وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس المدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

دور الموثق في مجال الترقية العقارية

مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون عقاري

من إعداد الطلبة :
عبد القادر قارة
محمد أمين عزيزي

تحت إشراف الدكتور:
رشيد شميشم

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مصطفى بوضياف	دكتور	رئيسا
رشيد شميشم	دكتور	مشرفاً ومقرراً
محمد عليلي	دكتور	عضواً مناقشاً

السنة الدراسية : 2022-2021

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس المدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

دور الموثق في مجال الترقية العقارية

مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون عقاري

من إعداد الطلبة :
عبد القادر قارة
محمد أمين عزيزي

تحت إشراف الدكتور:
رشيد شميشم

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مصطفى بوضياف	دكتور	رئيسا
رشيد شميشم	دكتور	مشرفاً ومقرراً
محمد عليلي	دكتور	عضواً مناقشاً

السنة الدراسية : 2022-2021


بسم الله الرحمن الرحيم
٢٥
ابراهيم

شكـــر وتقديـــر

" ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليا وعلى والديا وأن أعمل صالحا ترضاه " النمل 19.

الشكر لله أولا و آخرا... الذي ألهمنا الصبر والثبات ، وأمدنا بالقوة والعزم على مواصلة مشوارنا الدراسي وتوفيقه لنا في إنجاز هذا العمل ...فهو الذي لا انحناء إلا بفضله...ولا هداية إلا بأمره... ولا توفيق إلا بإذنه ...ولا تقدم إلا بتسهيل منه...

ونتقدم بجزيل الشكر والامتنان لأستاذنا المشرف " شميشم رشيد" على تفضله بالإشراف على هذا البحث ، وعلى رحابة صدره وتوجيهاته الرشيدة ونصائحه السديدة التي كان يضعها نصب أعيننا ، والذي سئل فأجاب، والذي لم يبخل علينا بالتوجيه والنقد حتى يأخذ هذا العمل طابعه العلمي. فنسأل الله أن يجازيه عنا كل خير ، ويجعل ذلك في ميزان حسناته يوم الدين .

كما نتقدم بالشكر وخالص التقدير إلى "إدارة كلية الحقوق العلوم السياسية بجامعة المديـــة الدكتور يحي فارس ".

وخالص الشكر والامتنان موصول لكل من وقف إلى جانبنا ، وساهم بالكثير أو القليل سواء كان قريبا أو بعيدا من أجل إتمام هذا العمل المتواضع فلهم منا أسمى عبارات الشكر والتقديـــــر.

محمد أميـن عزيزي * عبد القادر قـــارة

إهـــداء

إلى الوالديـــــــــن الغاليـيـــــن حفظهما الله وأطـــــــــــال في عمرهما.

إلى زوجتي وشريكتي في الحيـــــــــاة التي منحتني الدعم والمساندة على المواصلة.

إلى قرتي عيني وفلذتي كبدي أبنائي (**عبد البـــــارئ** و **ســـــارة**)

إلى إخوتي وأختي حفظهم الله ورعاهم

إلى أساتذتي الكرام الذين لم يبخلوا علينا بالمعلومات في إنجاز هذا العمل، وكان لهم الفضل فجزاهم الله كل خير ، ولهم مني أسمى عبارات الشكر والتقدير.

إلى كل من دعمني وشجعني ولو بكلمة طيبة طيلة فترة إنجاز هذه المذكرة أقدم لهم تحية شكر وتقدير وعرفانا بالجميـــــــل... فجزاهم الله كل خير.

محمد أميـــــن

إهـــداء

إلى روح والدي الطاهرة الذي كان يتألم في صمت طيب الله ثراه

إلى والدتي أطال الله في عمرها وألبسها لباس الصحة والعافية

أسئل الله أن يوفقني في سبيل إرضائها

إلى زوجتي الكريمة التي تسهر على توفير الراحة والطمأنينة بالبيت

إلى أولادي فلذات أكبادي أسئل الله العظيم لهم السداد والتوفيق

إلى إخوتي وأخواتي

إلى أساتذتي الكرام الذين لم يبخلوا علينا بالمعلومات

إلى كل من ساندني و قدم لي الدعم من قريب أو من بعيد

أهدي هذا العمل

عبـد القـــادر

قائمـــة المختصرات:

الدلالـــــة	الرمـــــز
الجريدة الرسمية الجزائرية الدمقراطية الشعبية	**ج ر ج د**
الصفحـــة	**ص**
الطبعـــة	**ط**
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	**ق إ م إ**
العدد	**ع**
جـــــزء	**ج**

مقدمة

مقدمـــة:

إن الملكية العقارية من الأولويات التي تشغل الإنسان بعد إدراكه مدى حاجته للسكن،هذا ما أدى إلى تدخل الدولة لتنظيم قطاع السكن ، فعملت على إيجاد سبل قانونية لتتخطى هذه المشكلة والقيام بقطاع السكن باعتباره من القطاعات الرئيسية ، التي سخرت لها ترسانة من التشريعات القانونية.

فبالاصلاحات في شتى المجالات خصوصا منها السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتدءا من نهاية الثمانينات وتحولها إلى نظام اقتصاد السوق، مما حرر العديد من القطاعات من قبضة القطاع العام، لا سيما في مجال السكن، حيث قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري وذلك من خلال القانون 86-07 ، المتعلق بالترقية العقارية والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الإجتماعية في مجال السكن، وبعده جاء المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي قام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري الذي بدوره يشمل مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو تلبية حاجات خاصة، وأحدث مصطلح جديد في الترقية العقارية وهو البيع على التصاميم وفقا للمادة 11 منه .

رغم مساهمة كلا القانونين السالف ذكرهما في إحداث أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة، حلا لأزمة السكن إلا أنه يعاب عليهما عدم وضعهما لشروط مفصلة لممارسة النشاط العقارين ولم يحدد الحقوق وإلتزامات الأطراف، مما أدى إلى ظهور نقائص وأهمها إحتيلات المرقين العقارين، أمام هذا الوضع ولوضع حد لذلك قام المشرع الجزائري بإصدار القانون 11-04 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، محاولة منه لسد الثغرات السابقة، وأتبعه بعدة مراسيم تنفيذية له.

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

لنظام الترقية العقارية والضمانات التي يحتويها تتطلب إفراغها في عقد أو بما يسمى عقود الترقية العقارية ويتجسد ذلك باللجوء إلى الموثق، هذا الأخير يمارس مهامه وفقا لقواعد وأحكام سطرها له القانون 02-06 المنظم لمهنة الموثق.إضافة إلى تكوينه القانوني، فهو يلعب دورا محوريا، في إنجاز عقود الترقية العقارية، وفي نفس الوقت فهو مطالب بإتباع الإجراءات الخاصة بكل عقد، كإجراءات التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع والمواريث المختصة والمنصوص عليها في قانون التسجيل بموجب الأمر 2105-76، المعدل والمتمم، وكذا إجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة وكذلك بالرجوع إلى الأمر75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري ، وكذا المرسومين

التنفيذيين 76-62 و76-463. كل هذا موازاة مع أحكام القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بموجب الأمر 75 - 558.

دوافع اختيار الموضـــوع:

ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع هو :

- **دوافع موضوعية**: تتمثل في موضوع هذه الدراسة الذي هو محل اهتمام المشرع الجزائري والباحثين بصفة خاصة، باعتباره من المواضيع الهامة، وهناك أسباب أخرى منها السعي لمعرفة القوانين التي تنظم هذا المجال بسبب تنوعها.

- **أما الدوافع الذاتية**: تتمثل في حب هذه المهنة والسعي إلى التعمق أكثر في مجالها خصوصا مجال الترقية العقارية.

أهميـــة الدراســـة:

وتكمن أهمية الموضوع في أنه يتناول مجال مهم أعطت له الدولة أولوية في برامجها التنموية ومازالت تسعى إلى الاهتمام بنشاط الترقية العقارية، كونه محل اهتمام في أكبر شريحة من المجتمع، وتزداد أهمية ذلك بالتطرق لمختلف عقود الترقية العقارية والدور الذي يلعبه الموثق في إنجازها.

