء ونقل للملكية[2].

وكل هذه التعاريف تتقارب فيما بينها إلى حد كبير، فهي تتفق حول أن عقد البيع بالإيجار هو إتفاق بين طرفين وهما البائع المؤجر والمستأجر المشتري، على أن يلتزم هذا الأخير بدفع ثمن الشيء (المبيع) في شكل أجرة، وبدفعه القسط الأخير تنتقل إليه ملكية الشيء محل هذا العقد.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار.

بعد دراسة تعريف عقد البيع بالإيجار و القول بأنه عقد بيع يخضع لقواعد خاصة تنظمه، جاء بها المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل و المتمم، وبما أن عقد البيع بالإيجار من حيث التسمية يجمع بين لفظي البيع و الإيجار، فإننا نركزعلى الخصائص المميزة لهذه الصيغة الجديدة من العقود إلى جانب

---

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 15.

[2] - محمد حسنين، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري**، الجزء الأول، البيع، ط الأولى، دار النهضة العربية للذباعة و النشر بيروت، سنة 1997، ص، 50.

خصـــائص عقدي البيع والإيجار، التي نجدها متوفرة في هذا العقد وهذا ما ســـنحاول تبيانه في النقاط التالية:

أولا: البيع بالإيجار عقد مسمى.

المعروف أن العقود المسـماة هي تلك العقود التي شـاع و إسـتقر التعامل بها، وتناولها المشـرع بالتنظيم وحدد مقوماتها بحيث يصـــبح الإختلاف بين المتعاقدين فيما لم يتفقا عليه يخضـــع للقانون وعلى مســـتوى التنظيم القانوني نجد أن تنظيم العقود المســـماة يقع بين النظرية العامة للإلتزامات وبين بعض القواعد الخـاصـــــة لبعض أنواع العقود ومـا يبرمـه الأفراد بملء إرادتهم من عقود طبقا لمبدأ الرضائية ولهذا يطلق عليه الفقه الفرنسي غالبا إسم العقود الخاصة[1]

ونظرا للإختلاف المثار حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، وكذا صـــفت المزدوجة فإن ذلك الإختلاف أثير حتى بالنسـبة إن كان عقد مسـمى أم غير مسـمى، فإنطلاقا من موقف الفقه من الطبيعة القانونية لهذا العقد، يتحدد ذلك فالفقه المصـري خاصـة يعتبره بصـفة جازمة أنه يأخذ حكم البيع بالتقسيط وبالتالي يجد حكمه في المادة 363 من ق م ج، وهذا يجعله عقد مسمى.

أما في الجزائر وبالرغم من أن البيع بالإيجار منظم بموجب المرسـوم رقم 01-105، ومع ذلك أعتبر عقد غير مسمى، وذلك على أساس أنه لا يوجد ما ينظم مقوماته في الشريعة العامة بالصيغة التي وردت في هذين المرسـومين، ولأنه وإن كانت المراسـيم والقرارات هي من التشـريع بالمفهوم الواسـع للتشـريع، غير أنها تدخل ضـمن اللوائح التنظيمية التي تأتي عادة لشـرح قانون أو تنفيذه بما لا يخالف التشـريع الأعلى لذلك، فهي لا ترقى الى مرتبة التشـريع الذي تسـتقر به المعاملات غير أن هذا الرأي لا يستقيم كون المراسيم تندرج ضمن التشريع وإن كانت تاخذ مرتبة الأخيرة من هذا الأخير[2].

ثانيا: عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة ملزم لجانبين.

حسب المادة 58 من ق م ج، فإن العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما، وكنتيجة حتمية لعقد المعاوضة أنه ملزم للجانبين حسب ما عرفته المادة 55 من نفس القانون ومن ثمة فإن البيع بالإيجار هو عقد معاوضة وملزم للجانبين، إذ أن كل طرف من أطرافه يأخذ مقابل ما يعطيه وكل واحد منهما ملزم بإلتزامات معينة تجاه الطرف الآخر، فنجد البائع المؤجر ملزم بتسليم الشيء محل هذا العقد، كما أنه ملزم بنقل ملكية هذا الشيء كما هو متفق عليه عند دفع القسط الأخير من ثمنه وذلك كله مقابل الحصول على مقابل ما إلتزم به، فيكون له الحق في ثمن الشيء (المسكن) محل هذا العقد

[1] - محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني**، ط الرابعة، دار الهدى للباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2007، ص، 51.

[2] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 20.

ونفس الشيء بالنسبة للمستأجر المستفيد، الذي يلتزم بدفع الثمن على أقساط مقابل الإنتفاع بالشيء محل هذا العقد، ويلتزم بتكملة الثمن حسب ما هو متفق عليه وذلك مقابل تملك هذا الشيء، و لن يتحقق إلا عند دفعه للقسط الأخير من الثمن المتفق عليه[1].

ثالثا: عقد البيع بالإيجار عقد مزدوج.

إن ازدواجية البيع بالإيجار، نتطرق إليها من زاوية التسمية، وليس المضمون، فهذا الأخير نناقشه في إطار الطبيعة القانونية لهذا العقد، ففي نفس الوقت نجده يحمل تسمية البيع وتسمية الإيجار، وهذا قد يجعله يتميز بخصائص كلا العقدين في آن واحد، ما يدفعنا إلى تعريف كل واحد من هذين العقدين لمعرفة الخصائص الأساسية لهما، فعقد البيع عرفته المادة 351 من ق م ج بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي، أما عقد الإيجار فقد عرفته المادة[2] 1/467 المعدلة والمتممة من ق م ج بالنص على أنه الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، أما قبل تعديل هذه المادة فلم تكن تعرفه وإنما إكتفت بالنص على أنه ينعقد الإيجاربمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر.[3]

ومن خلال هذه التعاريف نلاحظ إختلاف العقدين، وذلك من حيث الهدف والطبيعة، فالهدف من البيع هو نقل ملكية الشيء أو حق مالي آخر لقاء ثمن نقدي، أما الهدف من الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل أجرة معينة، فعقد البيع وهو من العقود الفورية ينقل حق عيني متعلق بالشيء، بينما عقد الإيجار فهو من العقود الزمنية وينشيء فقط حق شخصي.

وبالرغم من وضوح الفرق بين عقدي البيع و الإيجار، إلا أنه في عقد البيع بالإيجار يشوبه لبس وغموض إذ الخصـــائص الخاصـــة بهذين الأخيرين نجدها تقريبا مجتمعة كلها في هذا العقد، إذ البائع المؤجر ملزم بتســليم الشـــيء محل التعاقد، لتمكين المســتأجر المســتفيد من الإنتفاع بهذا الأخير مقابل إلتزامه بدفع أقســاط مالية حســب الرزنامة المتفق عليها، وخلال فترة إنتفاعه هذه يلتزم بالمحافظة على الشيء وصيانته، إلى جانب ذلك يلتزم الأول بضمان العيوب الخفية و التعرض و الإستحقاق، وعند نهاية الفترة المحددة يدفع الثاني منهما القسط الأخير من الثمن المتفق عليه، أين يلتزم عندئذ البائع المؤجر بنقل الملكية، ولذلك يمكن أن نخلص إلى أن البيع بالإيجار هو عقد مزدوج بين عقدي البيع والإيجار، ويتأكد لنا ذلك أكثر من خلال مناقشة الخصائص الأخرى له[4].

---

[1] - محمد صبري السعدي، المرجع سابق، ص، 60.

[2] - و هو نفس التعريف الذي نصـت عليه المادة 558 من ق م م ج على أنه " عقد يلتزم بمقتضـاه أن يمكن من الإنتفاع بشيئ معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم"

[3] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 24.

[4] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 25.

رابعا: البيع بالإيجار عقد رسمي.

وإن كان كل من عقد البيع وعقد الإيجار في الأصـــل هما عقدان رضـــائيان، إلا في حالات إستثنائية نص عليها القانون، فإن البيع بالإيجار هو كذلك عقد رضائي وإن كانت طبيعته وطريقة تكوينه تتطلب على الأقل أن يكون مكتوب دون إشتراط نوع الكتابة، وهذا للتمكن من الرجوع إلى هذا المكتوب عند الحاجة والإستثناء عن هذا الأصل ورد النص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 97-35[1]، والمرسوم التنفيذي رقم 01-105، إذ أنه ونظرا لأن عقد البيع بالإيجار في كلا هذين الأخيرين وارد على الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني وذات الإستعمال المهني بالنسبة للأول وذات الإستعمال السكني فقط بالنسبة للثاني وهذه الأخيرة عبارة عن عقار.

والعقار كمبدأ لا إستثناء عليه إذا ماكان محل أي عقد كان الغاية منه نقل ملكية العقار أو أي حق عيني آخر، يصبح هذا العقد عقد شكلي يخضع للشكلية المباشرة، وهنا هي الرسمية أي وجوب إفراغه في قالب رسمي، ولكن عقد البيع بالإيجار الوارد على عقار هو عقد شكلي رسمي لا لكونه ناقل لملكية الســـكن، بل لأن المشـــرع أراد ذلك، إذ أنه ومهما كانت طبيعته القانونية فإنه وفي الفترة الأولى يرتكز على إنتفاع المستأجر المستفيد بالسكن مقابل أقساط مالية يدفعها دوريا حسب الرزنامة المتفق عليها، و لا تنتقل ملكية السكن إلا بعد تحرير عقد آخر من جديد ألا وهو عقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار و الذي سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

ومن ثم فإن البيع بالإيجاركمبدأ هو عقد رضـــائي يكفي فيه تطابق الإيجاب بالقبول وإســـتثناءا و لوجود نص قانوني فهو عقد شكلي حسب ما جاء صراحة في المادة 07/02 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 بنصها على أنه " يحرر العقد حسب الشكل الرسمي و يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشـــريع والتنظيم المعمول بهما، بينما المادة 02 من المرســـوم التنفيذي رقم 01-105، إكتفت بالنص على أن البيع بالإيجارصـيغة تسـمح بالحصـول على مسـكن بعد إقرار شـرائه بملكية تامة بعد إنقضـــاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ولكن من جهة أخرى أكدت المادة 17 منه الطابع الرســمي لهذا العقد، بنصــها على أنه يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق[2].

[1] - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري المهني و التي أنجزتها دواتين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الصادر في ج ر ج العدد 04، بتاريخ 15 جانفي 1997، ص، 10.

[2] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 27.

كما أنه في الأصل البيع بالإيجار هو عقد عادي لا يخضع لأي نموذج ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك وما لم يوجد نص خاص يفرض إفراغه في نموذج، وفي هذا الشأن نجد أن المرسوم رقم 97-35 لم ينص صراحة على إفراغ هذا العقد في نموذج على خلاف ما فعل بشأن عقد الإيجار المنظم بذات المرسوم، والذي أخضعه للنموذج المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69[1]، أما بشأن عقد البيع بالإيجار فإكتفى بالنص في المادة 7/1 من المرسوم رقم 97-35 على أنه يلتزم الديوان أن يحول ملكا عقاريا ذا إستعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم ومن هذه العبارة الأخيرة يمكن القول أن المشرع أراد إخضاعه لنفس النموذج.

فبالرجوع إلى النموذج السالف الذكر[2]، نجد أن البيانات التي يتضمنها لا تتلاءم ولا تتطابق مع طبيعة وأحكام عقد البيع بالإيجار، وهو الأمر الذي كان لابد أن يتفطن إليه المشرع في إطار هذا المرسوم، ومن ثم يضع نموذج خاص بهذا العقد، أو يمكن القول أنه إنتظر إلى غاية صدور المرسوم رقم 01-105 الذي أخضع هذا العقد للكتابة النموذجية، وإن كانت هذه الأخيرة جاء بما قرار وزاري وليس مرسوم تنفيذي كما هو الشأن بالنسبة للبيع بناء على التصاميم وعقد الإيجاركما سلف بيانه.

أضف أن هذا القرار نجد أنه في مادته الأولى أضاف حكم لم تنص عليه المادة 17[3] من نفس المرسوم ألا وهو الكتابة النموذجية، وبما أن القرار يأتي لتطبيق المرسوم التنفيذي، فإن هذا الأخير يكون أولى للتطبيق على القرار الوزاري، مما يعني أن عقد البيع بالإيجارفي إطار هذا المرسوم لا يخضع للكتابة النموذجية، وإن كان من الناحية العملية وبوجود النموذج الخاص بهذا العقد في القرار الوزاري فإنه يفرغ تلقائيا في هذا النموذج من طرف الموثق المحرر له، وهذا طبقا للمادة الأولى من القرار المعدل والمتمم المؤرخ في 2001/07/23، المتضمن النموذج الأول لعقد البيع بالإيجار التي نصت على أنه تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار.

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، الصادر في ج ر ج العدد 17، بتاريخ 30 مارس 1994، ص

[2] - القرار الوزاري المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر في ج ر ج العدد 43 بتاريخ 2004/07/04، ص، 22.

[3] - و التي أخضعت عقد البيع بالإيجار للرسمية.

خامسا: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان.

إنطلاقا من كون البيع بالإيجارعقد نموذجي مباشرة يتبادر إلى الذهن أنه عقد إذعان، وذلك لكون العقد النموذجي من وضع سلطة عامة أو أية هيئة نظامية أخرى، أي من وضع طرف أجنبي عن العقد ولكونها عقود معدة مسبقا وغالبا ما تكون مطبوعة، وتعتبر صيغة عقدية جاهزة للإستعمال، غالبا يتم إعدادها من طرف السلطة العامة، وقبل تحديد ما إذا كان البيع بالإيجار عقد إذعان أم لا، نتطرق لتعريف هذا الأخير وتبيان خصائصه.

فقد نصت المادة 70 من ق م ج على أنه يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها، ونجد عبد المنعم فرج الصده يعرفه بأنه العقد الذي يسلم فيه القابل شروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري تكون محل إحتكار قانوني أو فعلي، أو تكون المناقشة محدودة النطاق في شأنها، كما عرفه ورج برليوز أنه عقد حدد محتواه التعاقدي كليا أو جزئيا بصفة مجردة وعامة قبل فترة التعاقد[1].

ولا يخفى ما في العقد النموذجي من شروط تنظيمية لا تحتمل المناقشة وإنما تطرح للقبول أو التسليم بها فقط، وبالتالي فإذا نظرنا إلى البيع بالإيجار من هذه الزاوية فهو عقد إذعان، ولكن مع ذلك فإن مفهوم العقود النموذجية لا تصبح بالضرورة عقد إذعان على الرغم من الحالات الكثيرة والمتعددة التي تكون فيها تلك العقود كذلك، لكون محتواها نتاج محض لإرادة منفردة، أضف إلى ذلك ما نصت عليه المادة 02 من القرارالسالف الذكر، بأنه يمكن إتمام نموذج العقد المذكورفي المادة الأولى أعلاه ببنود أخرى تعتبرها الأطراف المعنية مفيدة شريطة أن لا تكون مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية، فهذا النص فتح لأطراف عقد البيع بالإيجار باب للمناقشة حول البنود التي يضيفونها والتي يرونها ضرورية لإتفاقهم، ويقصد بالبنود الأخرى تلك الشروط التعاقدية، التي يرجع تحديدها لإرادة الأطراف.

وإن تضمن النموذج بند يتعلق بدفع الثمن أولا في شكل دفعة أولى والباقي على أقساط، ولكن بعد ذلك فتح المجال لإتفاق المتعاقدين بالنسبة لقيمة الأقساط، كما أنه وإن حددت الإلتزامات المترتبة على عاتق المتعاقدين بموجب العقد، فإنه مع ذلك لم يذكر جميع الإلتزامات كالتسليم والتسلم، وآجال الوفاء بالأقساط، على أن يتم ذلك كل شهر، أوكل فصل، أو حتى كل سنة حسب الإتفاق.