إشكالية البحث:

يشكل موضوع دور الموثق في الترقية العقارية جزءا كبيرا من الاهتمام والدراسة ، وهو ما يطرح الإشكالية التالية: والتي نلخصها في ما يلي:

فيما يتمثل دورالموثق في عقود الترقية العقارية ؟ وماهي طبيعة إلتزام الموثق في عقود الترقية العقارية؟

المنهج المتبع في الدراسة :

وللإجابة على هذه الإشكالية التي حولها العديد من التساؤلات اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، كمنهج أســـاسي باعتبار أن معالجة عناصر الموضوع تستوجب تحليل النصـوص القانونية ومختلف الاراء .

الخطـــة المنتهجة في الدراســـة :

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

الفصل الأول :عنوناه دور الموثق في عقد بيع العقار المبني أما **الفصل الثاني** : تناولنا فيه دور الموثق في عقد حفظ الحق ، وفيما يخص **الفصل الثالث والأخير** :خصصناه لدور الموثق في عقد البيع على التصاميم

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

صعوبـــات الدراســـــة:

لقد واجهتنا في هذه الدراسة صعوبات تمثلت في مايلي :

- ضيق الوقت الذي لم يكن لصالحنا بحيث عرقل عملية التوسع والبحث، والتنقل لمختلف المراكز.

وعلى الرغم من هذه الصعوبات والعراقيل إلا أن هذا لم يقلل من عزيمتنا وصبرنا على إتمام هذا البحث ، كما حاولنا جاهدين بما توفر لدينا من إمكانيات أن نخرج هذا العمل في أبهى صورة ، وذلك ببذل قصارى جهدنا في جمع المعلومات.

الفصل الأول: دور الموثق في عقد بيع العقار المبنـي

المبحث الأول: مفهوم عقد بيع العقار المبني

المطلب الأول: تعريف بيع العقار المبني

المطلب الثاني: خصائص بيع العقار المبني.

المطلب الثالث : أثار عقد بيع العقار المبني

المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد بيع العقار المبني

المطلب الأول: مرحلة ماقبل تحرير العقد

المطلب الثاني : مرحلة تحرير عقد بيع العقار المبني

الفصل الأول : دور الموثق في عقد بيع العقار المبنـي

المبحث الأول: مفهوم عقد بيع عقار مبني

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

المطلب الأول: تعريف عقد البيع (عقار مبني)

وردت عدت تعاريف لعقد البيع وهذا نظرا لكون عقد البيع أكثر العقود التي تنقل الملكية إن لم يكن البيع يمثل السواد الأعظم في في المعاملات العقارية نظرا لشيوعه بين الناس وبساطة إجراءاته ولعلى من بين أهم التعاريف التي تناولت عقد البيع التعريف الـذي جـاء به القانون المدني المصري الجديـد في المادة 418 منه التي تنص" البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي "[1] ، أما عن المشرع الجزائري فقد نص على عقد البيع في المادة 351 منه التي تنص" البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي "[2]

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 26 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04 ،[3] المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ، الملكية التامة للعقار المبني موضوع الصفقة.

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

---

[1] - د عبد الرزاق السنهوري ، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد** ، الجزء 4 ، البيع والمقايضة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت – لبنان ، طبعة 2009 ، ص 20.

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

[3] - القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 **يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، ج ر، العدد 14 بتاريخ 2011/03/06.

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

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

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

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

[1] -أنظر القانون رقم 11-04 ، المرج ع السابق.

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

المطلب الثاني: خصائص عقد بيع عقار مبني

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

أولا : عقد بيع عقار مبني عقد رسمي

معنى الرسمية في هذا المعنى ما جات به المادة 324 من القانون المدني التي تنص " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن .وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.، ونظرا لأهمية العقد الرسمي فقد أضفى عليه المشرع حصانة خاصة إذ اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجية حتى يثبت تزويره .

ويكون نافذا في كامل التراب الوطني ، كما أن العقد الرسمي أيضا يعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن وهذا ما أكدته النصوص القانونية في مجال الرسمية [1].

ويرى البعض أن الضمانات القانونية التي أعطاها المشرع للعقد الرسمي ، الغرض منها هو صيانة المعاملات واستقرارها وإعطاء الشرعية لتصرفات الأشخاص وجعلهم يشعرون بالطمأنينة والأمان عندما يلجئون إلى إعطاء الصبغة الرسمية لتعاقداتهم لكونها تتسم بعقود السلطة العامة [2] .

وقد تبى المشرع الجزائري الرسمية في مجال البيوع الواردة على العقار بصدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر1970 المتضمن مهنة التوثيق في نصت المادة 12 منه على وجوب إخضاع عقد بيع العقار في شكل رسمي بين يدي الموثق تحت طائلة البطلان ، وهذا ماكرسته المادة 324 مقرر1 ق م ج ، واعتبرت الشكل الرسمي ركن لانعقاد عقد بيع العقار وليس لإثباته فقط ...، وهذا ما أكده قرارمجلس الدولة رقم 210419 المؤرخ في 2000/02/26 الغرفة الثالثة جاء فيه مايلي : حيث أن بيع العقار لاينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام الموثق".[3]

ثانيا : عقد بيع عقار مبني عقد من العقود الشكلية

---

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

[2] - أ.لعروم مصطفى ، **الضوابط القانونية و الشكلية للعقد التوثيقي** ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين العدد 5. 2002 .ص 42

[3] - د، ديش نورية، **دور الموثق في ضمان إستقرار التصرفات الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري.** رسالة دكتورة .كلية الحقوق والعلوم السياسية .جامعة تلمسان .السنة الجامعية.2012-2022 . ص 145 .

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

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

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

المطلب الثالث: آثار عقد بيع عقارمبني

البيع عقد ملزم للجانبين ، فالآثار التي تترتب عليه هي إلتزامات في جانب البائع وإلتزامات مقابلة في جانب المشتري [3] ، ونقسم هذا البحث إلى مطلبين ، نخصص المطلب الأول منه إلى إلتزامات المرقي العقاري (البائع)، وفي المطلب الثاني نتطرق إلتزامات المقتني (المشتري) .

الفرع الأول : إلتزامات المرقي العقاري (البائع)

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

---

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

[2] - د.خليل احمد حسن قدادة ، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائر** ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزء4 ، عقد البيع ، طبعة 2000 ص 114.

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

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

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

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

الفرع الثاني: إلتزامات المقتني (المشتري)

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

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

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

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

المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد بيع عقارمبني

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

المطلب الأول : مرحلة ماقبل تحرير العقد

حيث يتلقى الموثق الوثائق الضرورية اللازمة الخاص بالمشرع العقاري وجوب توفرها قبل الشروع في تحريرعقد البيع وتتمثل هذه في مايلي :

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

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

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

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

4- الاعتماد ألزمت المادة 21 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفر2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرقي بوجوب الحصول على اعتماد الذي لا يمكنه التنازل عنه أو تحويله وإلا كان باطلا وفقا لاحكام المادة 22 من القانون11-04 أعلاه .

وفي هذا المعنى جاء به المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر2013 إذ يعد الإعتماد من بين البيانات الجوهرية الواجب على الموثق محرر إدراجها في صلب عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة رفض الإشهار عن إيداعه لدى المحافظة العقارية وهوما يعرض الموثق للمسؤولية طبقا لمواد قانون التوثيق 06-02 المذكور سابقا.

5- السجل التجاري عند حصول المرقي العقاري على الاعتماد ومن وزارة السكن ، يتوجب عليه القيد في المركز المحلي للسجل التجاري لوالية المقر الإجتماعي لنشاطه التجاري لانه لا يمكنه التسجيل باعتبار أن مهنة المرقي العقاري مهنة قانونية منظمة وقد نصت المادة 4 من القانون11-04 بأنه لا يمكن المبادرة بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على الاعتماد و القيد بالسجل التجاري.[1]

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

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

المطلب الثاني: مرحلـة تحريـر العقد

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

[1] - أحمد حسن قدادة ، مرجع السابق ، 187.

[2] - أنظر المادة 371 من القانون المدني الجزائري .

العقد في الفهرس اليومي للعقود ويعطى له رقم ترتيبي ويحفض الأصل في خزانة أو حافظة حسب خصوصيات كل مكتب والملف القاعدي يحفظ في مكان آخر.

بعدها يرسل الموثق أصل العقد إلى مفتشية التسجيل والطابع التابع لدائرة إختصاصها الموثق.