وكذلك إذا نظرنا إلى كون النموذج الذي يفرغ فيه هذا العقد، جاء بموجب قرار، وليس من عمل أحد المتعاقدين، وبما أن أحكام المرسومين السالفي الذكر بشروطها وأحكامها لا تعتبر إيجابا، وبما أن

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 28.

شروط الإذعان تقرر عادة لمصلحة الموجب ليحصل من ورائها على مصلحة ذاتية وإلا ماكان ليقررها في حين أن عقد البيع بالإيجار جاء لتحقيق منفعة عامة على المدى المتوسط والبعيد تتمثل في التخفيف و لما لا الحد من أزمة السكن، ومن خلال ما سبقت الإشارة إليه، فإن حدة صفة الإذعان إلى حد ما تنقص في هذا العقد.

سادسا: البيع بالإيجار عقد غير ناقل للملكية.

فحسب التعريف الذي نصت عليه المادة 351 من ق م ج[1]، فإن نقل الملكية يعتبر أثرا أساسيا مرتبطا بالعملية القانونية المسماة البيع، وكل تعاقد لا يرتب مثل هذا الأثر لا يعد بيعا، أما عن البيع بالإيجار فبالرغم من كونه عقد مزدوج وبالرغم من الجدل الذي أثير حول طبيعته القانونية، إلا أنه يثار تساؤل حول ما إذا كان هذا العقد ناقل للملكية أم لا.

بالرجوع إلى ظاهر نص المادة 07 من المرسوم رقم 97-35، وكذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 01-105، فإن البيع بالإيجارعقد ناقل للملكية، ولكن بتفحص هذه الأخيرة وكذا المادة 19 من نفس المرسوم التي نصت على أنه تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله، وكذا المادة 11 من النموذج الأول الملغى التي نصت على أنه تنقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار، فإنه يتضح لنا أن عقد البيع بالإيجار ليس عقد ناقل للملكية و إنما يرتب إلتزام شخصي في جانب المؤجر البائع بنقل ملكية المسكن محل هذا العقد عند إستيفائه لثمن هذا المسكن.[2]

المطلب الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار.

لابرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات يجب ان تتوافر مجموعة من الشروط سواء في المستأجر أو في المؤجر البائع الذي ينبغي ان تتوفر في صفة المتعهد بالترقيه العقارية.

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في المستأجر المستفيد.

إن البيع بالإيجار كأي عقد اخر يتم بين طرفين ألا وهما البائع المؤجر والمستاجر المستفيد فالإستفادة هذا الاخير من صيغة البيع بالإيجار في إطار المرسوم رقم 01-105 يجب أن تتوافر فيه

[1] - المادة 351 من ق م ج التي نصت على أن " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكيةَ شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"

[2] - طاوس زنوش، المرجع السابق الذكر، ص، 31 و 32.

مجموعة من الشروط وهذا ما نصت عليه المادة (06) منه على أنه يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له ان تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخله خمس (05) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

لا تتاح الاستفادة من البيع بالايجارالمنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم الا مرة واحدة لذات الشخص وهي المادة التي تم تعديلها بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 أصبحت تنص على أنه يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا عند استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص، و هي المادة التي تم تعديلها بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-435[1] ومن خلال هذا النص سواء قبل أو بعد التعديل تتضح لنا هذه الشروط المتمثلة في أن لا يكون مالك لعقار، وأن لا يكون قد تحصل على مساعدة مالية من الدولة، وأن يكون ذا مدخول متوسط، وهناك شروط أضافته المادة 09 من نفس المرسوم ويتعلق الأمر بفرض الحد الأقصى في السن.

أولا: عدم ملكية عقار.

من خلال هذا الشرط يتأكدوا لنا الطابع الإجتماعي لعقد البيع بالإيجار ولكن اذا عدنا الى عبارة لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني نلاحظ انه لا يكفي أن يكون الشخص لا يملك عقار ذا استعمال سكني أو قطعة الصالحة للبناء وقت تقديمه لطلب الإستفادة من هذا العقد وإنما يشترط أن لم يسبق له ذلك ولكن وبما أن الإنسان يمر حياته عبر الظروف قد تدفعه لبيع المسكن الذي يأويه، ولهذا فإذا إستبعدناه من الإستفادة من هذا العقد فهذا يكون اجحاف في حقه، ما لم يكن المشرع قد قصد من هذه العبارة الشخص الذي سبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني وفق نفس الصيغة وإذا كان الأمر كذلك فان هذا يعتبر نفس الشرط المنصوص عليه في المادة 2/06 السالفة الذكر ومع ذلك تبقى مسألة إمتلاك الشخص أو زوجه لقطعة أرض صالحة لبناء تثير إشكال وبموجب التعديل الذي جاء به المرسوم رقم 12-432 أصبح هذا الشرط يمس طالب الإستفادة وزوجه وهذا بعدما كانت وكالة عدل تفرض هذا الشرط فقط بموجب إستمارات

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في ج ر ج العدد 71، بتاريخ 26 ديسمبر2014، ص، 10.

الطلب المعدة من طرفها بدون أي نص قانوني كما أن المشـرع وسـع من مجال هذا الشـرط الى ملكية قطعة أرض صالحة للبناء[1].

فإذا كان طالب الاستفادة أو زوجه، يملك أو سبق له أن تملك قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، فإنه لا يستفيد من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، وفي حالة تقديم طلب بالاستفادة، فإنه يتلقى الإجابة بالرفض.

وحسـب أحكام هذا المرسـوم وفي إطار هذا الشـرط فإنه لا تهم طريقة تملك الشـخص لقطعة الأرض صالحة للبناء أو للعقار ذا الإستعمال السكني سواء عن طريق الإرث، الهبة أو الشراء وبالنسبة لهذا الأخير فلا تهم صـفة البائع سـواء كان من الخواص أو من هيئة عمومية كالديوان الذي أصـبح من بين أهم إختصـاصـاته إلى جانب الإيجار بيع السـكنات المنجزة بأموال عمومية أو في إطار تنازل الدولة عن السكنات لصالح الأشخاص ضمن الشروط التي يفرضها القانون فلإستفادة من البيع بالإيجار لا تتاح إلا مرة واحدة لذات الشـخص وهذا لأن التعامل بهذا العقد يكتسـب الطابع الإجتماعي ذو المنفعة عامة التي تتحقق عند إستفادة أكبر عدد ممكن من الأشخاص من المساكن عن طريق هذا العقد ولا يتحقق ذلك إلا إذا إكتفى الشـخص بالإستفادة من هذه الصـيغة مرة واحدة وفسـح المجال للأخرين فالذي سـبق له أن امتلك عقارا ذا استعمال سكني عن طريق هذه الصـيغة وتصـرف فيه يفترض فيه سوء النية ويحرم من الإستفادة ثانية لأنه يهدف للإتجار بهذا السكن في حين أن الغاية من إنشـاء هذه الصـيغة هي تمكين الذي لا يملك سـكن من الإسـتفادة به عن طريقها كما تهدف الى تحقيق منفعة اجتماعية عامة وهي التخفيف أو الحد من أزمة السكن وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذا الشرط هو نفسه الشرط المنصوص عليه في المادة 1/03 من المرسوم التنفيذي رقم 82-73 الملغى التي تنص على انه لا يجوز امتلاك مشاكل معروضه للبيع على الوجه المذكور اعلاه الى للاشخاص الطبيعيين الذين لا يملكون مسكنا ملكا تاما [2].

ثانيا: عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة.

ففي إطار مسـاهمة الدولة من التخفيف من حدة أزمة السـكن، تقوم بمسـاعدة الأفراد على الحصـول على سـكن، وغالبا ما تأخذ هذه المسـاعدة شـكل تقديم مسـاعدات مالية إما لشـراء مسـكن، أو لبناءه، وهذا بدف التخفيف نوعا ما من حدة أزمة السـكن التي أصـبح المجتمع الجزائري يتخبط فيها وذلك عن طريق تخصـيص مبالغ ماليـة من ميزانيـة الدولـة، تمنح من طرف البلديات التي يتبع لها المواطن، أو من طرف الهيئات المنشـأة خصـيصـا لهذا الغرض، ومن ذلك نجد الصـندوق الوطني للسكن

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 59.

[2] - إلا أن المرسوم رقم 35/97 لم ينص على هذا الشرط.

المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145[1] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111[2] و المرسوم التنفيذي 18-310 [3]و المرسوم التنفيذي 22-357[4]، وأحيانا تأخذ هذه المساعدة المالية شكل قروض مصغرة متوسطة أو طويلة المدى التي كانت المؤسسات المالية تتكفل بها، ومنها خاصة الصندوق الوطني للتوفيرو الإحتياط، الذي أنشأ في سنة 1971 نظام جديد يستفيد منه أصحاب دفتر الإدخار بالعملة الصعبة والدفترالخاص بالسكن المفتوح لدى البنوك الوطنية.

ثالثا: الدخل المتوسط.

إن البيع بالإيجار صيغة تسمح للأشخاص الذين يتقاضون دخل شهري متوسط أن يصبحوا مالكي لسكن وهذا بغض النظر عن نشاط الشخص سواء كان موظفا أو تاجرا أو حرفيا أو له نشاطات أخرى، فبالنسبة للموظف يسهل إثبات هذا الدخل من خلال كشف راتبه الشهري، أما بالنسبة للآخرين يتعين عليهم إثبات هذا الدخل عن طريق تقديم وثائق محاسبية أخرى مثل رقم الأعمال بالنسبة للتجار وغير ذلك من الوسائل التي يمكن الإعتماد عليها في هذا الشأن[5].

ولكن ما يمكن ملاحظته من خلال المادة السالفة الذكر قبل التعديل بموجب المرسوم رقم 12-432 السالف الذكر، أنها إكتفت بالنص على الحد الأقصى للدخل الشهري بالعبارة التالية و لا يتجاوز مستوى مداخيله خمس (5)مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، لكن بعد التعديل أصبحت المادة تنص على أن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، فبذلك تكون قد حددت الحد الأدن، لكن عبارة يساوي، تثير اللبس في المفاهيم، لذا كان على المشرع أن يحدد الحد الأدنى والحد الأقصى.

وفيما يخص الدخل الوطني الأدنى المضمون يحدد عن طريق مراسيم رئاسية، فبعد أن كان يقدر بـ 10.000,00 دج في ظل المرسوم الرئاسي رقم 03-467[6]، تم رفعه إلى 12.000,00 دج بموجب

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، ، الصادر في ج ر ج، العدد 25، بتاريخ 29 ماي 1991، ص، 878.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الصادر في ج ر ج العدد 32، بتاريخ 25 ماي 1994 ص، 22.

[3] - المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، المتضمن البقانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الصادر في ج ر ج العدد 74، بتاريخ 12 ديسمبر 2018، ص، 7.

[4] - المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022 المتضمن تحويل " الصندوق الوطني للسكن " من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، الصادر في ج ر ج، العدد 70، بتاريخ 23 أكتوبر 2022، ص، 21.

[5] - حمزة خليل، **النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار**، (رسالة ماجستير) فرع القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحل البليدة، 2004، ص، 27.

[6] - المرسوم الرئاسي رقم 03-467، المؤرخ في 02 ديسمبر 2003، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج ر ج العدد 76، بتاريخ 09 ديسمبر 2003، ص، 04.(ملغى)

المرسوم الرئاسي رقم 06-395[1]، ثم تم رفعه إلى 15.000,00 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-416[2]، وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 11-407 [3]تم رفعه إلى مبلغ 18.000 دج وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 21-137[4] تم رفعه إلى 20.000دج، وبضرب هذا الأخير في ست (6) مرات فإن المبلغ الناتج يقدر بـ 120.000 دج، فلكي يستفيد الشخص من صيغة البيع بالإيجار، لا بد أن يكون دخله يتراوح بين الحد الأدنى المقدر بـ 24 ألف دينار والحد الأقصى المحدد بست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مصطلح المداخيل، جاء عاما ولم يحدد ما إذاكان المقصود منه المداخيل الشهرية أم السنوية، في حين وكالة عدل أشارت عبر دليل طالب السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار إلى الدخل الشهري، الذي يؤخذ بعين الاعتبار، فكان الدخل الشهري الذي يؤخذ بعين الاعتبار يتراوح بين 12.000,00 دج و 40.000,00 دج في إطار المرسوم الرئاسي رقم 03-467 وفي إطار المرسوم الرئاسي رقم 09-416 فإنه يتراوح بين 15.000,00 دج و75.000,00 دج وفي إطار المرسوم الرئاسي رقم 11-407 فإنه يتراوح بين 24.000 دج و108.000 دج و في إطار المرسوم الرئاسي رقم 21-137 فإنه يتراوح بين 24.000 دج و 120.000 دج.

رابعا: عدم تجاوز الحد الأقصى في السن.

فإن كان الأصل أن البيع بالإيجار يستفيد منه كل من توفرت فيه الشروط السالفة الذكر بدون أن يشترط فيه أن يكون عائلا لأسرة أو متزوجا، نظرا للضرورة الملحة للحصول على سكن قبل الزواج وهذا على خلاف ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 82-73 بنصها على أنه يحق لكل صاحب عائلة الحصول على الملك التام للسكن الشخصي أو العائلي، ولكن بالمقابل إشترط المرسوم رقم 01-105 في المادة 09 منه على ألا يتجاوز سن الشخص المستفيد خمسا وستين (65) سنة عند دفع آخر قسط من الثمن، ونلاحظ هنا أن هذا الشرط في الحقيقة لم يفرض للإستفادة من البيع بالإيجار وإنما لتحديد مدته ورزنامة الأقساط على أن يدفع آخر قسط من ثمن المسكن قبل بلوغه هذا السن، و مع

[1] - المرسوم الرئاسي 06-395، المؤرخ في 12 نوفمبر 2006، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج رج، العدد 72، بتاريخ 15 نوفمبر 2006، ص، 13. (ملغى)

[2] - المرسوم الرئاسي 09-416، المؤرخ في 16 ديسمبر 2009، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر ج، العدد 72، بتاريخ 15 نوفمبر 2006، ص، 3.(ملغى)

[3] - المرسوم الرئاسي 11-407، مؤرخ في 29 نوفمبر 2011، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر ج العدد 66، بتاريخ 04 ديسمبر 2011، ص، 04. (ملغى)

[4] - المرسوم الرئاسي رقم 21-137، المؤرخ في 07 أفريل 2021، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج ر ج، العدد 28، بتاريخ 14 أفريل 2021، ص، 04.

ذلك قد يؤثر هذا الشـرط في إسـتفادة الشـخص من هذا العقد إذاكان في سـن يقرب كثيرا من هذا الحد الأقصى وليس بإمكانه دفع ثمن المسكن في شكل مجموعة أقساط بدلا من تسديده دفعة واحدة[1].

وقد تم رفع السـن إلى سـبعين (70) سـنة بعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 03 من المرسـوم التنفيذي رقم 04-340،[2] ومفاد هذا الشرط قبل التعديل هو أن تحصـل الدولة على ثمن بيع المسكن قبل إحالة المسـتأجرالمسـتفيد على التقاعد، ذلك أن المؤجر البائع عند تحديده لقيمة الأقسـاط يراعي التوازن بين الدخل الشـهري لهذا الأخير وبين ما يدفعه في شـكل قسـط، لذا فإن تجاوزه لسـن 65 سـنة قبل دفعه لكامل الثمن، يؤدي إلى نقص دخله الشـهري بسـبب حسـابات صـندوق التقاعد، فيحدث خلل في هذا التوازن، لذلك إشترط المشرع كضمان لدفع الأقساط بوتيرة منتظمة أن يظل المستأجر المستفيد محافظا على كامل مدخوله وبما أن الشخص الذي هو في مرحلة الستينات من عمره في المجتمع الجزائري غالبا ما يزال يعيل عائلة بحاجة إلى ذلك، و لظرف أو لآخر يجد نفسـه ملزم بتوفير مسـكن يأويه وعائلته وربما هذا ما دفع بالمشـرع إلى رفع من السـن الذي يجب أن لا يتجاوزه المسـتأجر المسـتفيد قبل دفع القسـط الأخير من ثمن المسـكن إلى 70 سـنة، وهذا يجعل من صـيغة البيع بالإيجار تحقق منفعة أكبر بالتوسيع من نطاق المستفيدين منها من حيث السن[3].

وإذا تمعنا في نص هذه المادة سـواء قبل أو بعد التعديل، فإننا نجد أن المشـرع لم يحدد السـن الأقصـى الواجب توافره في الشـخص المترشـح للإسـتفادة من صـيغة البيع بالإيجار وإكتفى بالنص على السن الأقصى لتسديد كامل ثمن بيع المسكن، فالسؤال الذي يطرح هنا إذا ماكان هذا الشخص عند تقديم طلب الإسـتفادة من السـكن في إطار هذه الصـيغة يبلغ من العمر 65 سـنة - أي بقيت 5 سـنوات لبلوغه السن الأقصى المحدد بـ 70 سنة- فهل يستفيد أم لا؟ مع العلم أن المادة 08 من المرسوم رقم 01-105 المعدلة والمتممة نصـت على أنه يجب أن يسـدد المسـتفيد مبلغ ثمن المسـكن في كل الحالات، بعد خصـم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسـا وعشـرين 25 سـنة، هذا مايعني أنه سـتكون بحوزة المستفيد مدة 5 سنوات فقط للوفاء بكامل الثمن ؟

فبما أن هذا المرسوم لم ينص على السن المستفيد عند إبرامه لعقد البيع بالإيجار، فإنه و بالرغم من بلوغ الشـخص 65 سنة عند تقديمه لطلب الإستفادة من مسكن في إطار هذا العقد فإنه يكون من حقه الإسـتفادة، ولكن فقط يتم تعديل رزنامة الأقسـاط التي سبق تحديدها، و هذا ما نستخلصـه من المادة 8/2

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 65.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصـادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصـادر في ج ر ج، العدد 71، بتاريخ 26 ديسمبر 2014، ص، 7.

[3] - خليل حمزة، المرجع السابق، ص، 35.

من نفس المرسوم، و هو ما يتأكد لنا من خلال المادة المادة 10 من نفس المرسوم التي نصت على أنه يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد إستحقاقها.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المتعهد بالترقية.

الرغم من أن نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وتعبيرا عن الطرف الثاني في عقد البيع بالإيجار إستعمل مصطلح المتعهد بالترقية العقارية، دون أن يحدد نوع هذا الأخير، ما إذا كان مرقي عام أو خاص، غير أن وزارة السكن والعمران أصدرت مقرر رقم 08 بتاريخ 2001/07/01 والذي نص في المادة الأولى منه على أنه تعين الوكالة الوطنية للتحسين وتطوير السكن عدل كمرقي مكلف بإنجاز واقتناء برامج مساكن ممولة بأموال عمومية لبيعها بالإيجار وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ويتم تدخل الوكالة بموجب اتفاقية تبرم مع وزارة السكن والعمران، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 02 من هذا المقرر، وتأكيدا لذلك إستند القرار المتضمن النموذج الأول لهذا العقد إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-148، كما أن القرار الذي ألغى النموذج الأول إستند إلى القرار السالف الذكر، فبذلك تكون هذه الوكالة هي المختصة بعملية البيع بالإيجار المنظمة بالمرسوم رقم 01-105 دون غيرها من المرقيين العقاريين، وهذا إلى جانب الديوان الترقية و التسيير العقاري المختص بالبيع و البيع بالإيجار بالنسبة للأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني و المسلمة بعد أكتوبر 1992 إلا أن هذا العقد لم يعرف تطبيقا إلى غاية نوفمبر 1999، ونظرا لإسناد عملية البيع بالإيجار للوكالة دون غيرها من المتعهدين العقاريين في إطار المرسوم 01-105، فإنا سنخصها بدراسة مفصلة من خلال دراسة نشأتها وو تكوينها وأخيرا صفتها القانونية حيال السكنات محل عقد البيع بالإيجار.[1]

أولا: نشأة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

أنشأت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148[2] المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-298 [3]، وشاعت تسميتها من طرف العاملين في إطارها وكذلك عند عامة الناس[4]، بمصطلح وكالة عدل، وفي الحقيقة عبارة عدل، أخذت من مختصر تسمية الوكالة باللغة الفرنسية التي يصطلح عليها:

" L'Agence nationale de l’Amélioration et du Développement du Logements."

---

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق الذكر، ص، 75.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، الصادر في ج ر ج العدد 25، بتاريخ 29 ماي 1991، ص، 888.

[3] - المرسوم التنفيذي رقم 14-298، المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، الذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، الصادر في ج ر ج العدد 63، بتاريخ 22 أكتوبر 2014، ص، 5.

[4] - و يظهر ذلك من خلال التعهد بالاتسجيل و كذا المواقع الإكترونية و حتى وسائل الإعلام و التواصل.

ويقع مقر الوكالة في مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناءا على إقتراح مجلس الإدارة، كما لها أن تفتح أي ملحقات في أي مكان من التراب الوطني، وهذا يساهم في توسيع خدمات الوكالة لفائدة المواطنين، ومن أبرز هذه الوكالات الجهوية والولائية نجد وكالة سطيف، بجاية، تيارت، تيسمسيلت، مسيلة، غرداية، ورقلة، بسكرة، وهران تلمسان، المدية، تيبازة، البليدة، بومرداس وتيزي وزو.

و تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و تعتبر تاجرة في تعاملاتها مع الغير و تقوم بمهمة المرفق العمومي تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن[1].

ثانيا: تكوين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

تتكون الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من مجلس الإدارة و المدير العام:

أ- مجلس الإدارة: والذي يتكون من الوزير المكلف بالبناء أو ممثله رئيسا، المدير المركزي للخزينة أو ممثله، المدير العام للأملاك العمومية أو ممثله، خبيران إثنان يقترحهما الوزير المكلف بالبناء خبيران إثنان يقترحهما الوزير المكلف بالجماعان المحلية، خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالمالية، خبير واحد يقترحه المندوب للتخطيط وخبير واحد يقترحه الوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية ويتم تعيين هؤلاء الأعضاء بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على إقتراح من السلطات التي ينتمون إليها وذلك لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد، ويساعد رئيس مجلس الإدارة، نائبه ينتخبه مجلس الإدارة من بين أعضائه، والذي ينوب الرئيس - في حالة تغيبه أو حصول له مانع- ويتولى رئاسة مجلس الإدارة.

وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، يتداول مجلس الإدارة ويصادق على مشروع نظامه الداخلي، برنامج نشاطه السنوي أو المتعدد السنوات الخاه بالوكالة وكذلك حصيلة نشاطها، إقتناء العقارات وتأجيرها ونقل ملكيتها ومباد الحقوق المنقولة أو غير المنقولة، الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقد والإتفاقات والإتفاقيات والحصول على الأسهم وإحداث الفروع والمعاملات الأخرى التي تلزم الوكالة، وغير ذلك من صلاحيات هذا المجلس.

ويتولى مجلس الإدارة العمل بناءا على إستدعاء من رئيسه للإجتماع كلما تطلبت مصلحة الوكالة ذلك، إذ على الأقل يجتمع 4 مرات في السنة، كما يجتمع إذا طلب ذلك على الأقل نصف أعضائه ولا تصح مداولاته إلا إذا حضر المجلس ثلثا أعضاءه العاملين، وتتخذ القرارات بأغلبية الأعضاء

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 10 أكتوبر 2015 الذي يحدد يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الصادر في ج ر ج العدد 12، بتاريخ 08 مارس 2015، ص، 24.

الحاضـريين، ويرجح صـوت الرئيس في حالة تسـاوي عدد الأصـوات، وينبثق عن مداولاته محاضـر يتولى التوقيع عليها رئيس مجلس الإدارة وعضـوان من أعضـائه وبعد ذلك ترسـل إلى الوزير المكلف بالسكن وإلى أعضاء هذا المجلس خلال 15 يوما [1].

ب- المدير العام

يتولى إدارة الوكالة ويسـاعده في ذلك مدير عام مسـاعد، ويعين المدير العام بموجب مرسـوم تنفيذي بناءا على إقتراح من الوزير المكلف بالسـكن وتنهى مهامه بنفس الطريقة، أما مسـاعده فيعين بقرار من هذا الأخير بناءا على إقتراح المدير العام.

ومن مهام المدير العام تمثيل الوكالة لدى الغير، السهر على تحقيق الأهداف المسطرة لها، وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، ممارسـة الدعاوى القضـائية، إبرام أي صـفقة أو إتفاق أو إتفاقية، وغيرها من المهام.[2]

ثالثا: صفات القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره حيال السكنات محل عقد البيع بالإيجار.

بالرغم من أن الوكالة هي مؤسـسـة عمومية ذات طابع تجاري وصـناعي، وتتمتع بالشـخصـية المعنوية والإسـتقلال المالي، لكن ولأن السـكنات المنجزة في إطار صـيغة البيع بالإيجار، هي سـكنات ممولة أسـاسـا من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وفي إطار البرنامج الإضـافي لبرنامج 2002 المقدر بـ 65000 مسكن أصبح الصندوق يأخذ على عاتقه الإلتزام بتمويل وإنجاز هذه السكنات، لذا فإنه يثار التساؤل حول ما إذا كانت الوكالة مجرد مسير لهذه الصيغة أم أنها مالكة لهذه الأخيرة.

فبالرغم من أن الوكالة تأخذ على عاتقها مصـاريف عملية إنجاز السـكنات محل عقد البيع بالإيجار، دراسة ومتابعة أشغال الإنجاز وتلقي الطلبات من الراغبين في الحصول على سكن عن طريق هذا العقد، كما تتولى دراسـتها وإبرام العقود مع المسـتفيدين، لكن وبما أن الدولة عن طريق الميزانية العامة أو الجماعات المحلية ساهمت بشكل كبير في تمويل إنجاز هذه السكنات، خاصة في إطار برنامج 2001 أضـف إلى تدخل الصـندوق في إطار برنامج 2002، فإن الوكالة في إطار هذه البرامج تظهركمسـير لهذه السـكنات ولعملية البيع بالإيجار بدءا من تلقي الطلبات ودراسـتها، وإبرام العقود إلى غاية التكفل بشؤون الملكية المشتركة. [3]

[1] - المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 91-148 المعدل و المتمم المرجع السابق.
[2] - المادتين 11 و 12 من المرجع نفسه.
[3] - طاوس زنوش، المرجع السابق الذكر، ص، 79.

وإستبعاد صفة المالك عن الوكالة تظهر من خلال نصوص المرسوم رقم 01-105، اين إكتفى المشرع بإستعمال مصطلح المتعهد بالترقية العقارية، فلوكانت مالكة للسكنات المنجزة في إطار صيغة البيع بالإيجار لإستعمل المشرع عبارة المالك أو المالك المؤجر كما ورد ذكره في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35[1]، كما يظهر كذلك من خلال تعديل المرسوم رقم 01-105[2] بالمرسوم التنفيذي رقم 03-35، الذي نص على أن التمويل قد يتم بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وذلك بعد تعديل عنوان هذا الأخير، وهذا ما يدل على فتح مجال تمويل قطاع السكن على الخواص وبذلك لا يبقى الإحتكار فقط بيد الدولة، مما يساهم في تنمية الترقية العقارية، وفتح مجال المبادرة فيها لتطويرها وترقيتها.

وما يؤكد كذلك إستبعاد صفة المالك عن الوكالة، نجد أنها وطبقا للمادة 03 من المرسوم السالف الذكرا تستند إلى قرارات الوزير المكلف بالسكن[3]، الذي من إختصاصه تحديد مواقع المساكن وعددها ونفس الشيء إذا كان التمويل قد تم من مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، فإنها تتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال، وهذا يدل على أن الوكالة لا تعتبر مالك للسكنات محل هذا العقد، وإنما يمكن إعتبارها فقط كمسير للمشروع أو بتعبير أصح صاحبة المشروع.

ولكن نظرا للإستقلال المالي الذي تتمتع به الوكالة، فإنه إذا ما تكفلت بتمويل وإنجاز السكنات محل البيع بالإيجار من مواردها الخاصة العائدة عليها من نشاطاتها وكذا مواردها الأخرى المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم رقم 91-148 والمتمثلة في إعانات الدولة والمؤسسات المالية الأخرى، حصائل الأرباح، عائدات توظيف الأموال، الهبات والوصايا، فإنه في هذه الحالة ربما أمكن القول أنها مالكة للسكنات التي تنجزها، ولكن وبما أن الهدف من إحداث صيغة البيع بالإيجار هو تحقيق منفعة عامة التي هي خاصية أساسية للدولة دون غيرها، والتي فقط تفوض هذا الإختصاص لبعض

---

[1] - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-35 التي نصت على أنه " عقد البيع بالإيجار .... هو عقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاريين باعتباره المالك المؤجر...".

[2] - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 التي نصت على أنه " يعدل ..... كما يأت: مرسوم تنفيذي رقم 105/01 مؤرخ ... يحدد شروط و كيفيات شراء مساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنيكة أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

[3] - المادة من 03 المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل و المتمم التي نصت سواء قبل التعديل أو قبل التعديل على أنه " يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها فينما يخص برتامج المساكن المنجزة بأموال عمومية بالتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال فيما يخص برامج المساكن المنجزة بمصادر البنكية أو أي تمويلات أخرى"

مؤسساتها، وهذا ما يتأكد بالمادة 01/2 من نفس المرسوم التي نصت على أنه تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي، فإنه لا يمكن أن تكون الوكالة مالكة للسكنات المنجزة في إطار هذه الصيغة بصفة مطلقة، ومع ذلك وبالرجوع إلى النموذج الثاني الذي تضمن تحت عنوان أصل الملكية، أن الأرضية التي تم عليها بناء الملك موضوع هذا العقد هي ملكية المتعهد بالترقية العقارية بموجب عقد إكتساب المسجل والمشهر، والعمارة المنجزة من طرفه وفقا لرخصة البناء المسلمة له، فبإعتبار الوكالة مالكة للأرضية التي تنجز فوقها السكنات ولاسيما في حالة تمويلها لمشاريع البناء في إطار هذه الصيغة، فإنه أمكن القول أنها تعتبر مالكة لهذه السكنات وذلك إما بإنجازها على الأرض التي إكتسبتها بعقد مسجل ومشهر وإما بإقتناءها، وهذا أخذا بما جاء في المادة الأولى من المقرر الوزاري رقم 08 السالف الذكر.

المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في عقد البيع بالإيجار.

الموثق هو شخص طبيعي منحه المشرع الجزائري هذه الصفة و خولت له الدولة جزءا من صلاحياتها في مجال تحرير العقود التي يشرط فيها الصيغة الرسمية و التي يرغب أصحابها منحها هذه الصيغة كالبيوع العقارية التي إشترط فيها المشرع الرسمية تحت طائلة البطالن المطلق، و هذا ما نصت عليه المادة المادة 3 من ق .رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق[1].