أولا : مرحلة تسجيل العقد

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

ثانيا: مرحلة إشهار عقد البيع

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

كما يختص الاشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغيرعلى الوضعيات القانونية للعقارات ، فالمشرع الجزائري تبنى هذا النظام بموجب الأمـر75-74، في المادتين 15 و16 منه وكذا المرسوم التنفيـــذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 .

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

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

[1] ـ المادة 371 من القانون المدني الجزائري

الفصل الثانـــــي: دور الموثق في عقــد حفـــظ الحــق

المبحث الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

المطلب الأول: تعريف عقد حفظ الحق

المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق

المطلب الثالث : أثار عقد حفظ الحق

المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد حفظ الحق

المطلب الأول: مرحلة ماقبل تحرير العقد

المطلب الثاني: مرحلة تحرير العقد

الفصل الثانـــــي: دور الموثق في عقـــد حفـــظ الحـــق

المبحث الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

يعتبر البيع وسيلة قانونية وطبيعية لنقل الملكية العقارية ، لأن هذه العملية تهدف لنقل الحقوق من البائع إلى المشتري والطريقة التقليدية لبيع الأملاك العقارية ظهرت وبرزت منذ القدم وتطورت خصوصا بعد توسع التجارة، ولكن لأسباب مالية يتطلبها البناء ورغم دعم البنوك للمرقيين العقاريين وهذا بالموازاة مع عدم مرونة السوق العقارية وتقلباتها ، فعملت التشريعات علي وضع تقنيات جديدة للترقية العقارية بصفة عامة وأنماط للبيع بصفة خاصة ، ظهرت من خلالها أنماط جديدة للبيع ، عرفت في التشريع الفرنسي بالبيع تحت الإنشاء ، وهو ما استمد منه المشرع الجزائري وسماه البيع تحت الانجاز مع بعض الاختلافات ، أقرتها النصوص القانونية المنظمة لمجال الترقية العقارية ، حيث حدد المشرع العقد النموذجي الذي يفرغ فيه العقد الرسمي المثبت لبيع العقار بموجب مرسوم تنفيذي431/13 [1]، ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية ، فإن المشرع يقصد بإضفاء الرسمية على هذا النوع من عقود الترقية العقارية بوجوب تحريرها من قبل الموثق دون سواه تحت طائلة البطلان المطلق وهو ما جاءت به النصوص المنضمة للترقية العقارية وعلى الخصوص القانون رقم 11-04 [2] المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهو ما أكده المشرع في المادة 29 من هذا القانون حيث أوكل المشرع للموثق وحده تحرير مثل هذا العقود وقد وردت هذه المادة بصيغة الوجوب مما يؤكد بأن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل لتحرير عقود الترقية العقارية ، وقد أكد المشرع الجزائري على هذا التوجه وهو حصر تحرير عقود الترقية العقارية في شخص الموثق ما جاء به المرسوم تنفيذي 431/13 المتضمن نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ونعتقد أنه من الأسباب التي دفعت بالمشرع إلى حصر تحرير هذه العقود في شخص الموثق لعدة أسباب أهمها :

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

---

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

[2] - أنظر المادة 29 القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17فبراير سنة 2011 ، يحدد **القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية** ، ج ر العدد14 بتاريخ 2011/03/06 ص 08.

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

ثانيا : كون الموثق ضابط عمومي بموجب النصوص القانونية يضفي نوعا من المصداقية ويبعث الطمأنينة في نفسية الأطراف المتعاقدة تجعل المتعاقد يقبل على إبرام العقد التوثيقي بعد الاستشارة والشرح الذي قدمه له الموثق فالمتعاقد في غالب الأحيان لاسيما قبل إبرام العقد يتأثر كثير بالاستشارة التي يقدمها له الموثق لكون الموثق أقرب الأشخاص في تجسيد إرادة المشرع لاسيما في بعض النصوص التي تحتاج الى تفسير وتوضيح وهذه من بين المهام التي تدخل في صميم عمل الموثق قبل تحرير العقد وهذا ما أكدته المادة 12 من القانون رقم 02/06 المنظم لمهنة الموثق[1] التي تنص (يجب على الموثق أن يقدم النصائح وأن يتأكد من صحة وفعالية العقود الموثقة أو المحررة ، وفي هذا الإطار يقدم نصائحه إلى الأطراف لتكون اتفاقاتهم منسجمة مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها .

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

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

---

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

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

المطلب الأول: تعريف عقد حفظ الحق

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

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

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

فالمشرع الجزائري كيف عقد حفظ الحق على أنه عقد ملزم للجانبين يلتزم بموجبه البائع الذي هو المرقي العقاري بحفظ الحق للمقتنى ، مقابل دفع هـذا الأخير- أي المقتني- لمبلغ التسبيق طبقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، أن هذا التكييف يدعونا للقول بأن عقد حفظ الحق له خصوصيات تميزه عن باقي عقود الترقية العقارية الأخرى[1].

1- فعقد حفظ الحق غير ناقل للملكية كما هو الشأن بالنسبة لعقد البيع النهائي وعقد البيع على التصاميم ،

2- عقد حفظ الحق لا يشهر في المحافظة العقارية بخلاف عقد البيع النهائي وعقد البيع على التصاميم،

3- عقد حفظ الحق لا يحتج به إلا بين طرفيه لكونه لا يشهر في المحافظة العقارية لأن وضيفة الشهر العقاري إعلام الغير بالحقوق العقارية المشهرة في البطاقات العقارية وهذه الميزة غير متوفرة لعقد حفظ الحق بخلاف عقدي البيع النهائي وعقد البيع على التصاميم اللذان يكونان حجة على الغير لما ورد فيه من التزامات وهذه الميزة يرتبها القانون للعقود الخاضعة للشهر العقاري .

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

المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق

الفرع الأول : عقد شكلي

يقصد بالشكلية كل إجراء يوجبه المشرع بمقتضى نص قانوني ، يجب توافره في العقد أو التصرف كيفما كان نوعه وفي صفة محرر العقد تحت طائلة البطلان المطلق ، فعقد حفـظ الحق كما نص عليه المشرع في المادة 31 من القانون 04/11 ((يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به)).[1]

كما حدد له المشرع نموذجا جاء به المرسوم التنفيذي 1431/13 ، وكتابة هذا العقد لابد أن تكون أمام الموثق، يخضع لإجراءات التسجيل ولا يخضع لإجراءات الشهر في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في نطاقها المشروع العقاري ، وحسن فعل المشرع فيما جاء به من وجوب الكتابة الرسمية مراعاة لمصلحة الأطراف المتعاقدة.

الفرع الثاني : عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية.

لقد أعفى القانون 11-04 هذا العقد من عملية الشهر العقاري واعتبره غير ناقل للملكية ، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه ، فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال فترة انجاز المشروع العقاري إما باتفاق الطرفين أو بطلب من أحد طرفيه سواء كان صاحب عقد حفظ الحق أوالمرقي العقاري طبقا لنص المادة 32 من القانون11-04 ، فالعقد إذا لم تراعى فيه الإجراء ات الشكلية المقررة بموجب القانون لا يحتج به طرفيه أمام الغير فالحماية القانونية المقررة بموجب القانون مقررة فقط لطرفي العقد فقط.

الفرع الثالث : عقد ملزم للجانبين

بالرجوع إلى القواعد العامة من خلال نص المادة 55 من القانون المدني التي تنص على مايلي : « يكون العقد ملزما للطرفين ، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا» .[2]

إذن العقد التبادلي هو عقد ملزم لجانبين ، وهوالذي ينشىء التزامات على بين طرفيه كل منهما دائن ومدين في نفس الوقت .

---

[1] - مريم بود خاني، **صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ،2013 ، ص53

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

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

المطلب الثالث: أثار عقد حفظ الحق

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

الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري

فالمرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل والتجديد أو إعادة الهيكلة أو تدعيم البنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو التهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها دون الاستعمال الخاص ، وعرفه المشرع في المادة 15/3 من القانون-04 11واشترط تملكه للوعاء العقاري، وتمتعه بالحقوق المدنية وحسن السلوك وضرورة حصوله على اعتماد[1]، وللمرقي العقاري التزامات في عقد حفظ الحق و تتمثل في : التزامين الأول الالتزام بتحرير العقد النهائي ، والثاني الالتزام بالتسليم .