والعقد الرسمي عرفته المادة 324 من ق م ج بأنه 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 و إختصاصه، فالورقة الرسمية التي يحررها الضابط العمومي هي تلك التي يصدرها من يخول له القانون هذه الصفة بسبب المهنة التي ينتمي إليها، ومن ذلك العقود التي يحررها الموثق الذي هو ضابط عمومي بمقتضى المادة 03 من قانون التوثيق المذكور أعلاه.

وتجدر الملاحظة هنا أن العقد الرسمي والعقد الموثق، يختلفان من حيث أن هذا الأخير هو بالضرورة عقد رسمي، في حين العقد الرسمي لا يكون حتما عقدا موثقا، فالمشرع عبر المادة 17 السالفة الذكر خص الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات دون سواه من الأشخاص المذكورين في المادة 324 من ق م ج، وخصه حتى بالنسبة عما سواه من الضباط العموميون، وهو ما تم تأكيده في ديباجة وخاتمة نموذجي هذا العقد، إذ نصت المادة 18/1 و3 من النموذج الثاني على أنه حررهذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الموثق، و عليه فإن مجال تدخل الموثق هو إفراغ عقد البيع

[1] - المادة 03 من القانون رقم 06-02، المرجع السابق.

بالإيجارفي شـكل الرسـمي حسـب النموذج الخاص المحدد في القرار المؤرخ في 30 غشـت 2021 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

الفرع الأول: إفراغ عقد البيع بالإيجار في شكل نموذجي.

إن كون البيع بالإيجار عقد نموذجي حسـب المادة الأولى من القرار المعدل والمتمم المتضـمن النموذج الأول الملغى بنصـها على أنه تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105...، تباع المسـاكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسـمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار، وذلك يقتضـي منا التطرق إلى المقصـود بالعقد النموذجي (أولا)، مضـمونه (ثانيا)، و إلى مكانة أفراغ العقد في شكل الرسمي (ثالثا).

أولا: المقصود بالعقد النوذجي.

على الرغم من أن العقد النموذجي لا يعتبر ظاهرة حديثة، إلاأن الفقه لم يتوصـل بعد إلى تعريف جامع مانع له، فمن ناحية المدلول اللفظي، نجد أن العقد النموذجي يتكون من عبارتين وهما العقد و النموذج أما العقد فهو معرف بموجب المادة 54 من ق م ج بنصـهاعلى أنه إتفاق يلتزم بموجبه شـخص أوعدة أشخاص آخرين، بمنح أو فعل، أو عدم فعل شيء ما، أما النموذج فهو بمثابة النهج أو الخطة التي يتبعها المتعاقدان في صياغة عقدهما[1].

و يمتاز العقد النموذجي بكونه صـــيغة عقدية جاهزة للإســـتعمال، قد يحررها أحد المتعاقدين ليعرضها على

من يتعاقد معه، أو يحررها الغير ويلتزم بها المتعاقدان كطريقة خاصة في صياغة العقد، ويتكون من نوعين من الشـــروط، تنظيمية وتعاقدية، وهو ليس دائما إلزامي فقد يكون إختياري، وتظهر أهميته نظرا لإختلاف الأفراد من حيث الخبرة والذكاء، إذ أن إرادتهما غالبا ما تكون عاجزة عن التعبير عن العمليات التي أرادوا القيام بها، ولذلك فهو يضـمن تحرير العقد بأسـلوب صـحيح، إذ توكل مهمة إعداده إلى جهات متخصـصـة تجمع بين الجانب الفني، المالي والقانوني على حد سواء، فقد ينبه المتعاقدين إلى طبيعة الإلتزامات التي يرتبها التصـــرف القانوني الذي يقدمان عليه، وبالتالي يعفيهما من الرجوع إلى القواعد القانونية لإدراك حدود ما إلتزما به، غير أنه يحد من فعالية حرية الأطراف في التفاوض لإبرام العقد.

فتدخل المشـرع أصـبح يتخذ شـكلا جديدا يتمثل في فرض صـيغ نموذجية تتضـمن تحديدا لبيانات التصـرف القانوني الذي يضـمه تحديدا دقيقا، فيحدد فيه ما يتعين أن يشـتمل عليه العقد، وذلك حفاظا على موازنة مصـــالح الأطراف المتعاقدة وحتى لا يطغى طرف على آخر نتيجة عدم التكافؤ، ومن أهم أمثلة

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 118.

العقد النموذجي إلى جانب عقد البيع بالإيجار، وكذا عقد البيع بناء على التصاميم الذي سبق و تكلمنا عنه في الفصل الأول.[1]

ثانيا: مضمون العقد النموذج.

إن النموذج الأول لعقد البيع بالإيجار تم إلغائه بموجب المادة 02 [2]من القرار الوزاري المؤرخ في 04/05/2004، وعوض القرار، و قبل أن نشـــير إلى التغيير الذي تضـــمنه هذا النموذج الثاني نتطرق أولا إلى مضمون العقد النموذجي بصفة عامة إذ يتضمن حتما على البيانات التالية:

- تاريخ العقد: اليوم، الشهر والسنة.
- لقب وعنوان لموثق.
- لقب، إسم، تاريخ ومكان ميلاد المؤجر البائع من جهة.
- ومن جهة أخرى ذكر إسـم ولقب المسـتأجر المسـتفيد، تاريخ ومكان ميلاده، ويتضـمن العقد النموذجي في إطار عقد البيع بالإيجار على ما يلي:
- تصريح المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105.
- تصـــريح المســـتأجر المســـتفيد بأنه إطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة في العقد النموذجي، ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا الأخير.
- ويصـرح علاوة على ذلك إنضـمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشـتركة الملحقة بهذا العقد.

وبعد تدوين الموثق لأسماء الطرفين وتلقي تصريحاتهما، يشرع في تحرير هذا العقد المتضمن ما إتفقا

عليه ويبين على الخصـــوص بأن هذا العقد يخضـــع لأحكام القانون المدني، وأحكام المرســـوم التنفيذي رقم 01-105، والوثائق المرجعية المبينة في العقد النموذجي والمتمثلة أساسا في:

- عقد رسـمي يثبت ملكية الأرض الأسـاس، رخصـة البناء والتصـاميم الملحقة، شـهادة المطابقة، نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها و للقواعد المطابقة لهذا المجال.

يحتوي نموذج عقد البيع بالإيجار على بيانات أخرى تتعلق بـ:

- تعيين المسكن بدقة (الولاية، العنوان، العمارة، الطابق، الرقم والصنف.

---

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 119.

[2] - المادة 02 من القرار الوزاري التي نصت على أنه " يلغى نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ في ... 23 يوليو سنة 2001 و يعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار.

- مشتملات المسكن (عدد الغرف، الشرف)
- مساحة المسكن المسكونة وباقي المساحات المستخدمة كأجزاء مشتركة.

كما يحتوي هذا النموذج على أصل ملكية الأرضية التي تم عليها بناء الملك موضوع هذا العقد التي تعود

للمؤجر البائع بموجب عقد إكتساب المسجل والمشهر، وبعد ذلك يصرح هذا الأخير بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد، المسكن المعين سلفا، ويلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصـــة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية، كما يذكر فيه الثمن بالحروف والأرقام ويبين الدفع الأولي من ثمن المســكن، والمبلغ المتبقي من الثمن الواجب الآداء من طرف هذا الأخير بعد خصم المبلغ المالي للدفع الأولي الشخصي، وآجال تسديده في شكل أقساط، وإلتزامات الطرفين، وجزاء الإخلال بالإلتزامات التعاقدية كما يتضـــمن على مكان وتاريخ تحرير العقد، ثم تأتي عبارة أطلع عليه بالموافقة، ويوقع عليه طرفي العقد إلى جانب الموثق.

فمن خلال ما سبق بيانه يتضح لنا أن العقد النموذجي يتكون من شروط يمكن تقسيمها إلى شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية.

الشروط التنظيمية: وفي الحقيقة ما هي إلا صياغة صحيحة لشروط وبيانات إلزامية يوجب المشرع إدراجها في العقد، وتتعلق أساسا بالتحديدات والتوضيحات الخاصة بمحل إلتزام الطرفين، التي لا يمكن للمتعاقدان و لا للموثق عند تحرير العقد، أن يغفلوا عنها مهما كان الشكل الذي يفرغ فيه هذا التصرف ومن أمثلة البنود الواردة في النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار والممثلة للشروط التنظيمية ما يلي:

- ما ورد في ديباجته تحت عنوان تعيين الملك، والمتعلق بتعيين المسكن محل هذا العقد، وذلك بوصفه بدقة بإعتباره من العناصر الجوهرية فيه.
- ما ورد من المادة 01 إلى المادة 08 من هذا النموذج، والتي تتعلق أســاســا بتحديد الثمن وكيفية الدفع، وما إذا كان يقبل المراجعة أم لا، فكان النموذج الملغى ينص على أن الثمن نهائي لايقبل أي تغيير، بينما النموذج الثاني حذف عبارة و لا يقبل أي تغيير، فهل يعني هذا أن الثمن قابل للتغيير أما في التعديل الأخير فأصبح قابل للمراجعة حسب سنة تسجيل طلب السكن.[1]
- ما ورد في المادة 15 من هذا النموذج، التي تتعلق بمنع المستأجر المستفيد من تأجير مسكنه موضوع العقد، أو ممارسة فيه أي نشاط حر أو تجاري.

[1] - المادة 01 من شروط البيع بالإيجار في أخر نموذج أنه " ... بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن موضوع التسجيل سنة 2001-200 و قابل للمراجعة بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن المسجل سنة 2013".

- ما ورد في المادة 17 من هذا النموذج التي تتعلق بتعهد طرفي هذا العقد بتنفيذ جميع الإلتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك.

الشروط التعاقدية: والتي يرجع تحد يدها لإرادة الأطراف، إذ أنه وإن كان الأصل دفع الثمن يتم أولا في شكل دفعة أولى والباقي على أقساط، ولكن بعد ذلك فتح المجال لإتفاق المتعاقدين بالنسبة لقيمة الأقساط وعددها، كما أنه وإن كان هذا النموذج يتضمن تحديدا للإلتزامات المترتبة على عاتقهما، فإنه مع ذلك لم يذكر جميع الإلتزامات، كالإلتزام بالتسليم والتسلم وبالضمان عامة، و عموما تدخل ضمن الشروط التعاقدية جميع البنود الأخرى التي يتفق عليها المتعاقدان، و التي يراها مفيدة لتعاقدهما[1].

ثالثا: مكانة إفراغ عقد البيع بالإيجار في شكل الرسمي.

إن البيع بالإيجار عقد رسمي نموذجي طبقا للمادة الأولى من القرار السالف الذكر التي نصت على أنه تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01- 105.. تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار، فهل إفراغ هذا العقد في نموذج شرط للصحة أم مجرد وسيلة للإثبات؟.

في غياب نص يقضي صراحة بإلزامية هذا النموذج في إبرام هذا العقد، فإن تحديد مدى إلزاميته يقتضي منا مراجعة نصوص المرسوم والقرار السالفي الذكر، إذ الأصل أن فرض الرسمية في بعض العقود لا تكون مقترنة بأية صيغة نموذجية، فالمشرع يوجب الرسمية دون أن يضع النموذج الذي يصاغ في قالبه العقد، في حين هذه المادة تشترط أن يكون هذا العقد رسمي ويفرغ في نموذج، فهذا يعني أن الموثقين عند تحريرهم وصياغتهم لهذا العقد يتبعون في ذلك وجوبا النموذج المحدد عن طريق التنظيم والملحق بالقرار السالف الذكر المعدل والمتمم، فلو لم يكن القصد منها إلزامية إتباع الصيغة النموذجية عند صياغة هذا العقد، لإكتفت بالنص على النموذج، ويبقى إتباع هذا الأخير أو عدمه يعود لإختيار الأطراف أو حتى لإختيار الموثق، ولكنها ربطت الرسمية بالنموذج، فيتم إفراغ هذا العقد من طرف الموثق في هذا النموذج.

فمن خلال ما سبق بيانه يتضح لناً أن إفراغ هذا العقد في نموذج، يعتبر شرط لصحته وليس مجرد وسيلة لإثباته، فلا يمكن إبرامه إلى من طرف موثق ووفق النموذج المحدد بموجب القرار الوزاري وأن الإخلال بشرط إفراغه في الصيغة النموذجية، يجعل هذا العقد لا وجود له فلا يعتد بأي شكل آخر يتخذه الموثق لصياغته، لكن في إطار الوكالة ونظرا لتوليها لعملية إبرام عقود البيع بالإيجار

[1] - المادة 02 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، التي نصت على أنه " يمكن إتمام نموذج العقد المذكور في المادة الأولى أعلاه ببنود أخرى تعتبرها الأطراف مفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية".

عن طريق تعيين موثق، وإعدادها لمطبوعات نموذجية تفرغ فيها هذه العقود فلا يثار إشكال حول تحرير هذه العقود في غير الصيغة النموذجية المحددة سلفا[1].

الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار.

إن التسجيل هو عملية مالية من خلالها يتم تأدية الرسم الواجب على المعاملات أمام مصالح إدارة الضرائب، إذ لا يمكن تسجيل تصرف قانوني دون فرض رسم عليه، والتسجيل يحقق أهداف كثيرة تتمثل أساسا في تحصيل الرسوم، إعطاء العقد تاريخا ثابتا، يحافظ على المركز القانوني للعقار كما يسمح للسلطات المعنية بمراقبتها للتصرفات الواقعة خاصة على العقارات[2].

ويختص بالتسجيل كل من المحضر القضائي، أمناء الضبط، وكتاب الإدارات المركزية والمحلية والموثق المختص دون سواه بتحرير عقد البيع بالإيجار، والعقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار الذي سنتطرق في المبحث الثاني، فإنه هو المختص بتسجيل وشهر هذان العقدين، وهو ما جرى العمل به في التشريع الجزائري.

فالموثق لا يمكنه تسجيل العقود التي يحررها إلا في مصلحة التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، وذلك في أجل شهر إبتداءا من تاريخها، أو الشهر الذي يلي شهر أنعقادها و ذلك حسب نوع الرسم الذي يخضع إليه العقد [3]وتتم عملية التسجيل عن طريق قيامه بتلخيص العقد على كشف محرر على نسختين، وأحيانا ينتج عن هذه العقود إعداد مستخرجات تحليلية ويحتفظ بها لدى مكتب التسجيل الخاص بالمراقبة، وبالتالي يتم التسجيل بهذه المستخرجات زائد العقود التي يحتفظ بها لدى مكتب التسجيل[4]، و بالنسبة للعقود الموثقة، فعند إيداع الموثق لتلك الكشوف الخاصة بالعقد محل التسجيل ترفق بالدفاتر والنسخ الأصلية وكذا دفع الرسوم المستحقة والتي يمكن أن تتغير حسب كل قانون مالية جديد.

والرسم الذي يخضع له عقد بيع بالإيجار وحسب المادة 258/7 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005 فإنه يعفى من رسم التسجيل حيث تنص المادة على أنه " تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازل عليها الدولة أو الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار".

---

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 125.

[2] - المرجع نفسه، ص 132.

[3] - المادتين 58 و 1/75 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، الصادر في ج ر ج العدد 81، بتاريخ 18 جوان 1976.

[4] - المادة 1،3،4/9، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: دور الموثق في العقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.

يلخص هذا المبحث المقصـــود بعقد ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار حيث ســـنتطرق في المطلب الأول إلى تعريفه من زاويا متعددة و كذا الحلات التي يتم فيها تحرير هذا العقد ومن خلال هذا ســنســتنبط في المطلب الثاني أهم الشــروط و التكاليف العامة و الخاصــة الواقعة على طرفي العقد و في الأخير سنبين مجال تدخل الموثق في تحرير عقد ملكية في إطار البيع بالإيجار.