أولا : الالتزام بتحرير العقد النهائي

تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري ، طبقا لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني وكذا المادتين 15 و16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2]، وعقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقي العقاري بحظ حق المقتني الذي يقع على عاتقه التزام مقابل يتمثل في دفع جزء من مبلغ الشقة المقرر بناؤها من طرف المرقي العقاري يتجسد هذا الالتزام إفراغ عقد حفظ الحق في عقد جديد ناقل للملكية يخضع للتسجيل والإشهار طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني و الأمر 75-74 سالف الذكر.

وبهذه الصفة يتمكن المقتني من ضمان حقوقه بموجب العقد المبرم بينه وبين المرقي العقاري لدى الموثق حيث يقع على عاتق المرقي العقاري الالتزام بنقل ملكية الشقة محل عقد حفظ الحق وتسليمها بعد

---

[1] - الواسعة صالحي ، **دور المرقي في حل أزمة السكن في الجزائر** ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قاصدي مرباح، ورقلة ,يومي27 و28 فيفري2012 ص 225 .

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

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

ثانيا: الالتزام بالتسليم:

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

الفرع الثاني: التزامات صاحب عقد حفظ الحق

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

أولا : التزام بإيداع مبلغ التسبيق

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

ثانيا: الالتزام بالشراء:

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

---

[1] - مها بن تريعة ، **مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك ، كلية الحقوق' جامعة الجزائر1 ،2014/2013 ص 17.

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

المكرسة بموجب عقد حفظ الحق الرسمي المحر لدى الموثق ، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 32 بموجب القانون رقم11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في انه " يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري.....بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع ..."
وعليه يعتبر مبلغ الضمان وسيلة للضغط علي صاحب حفظ الحق للشراء وهو كنتيجة لالتزامه بالشراء وإخلاله بهذا التزام يترتب عليه فقدان جزء من هذا المبلغ والتعويضات طبقا للقواعد العامة [1].

المبحث الثاني: تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق

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

المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد حفظ الحق

ألزم القانون الموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه مخالفا للقوانين و الأنظمة المعمول بها.
فعلى الموثق قبل تحرير عقد حفظ الحق أن يتأكد من عدم مخالفته للقوانين والأنظمة المعمول بها ذلك أن مهمته لا تنحصر في مجرد تلقي إرادة البائع والمشتري وإفراغها في قالب رسمي دون التأكد منها أو مراجعتهما فيها ، فيجب على الموثق قبل القيام بإجراء توثيق عقد حفظ الحق أن يتأكد من شخصية المتعاقدين البائع والمشتري بمقتضى مستندات رسمية كبطاقة التعريف الوطنية ، أو رخصة السياقة ، وتقديم الوثائق التي تثبت ان المرقي العقاري مزاولة فعليا لنشاطه التجاري وغير مشطوب من السجل التجاري ، تقديم اعتماد صادر عن الجهات الإدارية المختصة ساري المفعول ولم يتم سحب الاعتماد منه طبقا لنصوص القانون المطبق في مجال الترقية العقارية ، لأن الموثق حين قيامه بمهامه فهو أشبه بقاضي ودي قاضي العقود أو قاضي تحرير[2] مكلف بخدمة عامة لأنه يفترض فيه كرجل قانون أن يكون ملما بأصول المعاملات وشروط صحتها لذا فالموثق ملزم قانونا بإرشاد الأطراف المتعاقدة لصحيح شروط المعاملات وباطلها عن طريق تقديم النصيحة وتصحيح الفهم الخاطئ لدى المتعاقدين وتكييف اتفاقهم على النحو الذي يتفق مع أحكام القانون والتنظيم الساري المفعول وهذا ينطبق على عقدي حفظ الحق وفق

---

[1] - دوة أسيا ، عقد حفظ الحق ،**الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والأفاق)** ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، يومي27 و28 ،2012 ص.10.

[2] - د .مقني بن عمار، **الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية** ، دار هومة ، طبعة 2014 ،ص 99.

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

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

كما يجب على الموثق محرر عقد حفظ الحق أن يتفحص وبعناية شديدة الوثائق المقدمة من المرقي العقاري ومنها حصوله على سجل تجاري يؤهله لممارسة مهنة مرقي عقاري وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وقرار الاعتماد المسلم للمرقي العقاري من الجهات المختصة والتأكد من أن هذا الأخير غير معرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم11-04 المحدد للقاعدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية وعليه نستنتج مما سبق ذكره أن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم مخصصة حصرا على المرقي العقاري وهذا يتجلى من خلال استقراء المادة 29 من قانون04/11 انه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري.

[1] - حمدي باشا عمر، **العقد التوثيقي في ضوء الإجتهاد القضائي** ، دار هومة ، طبعة 2021 ،ص 9.

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

المطلب الثاني : مرحلة التوثيق

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

أما البيانات الخاصة بموضوع الورقة الرسمية فهي البيانات الخاصة بالبيع المطلوب إثباته في هذه الورقة ، و تتمثل أساسا في بيان طبيعة العقار محل البيع و حلاته و مضمونه و حدوده و أسماء المالك أو المالكين السابقين وعند االمكان صفة و تاريخ التحويلات المتتالية ، وفقا لما تقضي به المادة 324 مكرر4 من القانون المدني

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

أولا-/ البيانات الخاصة في عقد حفظ الحق

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

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

---

[1] - سامية براهيمي ، **إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري** ، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ،2007-2008 ،ص 69

[2] - محمد بريكي ،**النظام العام والبحث العقاري في القانون الجزائري "**،اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة المنار ، تونس ،2017/2016، في طور المناقشة ، ص. 33

2 - في أصل ملكية قطعة الأرض :

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

- عقد الملكية المعد باسم الرقي العقاري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار الوعاء العقاري للمشروع ، وكذا 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 رخصة التجزئة المثبتة بالتاريخ والتصاميم الملحقة بها المسجلة والمشهرة في المحافظة العقارية ، و ذكر الجهة صادرة الرخصة ورقم شهادة التهيئة ، الثابتة التاريخ المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلـــدي و رقم رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها و ذكر الجهة صادرة الرخصة .

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

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

يجب تحديد الموقع و القوام، كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية، التنفيذ الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضى أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو لجزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة المالك والقطعة بتثبيت اسم الولاية والبلدية والمكان المدعو بدقة والحي رقم العمارة و الطابق..، و رقم البناية أو جزء منها.[1]

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ رقم الجزء ، من الجدول الوصفي للتقسيم المشهر لدى المحافظة العقارية الواقع في نطاقها الإقليمي العقار الذي يكون موضوع إنشاء أو إنجاز في المستقبل ، حيث أن

البيان الوصفي للتقسيم المعد من طرف الموثق في الشكل الرسمي طبقا للتنظيم الجاري به العمل يحدد المساحة الصافية خارج الأشغال والمساحة القابلة للسكن أو المفيدة بذكر المساحات القابلة للسكن بالمتر المربع وعدد الغرف و قاعة الجلوس والحمام و المرحاض الاروقة والبهو و الأسطح و الشرفات [2]

.

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

[2] - محمد بريكي ،مرجع سابق ، ص 337.

4- في الملكية المشتركة

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

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

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

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

5-في السعر التقديري للبيع

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

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

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

6- في الأجل التقديري للتسليم : تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين31 و33 من القانون رقم04/11 يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى المدة المتفق عليها وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد حفظ الحق.[1]

7- في نقل الملكية وإعداد عقد البيع : يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع ، حيث يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق[2].

---

[1] - محمد بريكي ،مرجع سابق ، ص 338

[2] - نفســـــه ، ص 338.

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

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

9- في طريقة إثبات العقد

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

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقا لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من إجراء الشهر العقاري.حرر بمكتب الموثق الممضى أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه وقد وقع عليه الأطراف و الشهود والموثق بعد قراءته وتفسير[1].

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

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

- اسم و لقب و موطن المترجم عند الاقتضاء ، والمكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه عقد البيع.

وكالة البائع والمشتري المصادق عليها التي يجب أن تلحق بأصل العقد ، وتوقيع البائع والمشتري والموثق والشهود والمترجم عند الاقتضاء .[2]

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

---

[1] - محمد بريكي ،مرجع سابق ص 340.

[2] - نفسه ، ص 340.

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

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

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

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

المطلب الثاني : مرحلة ما بعد تحرير العقد :

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

[1] - سامية براهيمي ، مرجع سابق، ص 69.

لعل أهم ما يميز مرحلة ما بعد التوثيق احتفاظ الموثق بأصل الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار سواء التي قام بتحريرها أو التي تلقاها للإيداع ، و تسليم نسخة تنفيذية للورقة الرسمية التي حررها ، أو نسخة عادية منها ، أو مستخرجا بناء على طلب البائع أو المشتري ، أو لغيرهما في الأحوال التي يجيز فيها القانون ذلك. إذ يجب على الموثق أن يلتزم بالسر المهني بأن لا ينشر أو يذيع معلومات إلا إذا أذن له البائع و المشتري أو أجاز له ذلك التشريع أو التنظيم المعمول بهما ، وفقا لما تقضي به المواد 10و11 و14 من القانون رقـــم 02/06 المنظم لمهنة الموثق.[1]

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

الفصل الثالث: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

المطلب الثاني:خصائص عقد البيع على التصاميم

المطلب الثالث : أثار عقد البيع على التصاميم

المبحث الثاني : تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول : مرحلة ماقبل تحرير العقد

المطلب الثاني : مرحلة تحرير العقد

الفصل الثالث: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

المطلب الأول: تعريف عقد البيع علي التصاميم

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

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

- عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أوفي طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز) ومن خلال هذا التعريف نجد أن عقد البيع بناء على التصاميم ينصب على البيع محله عقار غير منجز وفي طور الانجاز، ويخضع إلى نظام الخاص وتطبق عليه أحكام القانون11-04 وانعقاده يتم بموجب نموذج حدده المرسوم 13-413 ويخضع كذلك للأحكام القانون المدني .[1]

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

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع علي التصاميم

أولا : عقد مكتوب

الشكلية شرط لانعقاد عقد البيع بناء على التصاميم ، فلا ينعقد إلا إذا افرغ الشكل الرسمي المحدد قانونا، حسب النموذج الذي جاء به المرسوم التنفيذي 13 -431 ، ولقد نص المشرع على إلزامية إفراغه في عقد رسمي وتسجيله وشهره، وهذا ما نصت عليه المادة 01/34 من القانون11-04 ((يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم بالشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد فيها)).ينصب على محل مستقبلي محقق الوجود بالنظر للضمانات القانونية المنصوص عليها في هذا النوع من العقود.

ثانيا: عقد ناقل للملكية:

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

ثالثا :إثبات الحيازة الفعلية في عقد البيع بناء على التصاميم:

يتم إثبات تسليم السكن للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق ,الذي حرر العقد حسب نص المادة 02/34 من القانون 11-04 : ((... 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)).

وعليه يبدو لنا أن المشرع لم يحدد المعنى من الحيازة الفعلية دون ربطها بإحضار شهادة المطابقة للمشروع، مقابل التزام المكتتب بتسديد بقية ثمن العقار.[1]

[1] - **المرسوم التنفيذي 13-431** ، المؤرخ في2013/12/18 ، مصدر سابق

المطلب الثالث: أثار عقد البيع علي التصاميم

يرتب عقد بيع على التصاميم التزامات متبادلة في ذمة المرقي العقاري والمكتتب وتعتبر ضمانات قانونية له ,وعليه سوف نتطرق إلى التزامات طرفي العقد المتمثلة في الفرع الأول التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم والفرع الثاني التزامات المكتتب في عقد البيع على التصاميم

الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم

يفرض عقد بيع العقار على التصاميم إضافة إلى الالتزامات المعروفة في عقود البيع طبقا للقواعد العامة، التزامات خاصة، و بموجب هذا العقد يلتزم بنقل الملكية، الذي يعد أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، والذي يختص بميزة و ردوه على البناية التي ستنجز والقطعة الأرضية التي تشيد فوقها تلك البناية، و لهذا فهو ملزم بإقامة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها في هذا العقد، وبمجرد إتمام الانجاز طبقا للتصميم فانه يلتزم بتسليم العقار المبيع للمشتري، و يكون ملزما بضمان العيوب والتعرض والاستحقاق طبقا للقواعد العامة، إضافة إلى بعض الضمانات الخاصة، المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 و المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم[1].

أولا : الالتزام بنقل الملكية .

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

و يعد انتقال الحق من شخص إلى آخر أثر يرتبه القانون على وقائع معينة، و لذلك فإن التزام البائع بنقل الحق المبيع هو التزامه بأن بقوم بالأعمال التي يرتب عليها القانون نقل ملكية الحق إلى المشتري، حيث تنص المادة 361 من القانون المدني الجزائري على أن : يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ألزم بنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرًا أو مستحيلا[2] .

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

ثانيا :الالتزام بإتمام البناء في الموعد المتفق عليه

[1] - إيمان بوستة ، **النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية** ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة2012 ، ص98.

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

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

عرفت الفقرة (1) من المادة (3) من القانون رقم11-04 البناء بأنه: " كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"، ويقصد بالتزام إقامة البناء وإنهائه تشييد كل الأجزاء،وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله.نشير إلى أن التزام البائع بإقامة البناء، يختلف عن التزامه بحسن الانجاز، لان هذا الأخير مرتبط بالتزام البائع بالضمان ، وهو يقوم في حالة ظهور عيوب في البناء ، بينما الالتزام بإقامة البناء وإتمامه يتحقق إذا كانت الأعمال قد نفذت وقد نصبت عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى في الغرض المعد له.[1]

ثالثا : الالتزام بالمطابقة

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

رابعا : عدم المطالبة وقبول التسبيقات

جاء في المادة 42 من القانون رقم 11-04 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين

وهي تعالج الحالات والوضعيات السابقة التي كان يلجأ إليها المرقي العقاري لابتزاز المكتتبين، ووضع حد لظاهرة النصب والاحتيال والبيع الوهمي للشقق، والهروب بالتسبيقات المالية وتوجيهها لغير الغرض الذي منح من أجله .

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

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

[1] - أحمد ربحي، **دور الموثق في عقد البيع على التصاميم** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تسمسيلت ،2017/2016 ، ص47

بطمأنة المقبلين على التعاقد مع المرقي العقاري على مستقبل العقار محل العقد، لا سيما وأن المشرع الجزائري فرض عليه الانخراط وألزمه باكتتاب تأمين عند مبادرته بإنشاء عقار، خاصة وفق صيغتي البيع على التصاميم وحفظ الحق .[1]

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

وقد فرض المشرع على المرقي العقاري الاكتتاب المسبق وفقا لأحكام المادتين 42 و55 من القانون11-04 لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-406 مؤرخ في 1997/11/03 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 [2].

الفرع الثاني : التزامات المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم

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

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

أولا : الالتزام بدفع الثمن

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

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

---

[1] - المادة 42 من القانون11-04 ،مصدر سابق.

[2] - أحمد ربحي، مرجع سابق , ص50

يقبله المتعاقدان كمقابل للعقار المبيع دون زيادة أو نقصان ، كما يتحمل أيضا إن اقتضى الأمر مراجعة هذا الثمن ، لكن بشرط وجوب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا في عقد بيع العقار على التصاميم.[1]
ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20٪) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية"، وأحاط المشرع الجزائري الأطراف المتعاقدة في عقد بيع العقار على التصاميم بضوابط معينة تتمثل في منع دفع ثمن العقار الكلي بشكل مسبق ودفعة واحدة ، ومنع المرقي العقاري أن يطالب المشتري بتسبيق مادي قبل توقيع العقد، وهذا ما يتضح من نص المادة (42) من القانون رقم11-04 ، وإنما اشترط المشرع أن يتم دفع التسبيق الأولي عند توقيع العقد، بينما بقية الثمن يدفعه المشتري على دفعات مجزأة، تحدد باتفاق الطرفان حسب كل مرحلة من مراحل الانجاز.

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

ثانيا : الالتزام بتسلم العقار المبيع

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

إن تسلم العقار المبيع يترتب عليه :

1- استحقاق القسط الأخير من الثمن .

2- انتقال تبعة هلاك العقار .