المطلب الأول: المقصود بعقد الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.

يتخلص هذا المطلب المقصـــود بعقد ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار و التعريفات القانونية و الفقهية له، و كذا الحالات يتم فيها تحرير هذا العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.

و كما هو معروف فإن مسألة التعريف ليست من إختصاص التشريع، وإنما هي عمل من أعمال الفقه وإلا إبتعد التشريع عن غايته، وهي النص على الأحكام القانونية الواجبة التطبيق، ولكن أحيانا لأغراض معينة، قد يتضمن القانون على تعريف للموضوع المعالج بموجبه، ولكن ذلك غالبا ما يكون بصفة مختصرة وأحيانا مبهمة، فلا يأتي المشرع بتعريف مفصل ومسهب، وحتى أن بعض التشريعات التي نصت على عقد نقل ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار لم تقم بتعريفه، وإنما إكتفت بالإشارة إليه فقط.

إن بدأنا من التعريف التشريعي له فسنورد المادة 11 من النموذج الأول الملغى تنص على أنه تنقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به، أما في النموذج الثاني فلا نجد مثل هذا النص، فهل أنه عند إنتهاء مدة هذا العقد تنتقل ملكية المسكن تلقائيا بدون حاجة لتحرير عقد آخر ناقل لملكية هذا المسكن؟ أم أن واضعي هذا النموذج إكتفوا بنص المادة 19 السالفة الذكر التي تنص على أنه تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله؟ وبما أن القواعد المنظمة لنقل ملكية العقار (المسكن) توجب وجود عقد ناقل للملكية رسمي، مسجل ومشهر، ونظرا لأنه في إطار عقد البيع بالإيجار لا يتصور الإنتقال التلقائي لملكية المسكن وهذا نظرا لطابعه المؤقت وهو ما أكدت عليه المادة 16 من النموذج الثاني بنصها على أنه يكتسي هذا العقد طابعا مؤقتا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد، لذا فإن المنطق القانوني يستوجب وجود عقد آخر يحرر في حالة تسديد ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار أو في حالة إنتهاء مدة هذا الأخير مع مراعاة إلتزام المستأجر المستفيد بدفع كامل الثمن عند إنتهاءها[1]

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 127.

الفرع الثاني: الحالات التي يتم فيها تحرير عقد الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.

إن تحرير عقد نقل الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار يتم إما عند إنتهاء مدة هذا الأخير (أولا) و إما بمجرد تسديد كامل ثمن هذا المسكن (ثانيا).

أولا: عند انتهاء مدة عقد البيع بالإيجار.

إن مدة عقد البيع بالإيجار في إطار المرسوم السالف الذكر كانت لا تتجاوز 20 سنة حسب المادة 1/08 من نفس المرسوم التي نصت على أنه " يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدة لا تتجاوز 20 سنة" وبعد تعديلها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 رفعت هذه المدة الى 25 سنة غير انه إذا كان المستأجر المستفيد يبلغ من العمر تقريبا 70 سنة فإنه يجب عليه في هذه الحالة أن يسدد مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن قبل أن يتجاوز هذا السن ونفس الشيء في حالة إختياره تسديد عدة أقساط بدل من قسط شهري واحد فقط يتم إستكماله لتسديد ثمن مسكن قبل إنتهاء مدة هذا العقد وهنا يجب على المؤجر البائع أن يعدل رزنامة إستحقاق الأقساط التي سبق تحديدها غير أنه لا يجوز أن تعدل هذه الرزنامة لغرض تمديد مدة الدفع المنصوص عليها قانونا فلا يجوز أن تتجاوز مده هذا العقد 25 سنة من تاريخ إعداده و إذا تقييد المستأجر المستفيد بالمدة المنصوص عليها قانونا لتسديد كامل الثمن المسكن محل البيع بالإيجار فإنه عند إنتهاء هذه المدة وطبعا بعد مع إستكماله دفع كامل الثمن يجب على المؤجر البائع تحرير عقد ناقل الملكية هذا المسكن وفق الشروط و الإجراءات التي سوف نراها في العناوين لاحقة[1].

ثانيا: عند تسديد كامل ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار.

صحيح انه حتى بالنسبة لتحرير العقد الناقل لملكية المسكن عند إنتهاء مدة البيع بالإيجار يرتبط أساسا بالتسديد كامل ثمن هذا المسكن حسب نص الماده 11 من النموذج الأول الملغى، ولكن نظرا للإمكانية تسديد هذا الثمن دون تقييد بمدة هذا العقد فإنه يمكن للمستاجر المستفيد أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد إستحقاقها وهو من نستنتجه في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 [2]وفي هذه الحالة يجب على المؤجر البائع أن يعدل رزنامة إستحقاق الاقساط التي سبق تحديدها، وهذا ما نصت عليه الفقرة 02 من نفس المادة وقد تضمنت المادة 6 من النموذج الثاني نفس أحكام هذه المادة فنصت على أنه طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يمكن للمستأجر المستفيد أن رغب

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 129.

[2] - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 01-105 االتي نصت على أنه " يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد إستحقاقها ".

في ذلك ان يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموعة الرصيد الباقي قبل حلول موعد إستحقاقها.

يتعين على المتعهد بالترقية في هذه الحالة مراجعة رزنامة إستحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة وقد أضافت هذه المادة عبارة " أو مجموع الرصيد الباقي " فقد يقوم المستأجر المستفيد بتسديد كامل الثمن المسكن محل هذا العقد دفعة واحدة بعد التزامه بدفع الدفعة الأولى من ثمنه حسب الشروط المحدد لذلك وقد نصت على شرط تسديد كامل الثمن لإنتقال ملكية الماده 19 السالفة الذكر من نفس المرسوم فإذا تم تسديد كامل الثمن المسكن محل البيع بالإيجار حتى حتى ولو كان ذلك قبل إنتهاء مدة هذا العقد فإنه يتم تحرير عقد نقل ملكية هذا المسكن وفقا للشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا.

وتجدر الملاحظة هنا أن المادة 09 من النموذج الأول الملغى كانت تنص على أنه " يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا مدة 10 سنوات إبتداء من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحقاته مسبقا، أي حتى في حالة ما إذا سدد هذا الأخير كامل ثمن المسكن محل هذا العقد قبل إنتهاء مده 10 سنوات فلا يجوز له إتيان أية معاملة تخص هذا المسكن وهذه المادة لا أساس لها في القانون وربما تم تدارك هذا الخطأ في النموذج الثاني الذي لم يحتوي على مثل هذا النص لأنه إذا تم تسديد ثمن المسكن يتم تحرير العقد الناقل للملكية ومن ثم تنتقل ملكية للمستاجر المستفيد الذي يصبح يتمتع بكامل الحقوق التي يرتبها حق الملكية دون أي قيد أو شرط.

ونلخص في الأخير إلى أنه إذا تم تسديد كامل ثمن المسكن المحل سواء تم ذلك مع إنتهاء مدة هذا الأخير أو قبل إنتهائها اذ رغب او اضطر المستأجر المستفيد لتسديد عدة أقساط أو مجموع مبلغ الباقي من الثمن المسكن فإنه على المؤجر البائع أن يلتزم بنقل ملكية المسكن محل هذا العقل وذلك بتكليف الموثق بتحرير عقد رسمي ناقل ملكية هذا المسكن مسجل ومشهر.

المطلب الثاني: شروط و تكاليف عقد الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.

يلخص هذا المطلب شروط و تكاليف عقد نقل ملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار، بداية بالشروط و التكاليف الخاصة بالطرف المشتري ثم الخاصة بالطرف البائع.

الفرع الأول: الشروط و التكاليف الخاصة بالطرف المشتري (المستأجر المستفيد).

تقسم شروط و التكاليف الخاصة بالطرف المشتري إلى شروط عامة منصوص عليها في القواعد العامة و شروط خاصة محددة بموجب نصوص خاصة.

أولا: شروط عامة.

1. الإلتزام بدفع الثمن:

قد سبق لنا ان أشرنا أن الأقساط الدورية التي يلتزم بدفعها المستأجر المستفيد كل شهر تشكل جزءا من الثمن بيع المسكن في ذات الوقت قد يقع عليه إلتزامين الأول بتسديد الأقساط الشهرية المستحقة بصفة دورية والثاني بتكملة ثمن المسكن تدريجيا إلى غاية إنتهاء مدة عقد البيع بالإيجار أو إلى غاية إنتهاء الثمن كاملا.

إن ثمن المسكن في إطار هذا العقد يحدد على أساس الكلفة النهائية لانجازه بما تقتضيه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف تسير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق النقل الملكية حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 و إضافة إلى تلك العناصر نجد أنه تؤخذ بعين الإعتبار عناصر أخرى لتحديده منها أتعاب المقاول وأجور العمال وشراء مواد البناء وغيرها وهي العناصر التي يتم إعدادها من قبل المعهد الوطني للإحصاء و دراسة الاقتصادية.[1]

ولما الثمن هو محل إلتزام المستأجر المستفيد فيجب أن يكون معينا أو قابلا للتعيين و تعيين الثمن أو قابليته للتعيين يجب أن يكون متفقا عليه بين المتعاقدين فلا يستقل به أحدهما دون الأخر ولكن ليس من الضروري أن يكون الثمن مقدرا فعلا بل يكفي أن يكون قابلا للتقدير ما دامت الأسس التي يقوم عليها تقديره متفقا عليها بين المتعاقدين وهذا حسب المادتين 356 و 357 من القانون المدني الجزائري ولكن بالرجوع إلى البنود النموذج هذا العقد نجد أنه حدد ثمن تحديدا دقيقا نافيا للجهالة وذلك بصفه نهائية غير قابله للتغيير بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن موضوع التسجيل سنة 2001-200 و قابل للمراجعة بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن المسجل سنة 2013.

فثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار يتشكل من قيمة الدفع الأولى التي تمثل 25 % من ثمن بيع المسكن، و مجموع الأقساط التي تغطي باقي ثمن أي نسبة 75 % بعد خصم 25 % التي تمثل الدفعة الأولى و إن كان برنامج 2001 ساهمت الدولة في إنجازه فلم تكن هناك نسبة من الفوائد يدفعها المستفيد فإن برنامج 2002 و ما بعده تكفل بإنجازه الصندوق لذا يكون على المستفيدين أن يدفعوا نسبة 1 % أو 02 % كفائدة، و الباقي من الفوائد تتحمله الدولة و ذلك ما بين 5,5 % الى 6 % ولولا ذلك لكان على المستفيدين أن يتحملوها.[2]

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 207.

[2] - المرجع نفسه، ص، 208.

2. الإلتزام بتسلم العقار محل العقد.

إن التسلم هو الإستيلاء على المسكن للإنتفاع به إنتفاعا كاملا[1] وذلك حسب ما هو متفق عليه في العقد من حيث زمان مكان ونفقات التسلم حسب ما هو متعارف عليه، اذ زمان ومكان التسلم يحددهما العقد وعادة ما يكونان في الزمان والمكان تسليم أما اذا لم يكن هناك إتفاق أو عرف وعملا بالمواد 281 و 282 و 283 من ق م ج فإنه يجب أن يتم التسلم دون إبطاء بمجرد تسليم مؤجر البائع إلا اذا كان هناك ما يقتضيه التسلم من زمن وأن يتم ذلك في مكان وجود المسكن كما يتحمل المستأجر المستفيد ما تقتضيه عملية التسلم هذا المسكن من النفقات، فالتزامه بالتسلم يقابل إلتزام مؤجر البائع بالتسليم، فلذا يأخذ نفس الشكل أي إذا كان التنفيذ هذا الأخير إلتزامه عن طريق التسليم الفعلي كان التسليم فعليا، أما إذا كان تنفيذه حكميا، كان التسلم حكميا، و إن كان التسليم في عقد البيع بالإيجار للسكن المنجز من طرف المؤجر البائع يتم في بداية تنفيذ العقد فعليا، وعند إنتهاء مدة هذا العقد وتحرير العقد آخر ناقل لملكي هذا المسكن فإن التسليم يتم حكميا، إلا أن سكنات عدل و الديوان منذ بداية تنفيذ عقد البيع بالإيجار يكون التسليم حكميا، على أساس أن التسليم الفعلي تم عند تنفيذ عقد الإيجار النموذجي الذي يسبق إبرام هذا العقد وحتى عند إنتهاء مدة هذا الأخير وإنتقال الملكية فإن التسليم يتم حكميا فقط إذ أن المشتري أصلا كان حائزا للمسكن لا بصفته مالكا له وإنما بصفته مستفيدا من هذا العقد.

3. تحمل المشتري لنفقات البيع و التسلم.

يتعلق الأمر هنا بضرورة تحمل المشتري لنفقات ورسوم البيع العقاري عبر جميع مراحله، وكذا تحمل نفقات تسلم المبيع، وقد ألقى المشرع على عاتق المشتري هذه المصروفات بموجب نصي المادتين 393 من القانون المدني وكذا المادة 395 منه، حيث نصت المادة 393 على انه: " إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري، مالم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك" و يكون ذلك وفق للتعريفة المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-243.

أما المادة 395 من ق م ج فقد نصت على أنه " **إن نفقات تسلم المبيع تكون على المشتري، مالم يوجد عرف أو إتفاق يقضي بغير ذلك.**"

ثانيا: خاصة شروط.

الشروط الخاصة تم النص عليها في نصوص خاصة بعقد البيع بالإيجار و بعض النضو الخاصة و نذكر من بين هاته الشروط.

[1] - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص، 458.

1. شرط عدم التنازل.

يحضر على المشتري التصرف في المسكن محل عقد البيع بالإيجار إلا بعد مرور المدة المحدده طبقا للمادة 36 من قانون المالية لســـنة 2019 المعدلة للمادة 57 من القانون 07-12 المتظمن قانون المالية لسنة 2008[1] سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو أي شكل اخر بإستثناء نقل الملكية بسبب الوفاة وذلك مع ضــرورة تســديد الديوان والأعباء المســتحقة لفائدة الوكالة الوطنية لتحســين الســكن وتطويره المسماة عدل إلى تاريخ التنازل للحصول على شهادة تثبت الوفاء التام بكل مستحقات.

2. حالة إعادة البيع:

في حالة إعادة البيع لا يحق للمشــتري الحالي إعادة بيع الشــقة دون الحصــول على شــهادة من الوكالة أو من يحل محلها تثبت دفع كل المستحقات والأعباء الى اخر شهر قبل تاريخ إعاده البيع.

3. الإلتزام بتسديد الأعباء المشتركة الشهرية.

يلتزم المالك الجديد بالإستمرار في تسديد الأعباء المشتركة الشهرية المحددة من طرف الوكالة أو من يحل محلها و يقصـــد بيها الأعباء التي يتلقاها القائم بإدارة الأملاك المشـــتركة و المعين بموجب إتفاقية الموقعة بين المتعهد بالترقية و المتمثلة في الوكالة الوطنية لتحســين الســكن و تطويره و القائمة بالإدارة[2]. و يجب الإشــارة إلى التجاوزات التي حصــلت ســواء من طرف المســتفيدين من الســكنات في إطار البيع بالإيجار الذين إعتبروا أن هذه الأ'باء هي وهمية مقارنة بالخدمات التي يتلقونها من طرف القائم على إدارة الأملاك المشتركة.

في حين أكد وزير السكن و العمران إلى " أن المستفيد من السكن ملزم بدفع تلك الأعباء استنادا إلى القانون كذلك، وجاء في رده يقع على عاتق الأطراف الممضـــية بعقد البيع بالإيجار التقيد والالتزام بـالبنود الواردة فيـه عملا بنص المـادة 106 من القـانون المـدني التي تنص على " العقـد شـــريعـة المتعاقدين"، فلا يمكن فصـــل مبلغ الايجار عن مبالغ الأعباء المشـــتركة إلا في حالة صـــدور قرارات

[1] - القانون 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية، الصادر في ج ر ج العدد 82، بتاريخ 31 ديسمبر 2007، ص، 3.