3- بداية سريان مدة الضمان .

4- الدخول في الانتفاع بالعين المبيعة .[2]

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

---

[1] - فتحي بن ويس ،**المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في البيع العقار قبل الانجاز** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العقاري ,جامعة البليدة،1999، ,ص. 93

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

المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم

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

المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد

هناك شروط قانونية واجب توافرها في المرقي العقاري وشروعه من حيث الصفة وتملك الوعاء العقاري وتسليم نظام الملكية المشتركة ، وقراءة القوانين والتأكيدات والعقوبات الإدارية والجزائية المقررة وهو ردع لكل من يتلاعب بقانون الترقية العقارية.[1]

الفرع الأول : الوثائق التقنية

إلى جانب الشروط الموضوعية العامة، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 11 – 04 سالف الذكر على مايلي: (يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء).

أولا : عقود التعمير :

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

1- أصل الملكية : ملكية الوعاء العقاري

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

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

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

[1] - المادة 34 من القانون11-04 ،مصدر سابق.

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

عقد الملكية الذي يحرر لفائدة المرقي العقاري، يكون صادرا إما من طرف مديرية أملاك الدولة إذا تم اقتناء العقار من الأملاك الوطنية الخاصة ، أو بعقد يعده موثق إذا تم اقتناء العقار من أملاك الخواص وفي غالب الأحيان يلجأ المرقون العقاريون إلى اقتناء الوعاء العقاري من الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التنازل بالتراضي بموجب عقد أداري يحرره مدير أملاك الدولة في الولاية الوقع فيها العقار وهذه الخاصية تمنح للمرقي العقاري عدة امتيازات وإعفاءات منها أن العقد يحرر ويسجل ويشهر مجانا[1] .

كما يستفيد المرقي العقاري من تخفيض في ثمن العقار يقدر بـ (80٪) وهذا التخفيض يخص السكنات المستفيدة من الإعانة العمومية فقط أما المحلات التجارية فإنها لا تستفيد من هذا التخفيض وحجية العقد أعلاه يجرنا للحديث عن حجية الشهر العقاري ، أي قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمان الحقوق المسجلة أو المشهرة، سواء فيما بين أطراف المحرر أو في مواجهة الغير، خاصة وأن الشهر قد يشمل مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقدير الحقوق العينية العقارية، و قد يقع أحيانا على بعض العقود المنشئة لحقوق شخصية كالإيجارات المؤبدة أو طويلة الأمد أو وعود بالبيع و إجراءات الشهر فضلا عن ذلك أنها ناقلة للملكية العقارية، فإنها تكسب العقد المحرر قوة ثبوتية مطلقة تسري قي مواجهة الكافة، فهي بذلك تطهر سند الملكية من كل العيوب العقارية ، أي قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمان الحقوق المسجلة أو المشهرة، سواء فيما بين أطراف المحرر أو في مواجهة الغير، خاصة وأن الشهر قد يشمل مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقدير الحقوق العينية العقارية، و قد يقع أحيانا على بعض العقود المنشئة لحقوق شخصية كالإيجارات المؤبدة أو طويلة الأمد أو وعود بالبيع و إجراءات الشهر فضلا عن ذلك أنها ناقلة للملكية العقارية، فإنها تكسب العقد المحرر قوة ثبوتية مطلقة تسري قي مواجهة الكافة، فهي بذلك تطهر سند الملكية من كل العيوب.[2]

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

---

[1] - أحمد ربحي، مرجع سابق , ص 51

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

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

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

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

2- رخصة التجزئة :

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

تنص المادة 57 من القانون 90– 29 2 على أن: " (تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها)". لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير، و لا في المرسوم رقم91 – 176 الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 ، بل اكتفت كلها على أنها رخصة لتقسيم قطعتين فأكثر من ملكية عقارية واحدة، لذا تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه ، تصدر حسب نموذج معين ومرفق بالمرسوم التنفيذي رقم . 15 – 19 وهي مرتبطة بملكية العقار غير المبني(عارية) وتصدر في شكل قرار إداري، وهي من النظام العام، و تعتبر 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 رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار في خمس نسخ ويسلم له وصل بذلك، يرسل الملف التقني إلى الجهات المختصة لإبداء الرأي على أن يتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.[1]

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

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

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

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

2- شهادة التهيئة والشبكات :

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

حيث أن التهيئة مرتبطة بحماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات والهياكل القاعدية عند اختيار موقع المشاريع وتصورها .شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية تبين مدى ملائمة العقار لإقامة المشروع تبين جميع الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء ، وهو ما أكدته المادة 2 فـ2 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19 على إمكانية حصول أي شخص على بطاقة معلومات دون أن تحل محل شهادة التعمير.

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

---

[1] - القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في:1990/11/18 ،**المتعلق بالتهيئة والتعمير**،ج ر ،ع16، المؤرخ1990/04/18 ، المعدل والمتمم بالقانون05/04 والمعدل والمتمم لقانون29/90 ، ج ر51 المؤرخة 2004.

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

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

1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
2- الارتفاقات والمواصفات التقنية.
3- خدمة القطعة الأرضية بالشبكات.
4- الأخطار الطبيعية (زلازل ، انزلاق ، فيضانات ، أخطار تكنولوجيا).

المدة الزمنية لصلاحية شهادة التعمير مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما صلاحية بطاقة المعلومات محددة بثلاثة (03) أشهر، وفقا لأحكام المادة 5 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 السالف الذكر1 .

3- رخصة البناء :

رخصة البناء قيد على حرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم وهذا لضرورة الحفاظ على الطابع العمراني ، فلكل ملزم بالحصول عليها دون التفرقة بين الأشخاص 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 القانون11 – 04 .

الفرع الثاني: مؤهلات المرقي العقاري

أولا : الاعتماد

ألزمت المادة 21 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفر2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرقي بوجوب الحصول على اعتماد الذي لا يمكنه التنازل عنه أو تحويله وإلا كان باطلا وفقا لأحكام المادة 22 من القانون11-04 أعلاه .

وفي هذا المعنى جاء به المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر2013 إذ يعد الاعتماد من بين البيانات الجوهرية الواجب على الموثق محرر إدراجها في صلب عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة رفض الإشهار عن إيداعه لدى المحافظة العقارية وهو ما يعرض الموثق للمسؤولية طبقا لمواد قانون التوثيق 06-02 المذكور سابقا.[1]

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

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

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGLMPI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم97-406 1، والصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية وزير السكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية ، وله طابع تعاوني، ويمكن أن ينظم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا في الترقية العقارية.

ثالثا : السجل التجاري

عند حصول المرقي العقاري على الاعتماد والتسجيل من وزارة السكن، يتوجب عليه القيد في المركز المحلي للسجل التجاري لوالية المقر الاجتماعي لنشاطه التجاري لأنه لا يمكنه التسجيل باعتبار أن مهنة المرقي العقاري مهنة قانونية منظمة وقد نصت المادة 4 من القانون11-04 بأنه لا يمكن المبادرة بالمشاريع العقارية إلا بعد الحصول على الاعتماد و القيد بالسجل التجاري.

رابعا : رقم التعريف الجبائي :

بعد الحصول على السجل التجاري، يقوم المرقي العقاري بدفع ملف إداري إلى مفتشية الضرائب الخاضع لها إقليميا، من أجل استصدار تعريف جبائي يعرفه هويتـــه 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[1].