[2] - طاوس زنوش، مرجع السابق، ص، 211.

قضـائية ممهورة بالصـيغة التنفيذية تقضـي بإلغاء الأعباء المشـتركة على الإشـعارات بالدفع الشـهري الخاصة بالمستفيدين من برنامج عدل السكني" [1].

4. عدم تغيير طبيعة المسكن.

لا يمكن للمشـتري تغيير طبيعة المسـكن محل عقد البيع بالإيجار إلى محل للمارسـة نشـاطات تجاري مهنية أو حرفية أو ينشاطات أخرى[2].

5. عدم إجراء تعديل خارجي.

يمنع منعا باتا كل تغيير في الشـكل الخارجي للمسـكن كوضـع الشـبابيك على النوافذ أو تغيير الاسـتعمال الأصـلي للشـرفات، إلا انه يمكنه القيام بجميع الإصـلاحات الداخلية لمسكنه دون أن يعرض متانة البناية للخطر.

6. الإلتزام بقواعد الملكية المشتركة.

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل و المتمم على أنه " يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما ".

و قد جاء في القرار المتمن نموذج عقد البيع بالإيجار أن المستأجر المستفيد يصرح على انضمامه الكامل إلى قواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحقة بهذا العقد، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-99.

الفرع الثاني: الشروط و التكاليف الخاصة بالطرف البائع (المتعهد بالترقية).

الشروط و التكاليف الخاصة بالطرف البائع تتمثل أولا في الإلتزام بالتسليم و ثانيا التزام بالضمان العيوب الخفية و ضمان عدم التعرض و الإستحقاق.

أولا: الإلتزام بالتسليم.

إن أحكام التسـليم لا تتضـمنها النصـوص المنظمة للبيع بالإيجار، مما يتعين معه الرجوع إلى أحكام القانون المدني في هذا الشـأن وبالضـبط إلى أحكام عقد البيع، إذ أن تنفيذ هذا الإلتزام بالتسـليم يتم إما فعليا وإما حكميا[3].

أما التسليم الفعلي المنصوص عليه في المادة 367 من ق مج فهو المتبع في إطار البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسـوم التنفيذي رقم 01-105، ولا يعتبر المؤجر البائع قد نفذ إلتزامه بالتسـليم إلا إذا إجتمع العنصرين الآتيين:

---

1 - طارق لعريبي، وزير السـكن و العمران و المدينة، **(ندوة صـحفية)**، قناة الشـروق الإخبارية، الجزائر، 25 مارس 2023.

2 - المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار، المرجع السابق.

3 - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 139.

- وضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد ليتمكن من الإستيلاء عليه والإنتفاع به بدون عائق ويجب أن يكون متمكنا من ذلك.
- إعذار المستأجر المستفيد وإعلامه بوضع المسكن تحت تصرفه، لأنه لا يمكن له أن يتسلمه ويحوزه إلا إذاكان عالما أنه موجود تحت تصرفه.

أما التسليم الحكمي، فيتحقق عندما يكون المحل موجودا تحت يدي المستأجر المستفيد قبل البيع بالإيجار بمقتضى عقد آخر غير هذا الأخيركعقد الرهن الحيازي أو العارية، فيكون حائزا للمحل بصفته مستأجرا له ويبقى حائزا له بمقتضى عقد البيع بالإيجار، وهذا ما هو معمول به في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35 وبالرغم من أن هذا التسليم يقوم مقام التسليم الفعلي إلا أنه لا يعتد به في الفحص أو معاينة الشيء محل العقد، لأن التسليم الفعلي هو الذي يمكن المستأجر المستفيد من القيام بهذا الواجب للإستفادة بأحكام الضمان.

ثانيا: الإلتزام بالضمان.

إن إلتزامات المؤجر البائع لا تتوقف عند تنفيذه لإلتزامه بتسليم المسكن حسب المواصفات المتفق عليها بل تبقى على عاتقه إلتزامات أخرى، وبتنفيذه لها يضمن للمستأجر المستفيد الإنتفاع بالمسكن على أحسن وجه، والتي تتمثل في الإلتزام بضمان العيوب الخفية و الإلتزام بضمان عدم التعرض و الإستحقاق.

1. الإلتزام بضمان العيوب الخفية.

إن العيب الخفي هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء، وهذا الإلتزام معناه ضمان خلو المسكن محل عقد البيع بالإيجار من العيوب الخفية، ذلك لأن وجود مثل هذه العيوب من شأنه الإنتقاص من قيمة الشيء وعدم الإنتفاع به بالأسلوب الأمثل الذي خصص له أصلا[1].

ونطاق ضمان العيوب الخفية يتجاوز عقد البيع إلى كل عقد ناقل للملكية، بل وإلى كل عقد ناقل للإنتفاع إذا كان من عقود المعاوضات، فمن ينقل الملكية أو الإنتفاع يجب عليه أن ينقل حيازة مفيدة يمكن من إنتقلت إليه من الإنتفاع بالشيء فيما أعد له، وذلك بأن يضمن له العيوب الخفية القي تؤثر في هذا الإنتفاع فإذا كان قانون الترقية العقارية رقم 07-86 ينص على إلتزام المتعامل في الترقية العقارية بالضمان لاسيما ضمان العيوب الخفية بشيء من التفصيل في المواد 39، 40 و 41 منه، فإن المرسوم رقم 01-105 السالف الذكر لم ينظم ذلك، ما يتعين معه الرجوع إلى القواعد العامة والتي هي نفسها بالنسبة لعقدي البيع والإيجار فقط أنه لا يشترط في العيب الموجب لضمان العيوب الخفية الذي يصيب العين المؤجرة أن يكون قديما أي لا يشترط أن يكون موجود وقت العقد على عكس عقد البيع، فالمؤجر

[1] - محمد حسنين، المرجع السابق، ص، 111.

ضـــامن ســـواء أكان حدوث العيب قبل إبرام عقد الإيجار أو بعد ذلك لأن إلتزام المؤجر خلافا لإلتزام البائع، إلتزام ممتد يدوم ما دام عقد الإيجار[1] فالمؤجر البائع يلتزم بأن يضـمن للمسـتأجر المسـتفيد حيازة نافعة مجدية، وذلك بأن يلتزم بضـــمان العيوب الخفية التي تظهر بالمســـكن أثناء مدة العقد، فإذاكان في المسكن عيب ينقص من قدر هذه الفائدة، كان وجود أقساط الثمن تحت يده بلا مبرر مشروع.

2. الإلتزام بضمان عدم التعرض و الإستحقاق.

يفرض القانون على البائع أو المؤجر إلتزاما ثان في الضـمان بعد ضـمان العيوب الخفية ألا وهو الإلتزام بضمان عدم التعرض، وهو الأمر نفسه بالنسبة للبيع بالإيجار بإعتباره عقد معاوضة ويدخل هذا الإلتزام في إطار تنفيذ العقد بحســـن النية وهذا ما أكدت عليه المادة 17 من النموذج الثاني[2]، إذ أن هذا الإلتزام ليس قاصرا على عقد البيع، بل يمتد إلى كل عقد ينقل الملكية، الحيازة والإنتفاع، خاصة إذاكان العقد من المعاوضات، لذا البعض يرى أنه كان من المنطق جعل هذا الضمان نظرية عامة في العقد دون أن يقتصر على عقد البيع.

وفي إطار البيع بالإيجار وإستنادا للمادة 02 من المرسوم رقم 01-105، فإن هذا الإلتزام الواقع على عاتق المؤجر البائع تسري عليه قواعد هذا الإلتزام الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار فيلتزم بتمكين المستأجر المستفيد من الحيازة والإنتفاع بالمسكن بصفة هادئة ومستمرة لا يعكرها تعرضا صادرا من الغير أو منه شخصيا خلال المدة المتفق عليها التي تسبق نقل الملكية، وهذا يستمر حتى بعد نقل الملكية، ويتمثل هذا الضـمان في وجوب إمتناعه عن كل ما من شـأنه أن يحول دون إنتفاع المسـتأجر المسـتفيد بالمسـكن وملحقاته المشـتركة أو ينقص من هذا الإنتفاع، سـواء ذلك التعرض صـادرا منه أو من الغير إذاكان مبنيا على سبب قانوني، كما يتمثل في تعويض المستأجر المستفيد إذا إنتهى التعرض بإستحقاق المسكن.

والمقصـود من التعرض هو تهديد المسـتأجر المسـتفيد في حيازته وإنتفاعه بالمسـكن محل العقد، فإذا أدى هذا التعرض إلى نزع حق من الحقوق أعتبر هذا إســـتحقاقا كليا أو جزئيا، والواقع أن الإلتزام بضـمان عدم التعرض والإلتزام بضـمان الإسـتحقاق إلتزام واحد، معنى ذلك أن المؤجر البائع يلتزم بدفع التعرض أو بعدم التعرض وهذا تنفيذ عيني لإلتزامه، فإذا أخفق في ذلك وأســـتحق المســـكن محل العقد للغير إلتزم بضمان هذا الإستحقاق وهذا تنفيذ بمقابل لإلتزامه الأصلي[3].

---

[1] - عبد الرزاق ســنهوري، الوســيط في شــرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضـــة المرجع السابق، ص، 273.

[2] - المادة 07 من نموذج عقد البيع بالإيجار تنص على أنه " يتعهد المتأجر المســتفيد و المتعهد بالترقية كل فيما يخصـــه بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسـن نية المتبادلة و طبقا لبنود العقد و الأحكام التشـريعية و التنظيمية المتصـلة بذلك " و التي تقابلها المادة 19 من النموذج الأول الملغى.

[3] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 159.

المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في العقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.

المشرع عبر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 خص الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات دون سواه من الأشخاص المذكورين في المادة 324 من ق م ج، وخصه حتى بالنسبة عما سواه من الضباط العموميون، وهو ما تم تأكيده في ديباجة وخاتمة نموذجي هذا العقد، إذ نصت المادة 18/1 و3 من النموذج الثاني على أنه حررهذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الموثق و عليه فإن مجال تدخل الموثق هو إفراغ عقد البيع بالإيجار في شكل الرسمي حسب النموذج الخاص المحدد في القرار المؤرخ في 30 غشت 2021 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، أما عقد ناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار و بما أنه واقع على عقار فإنه تحت طائلة البطلان يجب تحرير في عقد رسمي لدى الموثق عليه فإن دور الموثق يكمن في أستلام الوثائق و التأكد من صحتها (الفرع الأول) وكذا شرح اثار العقد و تلاوة قوانينه (الفرع الثاني) و إيداع العقد من أجل التسجيل و الإشهار (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إستلام الوثائق و التأكد من صحتها.

تنص المادة 12 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق على أنه " يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة..." منه فإن الموثق ملزم بطلب الوثائق التي تبين هوية الأطراف و كذا الوثائق التي تثبت الملكية و حق التصرف، و البرجوع إللى العقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار فإن الموثق يطلب الوثائق التالية:

أولا: بالنسبة للبائع (المتعهد بالترقية).

- هوية ممثل الهيئة البائعة و المتمثلة في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و الذي يتم تعيينه بموجب قرار صادر عن وزير السكن و العمران[1].
- الوثائق التي تثبت ملكية الأرض و البناء و التي تبين كيفية تملك الهيئة البائعة لها سواء عقود رسمية أو دفتر عقاري في حالة ما إذا كانت المنطقة خاضعة لعملية المسح من طرف مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري المختصة.
- شهادة عدم السمح في حالة ما إذا كان العقار لم يخضع لعملية المسح من السلطات المختصة[2]

[1] - المادة 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المرجع السابق.
[2] - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر، 2007، ص 120.

- شـــهادة مطابقة و التي يعتبرها المشـــرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشـهادات العمرانية التي تسـمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضـمان تنظيم النشـاط العمراني[1].

- الجدول الوصفي للتقسيم و نظام الملكية المشتركة الذي يحدد قواعد الملكية المشتركة الواجب إحترام من طرف المشتري و كذا الأجزاء الخاصة و المشتركة في البناية محل عقد البيع بالإيجار.

ثانيا: بالنسبة للمشتري (المستأجر المستفيد).

- هوية المشتري أو المستأجر المستفيد سابقا.
- نسخة من عقد البيع بالإيجار الذي تم توقيعه في إطار برنامج البيع بالإيجار.
- شهادة مخالصة تبين الدفع الكلي لثمن الكسن محل البيع بالإيجار.
- وصـــولات الدفع الأولية التي دفع بها المســتأجر المســتفيد قيمة 25 % من ثمن المســكن و الوصولات التي دفع بها الإجارات الشهرية.
- شهادة تأمين المسكن.

الفرع الثاني: شرح اثار العقد و تلاوة القوانين التي يخضع لها.

تنص المادة 12 من القانون 06-02 السالف الذكر على أنه " ... و أن يقدم نصائحه للأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها، و تضمن تنفيذها.

كمـا يعلم الموثق الأطراف بمـدى إلتزامـاتهم و حقوقهم، و يبين لهم الآثـار و الالتزامـات التي يخضـعون لها، و الاحتياطات و الوسـائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم لضـمان نفاذ إرادتهم" و يكون على الموثق شرح النقاط التالية:

1. بحيث يشـرح الموثق للأطراف إلتزامات كل واحد منهم و يبين أركان العقد و مدى صـحتها يبين أصـــل ملكية الهيئة البائعة للأرض و البناء مع ذكر إذا ما كانت العقار غير خاضـــع لعملية الميح العقاري.

2. و يذكر بالتفصـــيل تعين المســـكن محل البيع بالإيجار (المكان أو الحي، البلدية و الولاية العمارة الطابق، الرقم، عدد الغرف، المساحة الإجمالية).

3. يبين التكاليف و الشـروط الخاصـة و العامة سـواء التي إتفاق عليها الطرفان أو التي وجب أقترانها بالعقد بموجب القانون.

[1] - سـعاد ميمونة، (شـهادة المطابقة وسـيلة لتنظيم النشـاط العمراني)،مجلة التعمير و البناء، العدد 02 المجلد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر جوان 2020، ص 51.

4. يذكر المشرع حق الملكية و الإنتفاع للمشتري من تاريخ إبرام عقد ناقل ملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار بحيث يصبح المشتري مالكا و حائزا و يكون له حق التمتع به و الاستغلال و الإنتفاع.

5. يبين الموثق مدى خلو العقار من أي احتلال أو نزاع أو حق إمتياز و أنه غير مثقل بأي دين أو رهن أو حجز و يكون هذا بالتأكد من الوثائق و كذا بتصريح الهيئة البائعة.

6. يذكر ثمن البيع النهائي المتفق عليه و كيفية تسديده.

7. يبين الحالة المدنية للأطراف على أنه كاملي الأهلية سليمي الإرادة كما هو ظاهر عليهم و يبين أن الهيئة البائعة ليست في حالة إفلاس أو تسوية قضائية، و يكون ذلك وفقا لتصريحات الأطراف.

8. يشير إلى مهمته و سعيه في تسجيل العقد و إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

9. يذكر أهم القوانين و اقواعد التشريعية التي يخضع لها الأطراف و نذكر على سبيل المثال لا الحصر القوانين التي يخضع لها عقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار.

الفرع الثالث: تسجيل و إشهار عقد الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.

إن الشكلية تعني كل عمل يهدف إلى إيضاح النظام القانوني و تحديد الوضعية القانونية للأفراد بوسائل خارجية كالشكليات و المواعيد و الإجراءات، فالشكلية كفيلة بحماية رضى المتعاقد، و بما أن العقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار موضوعه هو نقل حق عيني فإنه إلأى جانب الرسمية يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقار[1].

أولا: تسجيل عقد الملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار

التسجيل هو عملية مالية من خلال ها يتم تأدية الرسم الواجب على المعاملات أمام مصالح إدارة الضرائب، كما سبق و شرحنه في عقد البيع بالإيجار[2].

ويختص بالتسجيل كل من المحضر القضائي، أمناء الضبط، وكتاب الإدارات المركزية والمحلية و الموثق المختص دون سواه بتحرير عقد البيع بالإيجار، والعقد الناقل لملكية المسكن محل هذا الأخير فإنه هو المختص بتسجيل وشهر هذا العقد، وهو ما جرى العمل به في الجزائر[3].

فالموثق لا يمكنه تسجيل العقود التي يحررها إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، وذلك في أجل شهر إبتداءا من تاريخها، وتتم عملية التسجيل عن طريق

[1] - نسيمة حشود، الشكلية في البيع العقاري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، م ع ق إ بين عكنون، الجزائر 2003، ص 5 و 6.
[2] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 132.
[3] - نسيمة حشود، المرجع السابق، ص، 88.

قيامه بتلخيص العقد على كشف محرر على نسختين، وأحيانا ينتج عن هذه العقود إعداد مستخرجات تحليلية ويحتفظ بها لدى مكتب التسجيل الخاص بالمراقبة، وبالتالي يتم التسجيل بهذه المستخرجات زائد العقود التي يحتفظ بها لدى مكتب التسجيل، و بالنسبة للعقود الموثقة، فعند إيداع الموثق لتلك الكشوف الخاصة بالعقد محل التسجيل، ترفق بالدفاتر والنسخ الأصلية وكذا دفع الرسوم المستحقة والتي يمكن أن تتغير حسب كل قانون مالية جديد[1].

والرسم الذي يخضع له نقل ملكية العقار هو رسم خاص ذو معدات تصاعدية، ويصفى في عقود بيع العقارات على ثمن البيع المصرح به من قبل الأطراف المعنية ويحدد بالقيمة التجارية للعقار وقت البيع، ويضاف إلى الثمن الأعباء التي يتحملها المشتري، وقد حدد قانون التسجيل آجالا ثابتة للتسجيل وفي حالة عدم مراعاتها تؤدي بالموثق إلى دفع غرامات مالية، ولكن العقد الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار وحسب المادة 258/7 من نفس القانون المعدلة والمتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005 فإنه يعفى من رسم التسجيل، إذ نصت على أنه تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار..."

ثانيا: شهر العقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.

بما أن موضوع العقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار، هو نقل ملكية هذا المسكن وتطبيقا لأحكام المادة 793 من ق م ج [2]فإن هذا العقد يخضع لعملية الإشهار العقاري وفقا للنصوص القانونية المنظمة له، وهذه العملية هي عبارة عن نظام قانوني قائم بذاته، يتكون من مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يتم إتمامهالدى مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، والذي له دورفي إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، ويعمل على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن إستقرارها وإستمراريتها.

إن نظام الشهر العيني هو النظام المتبع في الجزائر، إذ يتم شهر التصرفات القانونية وفقا للعقارات ذاتها، فلا حاجة إلى البحث عن أسماء المالكين، وإنما يكفي الرجوع إلى البطاقة المخصصة لكل عقار للإطلاع على التصرفات الواردة عليه، وتحتوي كل بطاقة على إسم مالك العقار ثم إسم أول متصرف إليه، وكل ما يرد على العقار من تصرفات تنقل ملكيته أو ترتب حقا عينيا آخر عليه مع تسجيل التاريخ الذي تم فيه التصرف، وهذا النظام يقتضي مسح عام للأراضي الموجودة على القطر الوطني

[1] - المادتين 58 و 1/75 من الأمر 76-105، المرجع السابق.

[2] - المادة 793 من ق م ج و التي تنص على أنه " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"

ويبين النطاق الطبيعي للعقارات بتحديد الموقع، المساحة والحدود، وهذا طبقا للأمر رقم 75-74[1]والمرسوم التنفيذي رقم 76-62[2]وللقيام بالشهر في المحافظة العقارية إلى جانب إشتراط الرسمية في العقد محل عملية الشهر العقاري، يجب تحقق قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الإئتمان العقاري حسب المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63[3] المعدل والمتمم.

فيقوم الموثق بإيداع العقود لدى المحافظة العقارية إما مباشرة أو عن طريق البريد ويتم تسديد الرسوم إما نقدا أو بصك مضمون يدفع للحساب الخاص لهذه الأخيرة، ولكن وبالنسبة للعقد الناقل لمكية السكن محل عقد البيع بالإيجار، فإنه يعفى من رسوم الشهر العقاري طبقا لما جاء ي المادة 353/11 المعدلة والمتممة من قانون التسجيل التي نصت على أنه تعفى من رسم الإشهارالعقاري... العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العمومين أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الإجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار... ، وإن كان هذا العقد يخضع للإشهار العقاري فإنه ولعدم وجود نص خاص يعفيه من رسوم الإشهار العقاري فإنه يخضع للرسم المحدد بموجب قانون التسجيل كما نصت الفقرة 10 من نفس المادة على هذا الإعفاء من هذا الرسم بالنسبة للعقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العمومين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية منها برامج السكن في إطار البيع بالإيجار.

ويودع العقد في نسختين متطابقتين وذلك على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وبعد التأشير عليها تبقى واحدة في أرشيف المحافظة العقارية، وأخرى تسلم للموثق[4]، الذي لابد عليه التأكد من أن الإيداع تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا أي التي يقع العقار محل التصرف في دائرة إختصاصها ومن أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص، وإلا رفض الإيداع، الذي يمكن أن يضم إلى جانب ذلك عدة وثائق ملحقة منها الجدول الوصفي للتقسيم، مستخرج النسخ . .. ، ويجب أن يتم ذلك ضمن الآجال والمواعيد المحددة قانونا وبالنسبة للعقود فيمكن أن يتم ذلك من يوم تاريخها، ثم يقوم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع يقيد فيه العقد قصد تنفيذ الإجراء لأجل تسليم سند الإستلام للمودع يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته

[1] - الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، العدد 92 الصادر في ج ر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، ص، 1206

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر في ج ر ج، العدد 30، بتاريخ 13 أفريل 1976.

[4] - المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

بما يضـــمن الإيداع. ويتولى المحافظ العقاري مهمة مراقبة عملية الشـــهر العقاري، إذ أعطيت له صلاحيات كبيرة بموجب المادة 105 من نفس المرسوم.

ولذا فإن للمحافظة العقارية ســـلطة تقديرية واســـعة في قبول أو رفض أية وثيقة أو عقد يقدمه الموثق من خلال مراقبة النقاط التالية: تشـخيص الأطراف، تعيين العقار وأصـل الملكية، وعلى المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق برفض الإيداع في حالة عدم إحترام شـروطه وإجراءاته، أو يبلغه بقبول الإيداع، وبالتالي إجراء الشـهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي يأخذ تاريخه إبتداءا من ذلك اليوم لأن تاريخ الشـهر العقاري ليس له أثر رجعي، ومن ثم فإن إنتقال ملكية المســـكن محل عقد البيع بالإيجار، لا يكون من وقت إبرام هذا الأخير، ولا من وقت تحرير العقد الناقل لملكية هذا المســكن، وإنما من تاريخ الشـــهر العقاري، ومن هذا التاريخ تنتقل ملكية المســكن من المؤجر البائع(البائع) إلى المستأجر المستفيد(المشتري)، فيصبح هذا الأخير مالكا للمسكن ومتمتعا بجميع الحقوق المترتبة على هذه الصفة(المالك)، وهذا ما كانت تنص عليه المادة 12 من النموذج الأول الملغى بنصـــها على أنه بعدإســـتكمال عملية نقل ملكية المســـكن طبقا للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشـــريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.[1]

كما أن حق الملكية لا يكون حجة على الغير إلا من تاريخ إتمام عملية الشـــهر العقاري، أما إذا تخلف إجراء الشـــهر العقاري فإن الملكية تبقى في يد المؤجر البائع، ولا تنتقل إلى المســتأجر المســتفيد وغيرها من الآثار المترتبة على الإخلال بهذا الإجراء في حالة الإفلاس أو وفاة أحد المتعاقدين، إذا ما حدثت قبل إتمام الإجراء. وفي خاتمة هذا الفصـــل نخلص إلى أن البيع بالإيجار المنظم في التشـــريع الجزائري هو عقد من طبيعة خاصـة يختلف عن غيره من العقود المشـابهة له وله خصـائص خاصـة به ولإبرامه يجب توفر مجموعة من الشـــروط في طرفيه وإحترام مجموعة من الإجراءات المقررة قانونا وبمجرد إنتهاء مدة هذا العقد، أو قبل ذلك إذا قام المسـتأجر المسـتفيد بتسـديد كامل ثمن المسـكن المتفق عليه، فإنه يتم إعداد عقد ناقل لملكية هذا المسكن يسجل ويشهر، وأثناء سريان عقد البيع بالإيجار تترتب عليه آثار قانونية وأي إخلال بها أو بالإجراءات الواجبة الإتباع لإبرامه، ترتب على ذلك فرض الجزاء المقرر إتفاقا أو قانونا وذلك عن طريق القضاء.

[1] - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص، 135.

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن عقد البيع بالإيجار و عقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار هي عقود واقعة على عقار منجز على عكس عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم التي تقع على عقار في طور الإنجاز كما ذكرنا سابقا، و تعتبر من العقود الرسمية التي تحرر من طرف الموثق الذي يمنحها الطابع الرسمية و النموذجي من أجل ضمان إلتزامات طرفي العقد بداية من إستلام الوثائق و التأكد من صحتها و كذا شرح و تلاوة القوانين و الإتزامات المترتبة إلى الإجراءا الشكلية و المتثملة في التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة.

خاتمة

الخاتمة

ختاما نقول أن للموثق دور أساسي لضمان الإلتزامات العقدية التي كرسها القانون في عقود الترقية العقارية وعلى هذا الأساس تمت دراسة هذا الدور من خلال الجزئيات تتمثل في:

تحديد أهم العقود التي يتدخل الموثق في إنجازها والتي تدخل في مجال تخصصه، حيث درسنا العقود الواقعة على العقار الذي هو في طور الإنجاز والمتمثلة في عقد حفظ الحق وعقد البيع على تصاميم وحددنا مفهومهما وتمييزهما عن العقود المشابهة لهما وكذا مجال تدخل موثق في إنجازها وذلك عن طريق تحرير العقود وذكر أهم البيانات وتلاوة وشرح إلتزامات الطرفي العقد المكتتب و المرقي العقاري، وتسجيل العقدين لدى مفتشية التسجيل و الطابع و إشهار عقد البيع على التصاميم لدى المحافظة العقارية المختصة.

و بالنسبة للعقود الواقعة على العقار منجز تطرقنا الى عقد البيع بالإيجار وعق الناقل لملكية المسكن محل بيع بالايجار وحددنا مفهومهما وخصائصهما و و كذا مجال تدخل الموثق في إنجازهما و ذلك عن طريق إستلام الملف و الوثائق المثبة للملكية و المحددة لهوية الطرفين، ذكر أهم البيانات و تحديد الأطراف و تعيين عقار محل العقد، تلاوة شرح القوانين التي يخضع لها طرفي العقد المستفيد و المتعهد بالترقية، و تبين إلتزامات الطرفين و الآثار المترتبة عليها بعد توقيع العقد، وكذا تسجيل العقدين لدى مفتشية التسجيل و الطابع و تسليم نسخة منهما للمستفيد، و إشهار عقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا على عكس عقد البيع بالإيجار الذي لا يشهر كونه غير ناقل للملكية.

و من خلال دراسة الموضوع توصلنا إلى نتائج منها ما يتعلق بعقود الترقية العقارية كآلية مستحدثة من قل المشرع لتطوير مجال السكن في الجزائر، و منها ما يتعلق بدور الموثق في تحرير هذه العقود و الإشكالات التي قد يوجهها.

و بالنسبة للنتائج المتوصل لها في عقود الترقية العقارية و الأحكام و القواعد الخاضعة لها نذكر:

- أن المقتني يبقى دائما الحلقة الأضعف في معاملات الترقية العقارية، فهو غالبا ما يكون عرضة للإستغلال والتدليس من قبل المرقي العقاري، وكذا تماطل المرقين العقاريين في إنجاز السكنات الترقوية، وفي كثير من الأحيان يتم إستغلاله برضاء منه ومثال ذلك ما يقدمه المقتني من مبالغ إضافية للثمن للمرقي العقاري قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، قصد التمكن من إبرام العقد مع المرقي، وفي أحيان كثيرة يتم دفع ثمن العقار كامل قبل إبرام عقد البيع على التصاميم وفي ذلك مخالفة واضحة لأحكام قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية لاسيما المادة 71 منه.

- بالنسبة لعقود البيع بالإيجار في الجزائر فأن المتفيد يعاني من التأخر في إتمام المشاريع و تسليمها و هذا من ما يعاب في هذه الصيغة، و زيدة على ذلك فإن بعد تسليم السكنات إلى المستفدين ظهر عائق أخر ألا و هو القائم بإدارة الأملاك المشتركة و الرسوم التي يتم يأخذها من أجل تقديم خدمات الصيانة و النظافة، و التي يعتبرها الكثير من المستفيدين أنها وهمية لا أساس لها فالواقع.

بالنسبة للنتائج المتوصل لها حول دور الموثق في عقود الترقية العقارية و مشاكل عملية تؤثر على فعالية دوره، نذكر البعض منها:

- أن عقود الترقية العقارية أخضعها المشرع إلى نماذج يتقيد بها الموثق في عملية تحرير هذه العقود بداية من نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع التصاميم الذي جاء به المرسوم التنفيذ 13-431 ونموذج عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في القرار الوزاري المؤرخ في 04 ماي 2004.

- العقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار لم يخضعه إلى نموذج محدد وترك الأمر إلى إجتهاد الموثقين من خلال القوانين التي تخضع لها العقود المشابهة والذي ألحقنا نموذج به في قائمة الملاحق.

- تخضع إجراءات الشهر العقاري كذلك لنصوص قانونية لا تتماشى مع الواقع، فإذا كان من واجب المحافظ العقاري شهر العقود خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إيداعها إلا أن الواقع خلاف ذلك بكثير.

- إن قيام الموثق بعمله بأريحية ينعكس بدرجة كبيرة على فعالية النتائج وذلك يتأتى من خلال عصرنة كل الإدارات لا سيما مصلحة التسجيل والمحافظة العقارية، ورقمنة المعاملات الإدارية حتى ينجز الموثق كل أعماله من المكتب.

من بين أهم المقترحات التي نقدمها من خلال دراسة الموضوع نذكر:

- ضرورة تكوين المستمر و المتواصل للموثقين في مجال الترقية العقارية و تحيين معلوماتهم فيما يخص العقود التي يتم تحريرها في هذا المجال.

- وضع حد للإختلاف الواقع بين القوانين و التعليمات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة أو مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري و التي تتناقض مع النصوص القانونية مما يشكل حاجر للموثقين في إنجاز مثل هاته العقود.

- منح بعض من السلطة التقديرية للموثق في تحرير هاته العقود مع مراعاة رضى الطرفين فالمشرع الجزائري أفرط كثيرا في خاصية الإذعان في عقود الترقية العقارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : الكتب .

(01) محمد حسنين، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري**، الجزء الأول، البيع، ط الأولى، دار النهضة العربية للذباعة و النشر بيروت، سنة 1997.