المطلب الثاني : المرحلة اللاحقة لتحرير العقد

أوجب المشرع عند إعداد عقد البيع على التصاميم التزام على المرقي العقاري بوجوب إعداد نظام الملكية المشتركة بعد إنجاز جدول البيان الوصفي للتقسيم وإيداعه لدى الموثق الذي يفرغه في عقد رسمي بعد تحريره يوقعه المرقي العقاري كباقي العقود التوثيقية وبعد ما يقوم الموثق بتسجيله في فهرس العقود يودعه لدى مفتشية التسجيل والطابع لتسجيله ثم يفرغه في النموذج الرسمي يودع نسختين منه لدى المحافظة العقارية للإشهار بالمحافظ العقاري بعد تسجيله في سجل إيداع العقود والتأشير عليه في البطاقة العقارية المخصصة للعقار موضوع عقد البيان الوصفي للتقسيم ، يحتفظ المحافظ العقاري بالنسخة المفرغة وفقا لنموذج 6 PR وهو نموذج رسمي موحد لجميع العقود الخاضعة للإشهار في المحافظات العقارية ،أما النسخة الثانية في شكل عقد فتسلم للموثق بعد إتمام الشهر العقاري.[2]

---

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

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

الفرع الأول : تسليم نظام الملكية المشتركة وجدول التقسيم الوصفي

أولا: تسليم نظام الملكية المشتركة :

نصت المادة 38 الفقرة الأخيرة من القانون11-04 ، على وجوب احترام إجراء جوهري أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، وهو تمكين وتسليم المكتسب أو المقتني لنظام الملكية المشتركة.1

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

ثانيا: الجدول الوصفي للتقسيم

إن تطبيق وظيفة الملكية المشتركة على العقار لا تتحقق إلا إذا حرر العقار بوضوح بواسطة محرر رسمي يبين أرقام الحصص والنصبة، وذلك بحصره للجزء الخاص المكون للحصة وتحديد النصبة 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 ، ويتميز الجدول الوصفي للتقسيم عن شهادة التقسيم ، باختلاف الجهة المختصة بالتسليم ومن حيث الصلاحية ومن حيث الأثر القانوني[2].

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

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

---

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

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

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

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

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.[1]

الفرع الثاني : التلاوة و العقوبات

أولا: التلاوة

أوضحت المادة 37 من القانون11-04 على 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 38 منه إلى إمكانية وضع صيغة مراجعة الأسعار، بناء على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية لمواد البناء والعتاد واليد العاملة.

باستثناء الظروف الطارئة والاستثنائية التي تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع ، على أن لا تتعدى مراجعة السعر عشرين في المائة (20 %) كحد أقصى من السعر أو الثمن المتفق عليه .

كما يجب على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم ذكر والإشارة ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفيات المراجعة المتفق عليها بين المرقي والمكتسب .[2]

وبينت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر2013 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية.، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها كما يتوجب على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، أن يدقق ويبين بدقة متناهية البيانات المقيدة والخصائص التقنية للعقار، وأن يكون التعيين نافيا

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

[2] - المادتين37 و38 من القانون11-04 ، مصدر سابق.

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 .[1]

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

ثانيا : العقوبات

1- العقوبات الإدارية

أ- السحب المؤقت للاعتماد : حدد المشرع التزامات المرقي العقاري خاصة في مجال إنهاء المشاريع واحترام آجال الانجاز و قرر عقوبة السحب المؤقت في حالات معينة والمنصوص عليها في المادة 1/64من القانون رقم11- 304

ب- السحب النهائي لاعتماد المرقي العقاري

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

ج - السحب التلقائي للاعتماد : يتقرر السحب التلقائي للاعتماد للمرقي العقاري في حالة وفاته أوفي حالة عجزه الجسماني أو العقلي الذي يمنعه من القيام بالتزاماته ، أوفي حالة الحكم عليه بسبب الغش الضريبي أو إذا كان موضوع تصفية قضائية .[4]

4- العقوبات الجزائية:

---

[1] - المادة3 من المرسوم 13-413 ، مصدر سابق.

[2] - أحمد ربحي ، مرجع سابق ، ص65

[3] - - المادتين 29 و39 من القانون06-02 ، مصدر سابق

[4] - المادة 64 من القانون11-04 ، مصدر سابق.

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

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد تحرير عقد البيع على التصاميم

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

الفرع الأول : تسجيل العقود وإشهارها

أولا: تسجيل العقود

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل ,كما انه يحقق وظيفتين وهما المراقبة الإدارة للعقود وقبض الرسوم القانونية المفروضة علي العقد و تسجيل العقد يكون لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة ، وهذا خلال شهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد لدى الموثق حسب المادتين 58 و75 من الأمر رقم 105/76 والمتضمن قانون التسجيل ، وبالرجوع إلى نص المادة 252 من الأمر السالف الذكر، فان الرسم على العقد يقدر بـ 5 بالمائة من الثمن البيع الصافي ، وإما نص المادة5/258 فإنها تعفى من هذا الرسم عقود البيع العقار المخصص للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، فعمومية هذا النص يجعلنا نطبق هذا الإعفاء علي عقد البيع على التصاميم في إطاره الترقوي والتساهمي .[2]

ثانيا: شهر عقد البيع بناء علي التصاميم

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

كما يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغير على الوضعيات القانونية للعقارات ، فالمشرع الجزائري تبنى هذا النظام بموجب الأمر75-74 ، في المادتين 15 و16 منه وكذا المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976

---

[1] - مريم بودخاني ، مرجع سابق ، ص43

[2] - الأمر 76-105 مؤرخ في1976/12/09 ، مصدر سابق

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

المكتتب في عقود الترقية العقارية الناقلة للملكية يعتبر مالكا غير عادي للعقار، فمثلا في عقد البيع على التصاميم فإن العقد يرد على عقار غير موجود عند تاريخ إبرام العقد، ولكنه محقق الوجود مستقبلا إلا أنه رغم ذلك يخضع لإجراءات الشهر، كما هو منصوص عليه في المادة 28 من القانون11-04 التي تنص على أن ((عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها في طور البناء، والعقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنيات من طرف 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 المؤرخ في 18 ديسمبر2013 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم .

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

أولا: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة

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

2- تحرير محضر معاينة الحيازة ووفقا لأحكام المادة 34 من القانون11-04 ، 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 المكتتب إلى زيارة الشقة موضوع عقد البيع على التصاميم ، ومعاينتها على أرض الواقع وتسجيل الملاحظات إن وجدت لأن شهادة المطابقة تغني عن أي من التحفظات والنقائص التي قد تظهر في الشقة بعد إتمام إنجازها.

---

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

النتيجة الثانية لمحضر دخول حيز الاستغلال هي تنفيذ الالتزامات التعاقدية المذكورة في عقد البيع عل التصاميم حسب جاء في العقد وأمها الالتزام بتسليم الشقة الموصوفة في عقد البيع التصاميم من جانب المرقي العقاري وإثبات دفع المكتتب لكامل المبلغ المذكور في عقد البيع على التصاميم ، كما أن لمحضر دخول حيز الاستغلال أهمية في حساب المدة القانونية التي لا يمكن التصرف الشقة خلالها والتي جاء بها المشرع المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و المعدلة مرة أخرى بموجب المادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 وقد عدلت هذه المادة مرة أخرى بموجب المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 ، وتجدر الإشارة إلى أن المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 كانت تحدد مدة عدم التنازل عن هذه السكنات بعشر10 سنوات وقد جاء المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2008/07/06 ، ليحدد السكنات المعنية بأحكام المادة 57 ، ثم عدلت هذه الأخيرة بموجب المادة 22 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لتسمح بالتنازل عن هذا النوع من السكنات قبل انتهاء هذه المدة شريطة سداد المالك قيمة الإعانة المالية لفائدة الخزينة الدولة لكن لم يعمل بهذا الإجراء ثم عدلت هذه بالمادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 لتسمح للمستفيدين من من هذا النوع من السكنات بالتنازل عنها بعد مرور05 سنوات تبدأ من تاريخ تحرير محضر دخول حيز الاستغلال الذي يحرره الموثق يتم في شكل عقد توثيقي يتلقى فيها تصريحات الطرفين ، لاسيما المكتتب وهي المرحلة الثانية المهمة التي تتمثل التسليم أي الحيازة المادية والتي تكتمل فيها الملكية للمشتري المكتتب بنقل حق الانتفاع إليه ، بعدما نقل المرقي العقاري الملكية بناء على عقد البيع على التصاميم وهذا المحضر يحرر في الشكل الرسمي ويخضع للتسجيل ولا يشهر في المحافظة العقارية ويجب أن يكون مرفق لعقد البيع على التصاميم لأنه يزيل فكرة التصاميم على العقد فتنقله من بيع على التصاميم إلى بيع منجز ولا يمكن للمكتتب التصرف في شقته ما لم يتحصل على هذا المحضر وضرورة مرور سنتين تبدأ من تاريخ تحرير المحضر طبقا طبقا للتعديل الذي جاء به المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2019.[1]

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

ثانيا: تسليم البناية

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

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

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

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

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

وعليه وبموجب المذكر الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية والموجهة للمحافظين العقاريين تؤكد جاء فيه من هذا المنطلق ، بداية حساب مدة عدم قابلية التنازل المقدرة بسنتين هو تاريخ إعداد محضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناية المعد وفقا لأحكام المادة 34 من القانون 11-04 السالف الذكر وليس من يوم إعداد عقد البيع على التصاميم .[1]

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 مطابقة طبقا للمادة 26 من القانون 11-04 السالف الذكر أما التسليم في البيوع الأخرى طبقا للقواعد العامة فإنه يخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولا يشترط فيه الحصول على شهادة المطابقة فالرضائية هي الأصل العام فيها.

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

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع **" دور الموثق في مجال الترقية العقارية "** نجد أنه:

- بالرغم من الدور الذي يؤديه الموثق في عقود الترقية العقارية من بداية العلاقة التعاقدية إلى نهايتها، إذ يقدم الاستشارات والنصح والإرشاد للطرفين وفق نصوص القانون، ويقوم ببذل العناية الكافية للتحقق من أن البائع هو فعال مرقي عقاري، وأن العقار محل البيع سيتم إنجازه ، وذلك من خلال الضمانات المقدمة من قبل المرقي العقاري، كما يتأكد ويؤكد للمقتني الثمن العقار، إلا أن الواقع أثبت 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 برضى 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 قانون11-04 المتعلق بالترقية العقارية لاسيما المادة71 منه.

- إن هذه التجاوزات لا يمكن القضاء عليها ما لم يتنشر وعي وإرادة حقيقية بالتطبيق السليم للقانون من قبل المقتني نفسه.

ومما سبقه نصل لاقتراح التوصيات التالية :

- ضرورة التكوين المستمر والمتواصل للموثقين في مجال الترقية العقارية، بعقد دورات تدريبية لتنمية قدرات الموثقين، ولتلقينهم المواضيع المرتبطة بعقود الترقية العقارية وكيفية انجازها.

- إجراء أيام دراسية بالجامعات تضم أساتذة و باحثين و رجال قانون ممارسين على غرار القضاة، الموثقين، المحامين و المحضرين ، حتى يتمكن الطلبة من التزود بمعارف علمية تجمع بين الجانب النظري و الجانب التطبيقي.

- إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لاعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري.

- الاستفادة من خبرات الموثقين في مجال الترقية العقارية.

- وضع حد للتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تتنافى مع النصوص القانونية خصوصا تلك المنظمة لمجال الترقية العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمـــــة المصــادر والمراجــع:

أولا :المراجع

1- إيمـان بوسـتة ، **النظـام القـانوني للترقيـة العقاريـة، دراسـة تحليليـة** ، دار الهـدى ، عـين مليلـة ، الجزائر ، سنة 2012.

2- حمدي باشا، **العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي**، دار هومة ، الجزائر، 2021 .

3- د.خليل أحمد حسن قدادة .**الوجيز في شرح القانون المدني الجزائر** ، ديوان المطبوعـات الجامعيـة ، الجزائر ، 2000.

4- صـافية إقلولي أولد رابح ، **قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونيـة**، دار هومـة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر.

5- عبد الحميد بن عبيدة، **إثبات الملكيـة العقاريـة والحقوق العينيـة العقاريـة فـي التشريع الجزائـري**، دار هومة، الجزائر،2003.

6- عبد الرزاق السنهوري، **في شرح القانون المدني الجديد** ، الجزء 4 ، البيع والمقايضة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت – لبنان ، طبعة 2009.

7- محمد حسنين، **عقد البيع في القانون المدني الجزائـري** ، ديوان المطبوعـات الجامعيـة بـن عكنـون الجزائر،طبعة5 ،2006.

8- مقنـي بـن عمـار، **الأحكـام القانونيـة المتعلقـة بصـحة وبطـلان المحـررات التوثيقيـة** ، ,دار هومـه ، الجزائر،2014

ثانيا : المجلات والملتقيات

1- أ.لعروم مصطفى، **الضوابط القانونية و الشكلية للعقد التوثيقي** . مجلـة الموثـق . الغرفـة الوطنيـة للموثقين العدد 5. 2002 .

2- دوار معمر ، **البيوع الخاصة، مقال منشور في مجلة الموثق ،عدد01**، الغرفة الجهوية للمـوثقين ، خميس مليانة.

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

4- الواسعة صالحي ، **دور المرقي في حل أزمة السكن في الجزائر** ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة يومي27 و28 فيفري .

ثالثا : الرسائل والمذكرات الجامعية

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

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

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

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

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

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

7- مها بن تريعة ، **مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 ، 2014/2013.

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

رابعا: النصوص القانونية

1- الأمر75-58 ، المؤرخ في1975/09/26 ، **المتضمن القانون المدني،** ج ر ج ج ، ع78 ، المؤرخة في1975/09/30 ، المعدل والمتمم.

2- الأمر75-74 المؤرخ في1975/11/22 ، **المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري،**ج ر ج ج، العدد92 ، المؤرخ في1975/11/18.

3- القانون06-02 المؤرخ في2006/02/20 ، **المتضمن تنظيم مهنة الموثق،** ج ر ج ج، ع14 المؤرخة في2006/03/08.

4- القانون11-04 المؤرخ في2011/02/17 ، ، ج ر ج ج، ع14 المؤرخة في2011/03/06.

5- قانون29/90 المؤرخ في1990/11/18 **المتعلق بالتهيئة و التعمير،** ج ر عدد16 المؤرخة في1990/04/18 المعدل و المتمم بالقانون05/04 المؤرخ في2004/08/04 المعدل و المتمم لقانون 29/90 ، ج ر51 المؤرخة في2004/08/15.

6- المرسوم التنفيذي13-431 ، المؤرخ في2013/12/18 ، **المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم،** ج ر ج ج، العدد66 ، المؤرخة في2013/12/25.

7- المرسوم التنفيذي14-99 ، المؤرخ في2014/03/04 ، **المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وعقد البيع على التصاميم،** ج ر ج ج، العدد 16، المؤرخة في 2014/03/16.

8- المرسوم التنفيذي رقم19/15 ، المؤرخ في04 ربيع الثاني1436 ، الموافق ل 25 يناير2015 ، **الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها،** ج رج ج عدد07.

9- المرسوم التنفيذي رقم76-63 ، المؤرخ في1976/03/25 ، **المتضمن تأسيس السجل العقاري،** ج ر ج ج ، العدد30 ، المؤرخة في1976/03/28.

فهرس المحتويات:

فـــــهرس المحتويـــات:

شكر وتقديـــر .....
إهـــــــداء ..... أ
قائمـــة المختصرات:..... ج
مقدمـــة:..... أ
الفصل الأول : دور الموثق في عقد بيع العقار المبنـي 13
المبحث الأول: مفهوم عقد بيع عقار مبني 13
المطلب الأول: تعريف عقد البيع (عقار مبني) 13
المطلب الثاني: خصائص عقد بيع عقار مبني.....15
المطلب الثالث: آثار عقد بيع عقارمبني.....16
المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد بيع عقارمبني.....18
المطلب الأول : مرحلة ماقبل تحرير العقد.....18
المطلب الثاني: مرحلـة تحريـر العقد 19
الفصل الثانـــــي: دور الموثق في عقـــد حفـــظ الحـــق..... 23
المبحث الأول: مفهوم عقد حفظ الحق 23
المطلب الأول: تعريف عقد حفظ الحق 25
المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق 26
المطلب الثالث: أثار عقد حفظ الحق.....27
المبحث الثاني: تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق.....29
المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد حفظ الحق 29
المطلب الثاني : مرحلة التوثيق.....31
المطلب الثاني : مرحلة ما بعد تحرير العقد : 35
الفصل الثالث: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم..... 38
المبحث الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم 38
المطلب الأول: تعريف عقد البيع علي التصاميم 38
المطلب الثاني: خصائص عقد البيع علي التصاميم 39
المطلب الثالث: أثار عقد البيع علي التصاميم.....40
المبحث الثاني: تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم 44
المطلب الأول : مرحلة ما قبل تحرير العقد 44
المطلب الثاني : المرحلـة اللاحقة لتحرير العقد.....49
قائمـــة المصادر والمراجع 60

تم بحمد الله