(02) عبد الرزاق **السنهوري**، **الوسيط في شرح القانون المبني (ج8) حق الملكية مع شرح مفصل للاشياء والأموال**، الطبعة الثالثة الجريدة، منشورات الحلبي، بيروت لبنان 1998.

(03) عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، البيع والمقايضة**، ط الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

(04) عبد الحميد بن عبيدة، **اثبات الملكية العقارية والحقوق العيشية العقارية**، بدون ط دار هومه، الجزائر، 2003.

(05) احمد ميدي، **الكتابة الرسمية كدليل اثبات القانون المدني الجزائري**، الطبعة الأولى دار هومة، الجزائر 2005.

(06) محمد حسنين، **عقد البيع في القانون المدني الجزائري**، ديوان المطبوعات ط 5 الجزائر 2006.

(07) محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني**، ط الرابعة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007.

(08) مجيد خلفوني، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر، 2007.

(09) زاهية حورية بني يوسف، **النظام القانوني للعقد البيع على التصاميم**، طبعة أولى دار الامل، الجزائر 2014

(10) زنوش طاوس، **البيع بالإيجار Location vente**، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.

ثانيا : المقالات العلمية .

(01) زيروتي الطيب، حماية مشـــتري العقار في البيع على التصـــاميم طبقا للمرســـوم التشـــريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشـــاط العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصـــادية والسياسية، عدد 02، مجلد 37، جامعة الجزائر،15 جوان 2000.

(02) طيب عائشـــة، عقد البيع على التصـــاميم في ظل القانون رقم 11-04، مجلة مركز البصـــيرة للبحوث والاســـتشـــارات والخدمات الجامعية، عدد 13، مجلد 2011، دار الخلدونية،30-11-2011

(03) عواطف وزارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البناء على التصـاميم وفق القانون 11-04 مجلة الحقوق والحريات كلية الحقوق والعلوم الســـياســـية، عدد1، مجلد1، جامعة محمد خيضر بسكرة 10-09-2013.

(04) ســـامية خواثرة، إلتزامات المكتتب وصـــاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشـــريعات التعمير والبناء، كلية الحقوق، جامعة إبن خلدون تيارت، عدد 6، مجلد 2، 30 جوان 2018.

(05) ســـعاد ميمونة، (شـــهادة المطابقة وســـيلة لتنظيم النشـــاط العمراني)،مجلة التعمير و البناء، جامعة تلمسان، الجزائر العدد 02 مجلد 04، جوان 2020.

(06) ســـهيلة تواتي، قراءة في التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق، مجلة الدراســـات القانونية صنف ج، عدد1 مجلد 09، جامعة يحي فارس المدية، جانفي 2023.

ثالثا : الوثائق الحكومية .

أ – القوانين :

(01) القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 ماي 1988، يعدل و يتمم الأمر رقم 75-58 و المتضمن القانون المدني، الج.ر عدد 18 الصادرة في 04 ماي 1988.

(02) القـانون رقم 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بـالتهيئـة والتعمير ج.ر.ع 16 الصادرة في 18 افريل 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والمعدل والمتمم لقانون 90-29 ج.ر 51 الصادرة في 15 اوت 2004.

(03) القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضـــمن تنظيم مهنة الموثق الج.ر عدد 14 الصادرة في 8 مارس 2006.

(04) القانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية، الصادر في ج ر ج العدد 82، بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

(05) قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد14 الصادرة في 6 مارس 2011.

ب – المراسيم التنفيذية :

(01) المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي، الصادر في ج ر ج، العدد 30، بتاريخ 13 أفريل 1976.

(02) المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر في ج ر ج، العدد 30، بتاريخ 13 أفريل 1976.

(03) المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الصادر في ج ر ج، العدد 25، بتاريخ 29 ماي 1991.

(04) المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، الصادر في ج ر ج العدد 25، بتاريخ 29 ماي 1991.

(05) المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 الصادر في ج ر ج العدد 32، بتاريخ 25 ماي 1994.

(06) المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الصادر في ج ر ج العدد 13، بتاريخ 09 مارس 1994.

(07) المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري المهني و التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الصادر في ج ر ج العدد 04، بتاريخ 15 جانفي 1997.

(08) المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر عدد 73 الصادرة في 5 نوفمبر 1997 المعدل بالمرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5 جويلية 2014، المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر عدد 37 الصادرة في 19 جويلية 2014

(09) المرســـوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شـــروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في ج ر ج العدد 71، بتاريخ 26 ديسمبر 2001.

(10) المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في ج ر ج، العدد 71، بتاريخ 26 ديسمبر 2004.

(11) المرســوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ في 2008/08/03 يحدد شــروط الإلتحاق بمهنة الموثق و ممارســتها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها، العدد 45، الصـــادر في ج ر بتاريخ 2008/08/06.

(12) المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في ج ر ج العدد 71، بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

(13) المرســـوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديســـمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق والبيع على التصاميم للاملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملاك موضوع عقد البيع على التصـــاميم ومبلغ عقوبة التاخير واجالها وكيفيات دفعها ج.ر عدد 66 الصـــادرة في 25 ديسمبر 2013

(14) المرســـوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشـــتركة، المطبوعة في مجال الترقية العقارية ج.ر عدد 14، الصـــادرة في 16 مارس 2014.

(15) المرسوم التنفيذي رقم 298/14، المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، الذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، الصادر في ج ر ج العدد 63، بتاريخ 22 أكتوبر 2014.

(16) المرســـوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في ج ر ج العدد 07، بتاريخ 25 جانفي 2015.

(17) المرسوم التنفيذي رقم 310/18 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الصادر في ج ر ج العدد 74، بتاريخ 12 ديسمبر 2018

(18) المرسـوم التنفيذي رقم 357/22 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022 المتضـمن تحويل " الصـندوق الوطني للسكن " من مؤسسـة عمومية ذات طابع صـناعي وتجاري إلى مؤسسـة عمومية اقتصادية، الصادر في ج ر ج، العدد 70، بتاريخ 23 أكتوبر 2022.

ج – المراسيم الرئاسية :

(01) المرسوم الرئاسي رقم 467/03، المؤرخ في 02 ديسمبر 2003، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج ر ج العدد 76، بتاريخ 09 ديسمبر 2003.

(02) المرســـوم الرئاســـي 395/06، المؤرخ في 12 نوفمبر 2006، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج رج، العدد 72، بتاريخ 15 نوفمبر 2006.

(03) المرســوم الرئاســي 416/09، المؤرخ في 16 ديســمبر 2009، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر ج، العدد 72، بتاريخ 15 نوفمبر 2006.

(04) المرســـوم الرئاســـي 11-407، مؤرخ في 29 نوفمبر 2011، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر ج العدد 66، بتاريخ 04 ديسمبر 2011.

(05) المرســوم الرئاســي رقم 21-137، المؤرخ في 07 أفريل 2021، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج ر ج، العدد 28، بتاريخ 14 أفريل 2021.

د – الأوامر :

(01) الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضـــمن إعداد مســـح الأراضـــي و تأسيس السجل العقاري، العدد 92 الصادر في ج ر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

(02) الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، لصادر في ج ر ج العدد 81، بتاريخ 18 جوان 1976.

ه – القرارات :

(01) القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضـــمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في ج ر ج العدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001.

(02) القرار الوزاري المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضـــمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في ج ر ج العدد 43 بتاريخ 2004/07/04

رابعا : الرسائل و المذكرات الجامعية .

أ – أطروحات الدكتوراء :

(01) ريح رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي أطروحة الدكتوراه في العلوم في القانون الخاص، تخصـــص قانون الاعمال المقارن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2018-2019.

ب – رسائل الماجيستر :

(01) محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية جامعة الجزائر 2001-2002.

(02) نسيمة حشود، الشكلية في البيع العقاري، رسالة ماجسيتر، فرع العقود و المسؤولية ع ق إ ببن عكنون، الجزائر 2003.

(03) حمزة خليل، **النظام القانوني للمســـاكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار** (رسالة ماجستير) فرع القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحل البليدة، 2004.

(04) عمار دروازي، اليات إدارة الملكية، العقارية المشـــتركة وحمايتها في التشـــريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة 2006.

(05) وفاء ذوادي، ضـــيف الله نجاح، عقد البيع على التصـــاميم في التشـــريع الجزائري مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2007.

(06) ســـامية براهيمي، اثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصـــة في القانون الجزائري مذكرة لنيل رســـالة الماجســـتير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 2007-2008.

(07) مها بن نزيعة، مســؤولية المرقى العقاري في اطار عقد الترقية العقارية مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013-2014.

ت – مذكرات الماستر :

(01) مريم بودخاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة بني فارس المدية، 2013.

(02) أحمد ربحي، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تيسمسيلت ،2016-2017.

(03) رانيا وفاء ربحي، دور الموثق في عقود الترقية العقاري وفقا للقانون 11-04 مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017-2018.

(04) كتفي شهناز، العطراوي سلاف، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص (قانون أعمال)، كلية الحقوق و العلوم الساسية،و العلوم الساسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2018-2019.

(05) عبد القادر قارة، محمد أمين عزيزي، دور الموثق فيمجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة يحي فارس المدية، 2021-2022.

خامسا :الملتقيات.

(01) اسيا دوة، عقد حفظ الحق، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والافاق) كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة الجزائر يومي 27 و28 2012.

الفهرس

الفهرس :

العناوين	أرقام الصفحات
الشكر و التقدير	
الإهداء	
المقدمة	3...1
الفصل الأول: دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار في طور الإنجاز	
تمهيد	
المبحث الأول : عقد حفظ الحق	6
المطلب الأول : مفهوم عقد حفظ الحق	6
الفرع الأول : تعريف عقد حفظ الحق	7....6
الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق	7
أولا : عقد ملزم لجانبين	8....7
ثانيا : عقد غير ناقل للملكية	8
ثالثا : عقد شكلي	8
المطلب الثاني: إلتزامات طرفي عقد حفظ الحق	9
الفرع الأول : إلتزامات المرقي العقاري	9
أولا: الالتزام بتحرير العقد النهائي	9
ثانيا: الالتزام بالتسليم	10.....9
الفرع الثاني : إلتزامات صاحب حفظ الحق	10

أولا: الإلتزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية	10
ثانيا : الإلتزام بالشراء	10
المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في عقد حفظ الحق	11
الفرع الأول : مجال تدخل الموثق في عملية توثيق عقد حفظ الحق	11
أولا : مرحلة ما قبل توثيق عقد حفظ الحق	12....11
ثانيا : مرحلة التوثيق	17....12
الفرع الثاني :مجال تدخل الموثق بعد توثيق عقد حفظ الحق	18....17
المبحث الثاني: عقد البيع على التصاميم	19
المطلب الأول: مفهوم البيع على التصميم	19
الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم	20....19
الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم	21....20
أولا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة	22....21
ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا لقانون الترقية العقارية	22
المطلب الثاني: التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم	23....22
الفرع الأول: التزامات البائع (المرقي العقاري)	23
أولا :الالتزام بنقل الملكية	24....23
ثانيا : الالتزام بإقامة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها	25....24
ثالثا : الإلتزام بالمطابقة	25

رابعا: عدم المطالبة وقبول التسبيقات	25.....26
خامسا: الاكتتاب المسبق في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	26....27
الفرع الثاني: التزامات المشتري في عقد البيع على التصاميم	27
أولا : الالتزام بدفع الثمن	27....29
ثانيا : الالتزام بتسليم العقار المبيع	29....30
المطلب الثالث :مجال تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم	30
الفرع الأول : مرحلة ما قبل توثيق عقد البيع على التصاميم	30
أولا : الوثائق التقنية	30....34
ثانيا : مؤهلات المرقي العقاري	34....35
الفرع الثاني :المرحلة اللاحقة لتوثيق عقد البيع على التصاميم	35
أولا: تسليم نظام الملكية المشتركة وجدول التقييم الوصفي	36....37
ثانيا: التلاوة والعقوبات	37....39
الفرع الثالث : مرحلة ما بعد توثيق عقد البيع على التصاميم	39
أولا :تسجيل العقود وإشهارها	40....41
ثانيا: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناية	41.....43
الفصل الثاني: دور الموثق في عقود الترقية العقارية لعقار منجز	
تمهيد	44

المبحث الأول : عقد البيع بالإيجار.	45
المطلب الأول : مفهوم عقد البيع بالإيجار.	45
الفرع الأول : تعريف لعقد البيع بالإيجار.	45
الفرع الثاني : خصائص عقد البيع بالإيجار.	46
أولا : البيع بالإيجار عقد مسمى..	47
ثانيا : عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة ملزم لجانبين	48...47
ثالثا عقد البيع بالإيجار عقد مزدوج.	48
رابعا البيع بالإيجار عقد رسمي.	51...49
خامسا عقد البيع بالإيجار عقد إذعان.	51
سادسا البيع بالإيجار عقد غير ناقل للملكية.	52...51
المطلب الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار	53
الفرع الأول : الشروط الواجب توفرها في المستأجر المستفيد	53
أولا عدم ملكية عقار.	54...53
ثانيا : عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة.	55
ثالثا: الدخل المتوسط.	57...55
رابعا: عدم تجاوز الحد الأقصى في السن.	58...57
الفرع الثاني : الشروط الواجب توفرها في المتعهد بالترقية.	59...58
أولا: نشأة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.	59

ثانيا : تكوين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.	59 ... 60
ثالثا: صفات القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره حيال السكنات محل عقد البيع بالإيجار.	60...62
المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في عقد البيع بالإيجار.	62
الفرع الأول: أفراغ عقد البيع بالإيجار في شكل نموذجي.	63
أولا: المقصود بالعقد النوذجي.	63...64
ثانيا: مضمون العقد النموذج.	64...65
ثالثا: مكانة إفراغ عقد البيع بالإيجار في شكل الرسمي.	66...67
الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار.	67...68
المبحث الثاني : دور الموثق في العقد الناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.	69
المطلب الأول : المقصود عقد ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.	69
الفرع الأول : تعريف عقد ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.	69 ... 70
الفرع الثاني: الحالات التي يتم فيها تحرير عقد نقل ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.	70
أولا : عند انتهاء مدة عقد البيع بالإيجار.	70
ثانيا : عند تسديد كامل ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار.	70...71
المطلب الثاني: شروط و تكاليف عقد نقل ملكية في إطار برنامج البيع بالإيجار.	71
الفرع الأول: الشروط و التكاليف الخاصة بالطرف المشتري (المستأجر المستفيد).	71

أولا : شروط عامة.	73...72
ثانيا : خاصة شروط.	75 ... 74
الفرع الثاني: الشروط و التكاليف الخاصة بالطرف البائع (المتعهد بالترقية	75
أولا: الإلتزام بالتسليم.	76... 75
ثانيا: الإلتزام بالضمان.	77...76
المطلب الثالث: مجال تدخل الموثق في عقد ناقل لملكية المسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.	78
الفرع الأول: إستلام الوثائق و التأكد من صحتها.	78
أولا: بالنسبة للبائع (المتعهد بالترقية).	79...78
ثانيا: بالنسبة للمشتري (المستأجر المستفيد).	79
الفرع الثاني: شرح اثار العقد و تلاوة القوانين التي يخضع لها.	80... 79
الفرع الثالث: تسجيل و إشهار عقد ناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار.	80
أولا: تسجيل عقد ناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار	81...80
ثانيا: شهر العقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار.	84...82
الخاتمة	86...85
قائمة المراجع	93...87
الفهرس	108...94