



جامعة زيان عاشور - الجلفة -  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## دور الموثق في عقود الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11

مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون عقاري

اشراف الاستاذ:

د/ بن احمد عبد المنعم

إعداد الطالبة :

ربحي رانيا وفاء

لجنة المناقشة

1-د-طعيبة عيسى.....رئيسا

2-د-بن احمد عبد المنعم.....مشرفا و مقرا

3-د-ضيبي النعاس.....مناقشا

السنة الجامعية :

2018/2017

الله الرحمن الرحيم

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي تتم به الأعمال والذي نحمده والذي كان خير معين وفي صبرنا كان نعم اليقين لله نجي الثناء .

ثم اثنى بالشكر للدكتور **بن احمد عبد المنعم** على قبوله الإشراف .  
وأتقدم بالشكر مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة ، وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة .

كما أتقدم بالشكر والتقدير لكل أساتذة و المؤطرين للكلية الحقوق بجامعة الجلفة بدون استثناء .

# إِهْدَاءً

إلى الوالدين أطال الله في عمرهما.

إلى من هي أقرب إلي من روعي وبها أستمد عزتي و إصراري

صديقتي وفاء .

و إلى كل من أكن إليهم الحب و التقدير للذين وسعتهم ذاكرتي و لم

تسعمهم مذكرتي أهد إليهم هذا العمل .

## قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	ج.ر.ج.ج
طبعة	ط
صفحة	ص
قانون إجراءات البلدية والإدارية	ق.إ.م.إ.
العدد	ع
جزء	ج

تعتبر الملكية العقارية من أولويات التي تشغل الفرد بعد إدراكه مدى حاجته للسكن، مما أدى إلى تدخل الدولة لتنظيم قطاع السكن، فعملت على إيجاد آليات قانونية لتتخطى هذه الأزمة والنهوض بقطاع السكن باعتباره من القطاعات الرئيسية ومن أهم المواضيع، والتي سخرت ترسانة من التشريعات القانونية تشجيعا لعمليات الاستثمار في هذا الميدان.

فبموجب الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداء من نهاية الثمانينات وتحولها من النظام الاشتراكي 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 الاجتماعية في مجال السكن، ثم 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<sup>1</sup>.

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 العقاريين ولم يحدد الحقوق والتزامات الأطراف مما أدى إلى ظهور نقائص وأهمها إحتيالات المرقين العقاريين، أمام هذا الوضع ولوضع حد لذلك قام المشرع الجزائري بإصدار القانون 11-204<sup>2</sup>، 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 آليات وتقنيات قانونية من شأنها أن تضيء طابعا رسميا عليها، وتتطلب كذلك تدخل العديد من الفاعلين على غرار

1- حياة اومحمد، او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة الماجستير، فرع قانون العقود، جامعة مولود

معمر تيزي وزو، الجزائر، سنة 2015 ص8

2- القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في

2011/03/06

المركبي العقاري، ولكن كل هذا لا يؤدي الدور الرئيسي بدون تدخل الموثق بصفته ضابطاً عمومياً مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود، وبصفة خاصة تحرير عقود الترقية العقارية ليكمل المشهد ويكون بمثابة ضماناً للالتزامات العقدية التي كرسها القانون لطرفي العقد (المركبي 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 وفقاً لقواعد وأحكام سطرها له القانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق<sup>1</sup>.

إضافة إلى تكوينه القانوني، فهو يلعب دوراً محورياً، في إنجاز عقود الترقية العقارية، وفي نفس الوقت فهو مطالب بإتباع الإجراءات الخاصة بكل عقد، كإجراءات التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع والموارث المختصة والمنصوص عليها في قانون التسجيل بموجب الأمر 76-105<sup>2</sup>، المعدل والمتمم، وكذا إجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة وكذلك بالرجوع إلى الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، وكذا المرسومين التنفيذيين 76-62 و 76-63<sup>4</sup>. كل هذا موازاة مع أحكام القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بموجب الأمر 75-58<sup>5</sup>.

- 
- 1- القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في 08/03/2006
  - 2- الأمر 76-105، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج، ع 81، المؤرخة في 18/12/1976
  - 3- الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، ع 92، المؤرخة في 18/11/1975.
  - 4- المرسومين التنفيذيين 76-62 و 76-63 المؤرخين في 25/03/1976، المتضمنين إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، ع 30، المؤرخة في 11/04/1976.
  - 5- الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، ع 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم.

وتكمن أهمية الموضوع في انه 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.

أما أسباب اختيار الموضوع إن اختيارنا لموضوع دور الموثق في عقود الترقية العقارية، يرجع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

**فالموضوعية:** تتمثل في موضوع هذه الدراسة الذي هو محل اهتمام المشرع الجزائري والباحثين بصفة خاصة، باعتباره من مواضيع الساعة، ومن الأسباب الأخرى كذلك معرفة القوانين التي تنظم هذا المجال بحكم تشعبها وتنوعها.

**أما الذاتية:** إن الأسباب الشخصية التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع ترجع إلى مجال الدراسة وهو تخصص قانون عقاري، إضافة لذلك وبحكم الممارسة الأب لمهنة التوثيق فإن عقود الترقية العقارية هي من صميم عمله واختصاصه كموثق، مما دفعني لاختيار هذا الموضوع .

و نهدف من خلال هذه الدراسة إلى:

- محاولة تحديد مهام الموثق ومجال تدخله في إعداد عقود الترقية العقارية.  
- محاولة فهم مختلف النصوص القانونية المنظمة لمهنة الموثق، وعقود الترقية العقارية.

- تهدف الدراسة كذلك إلى تحسين المعلومات بالنسبة لي كباحثة وكذا الطلبة الدارسين في مجال القانون العقاري.



ولاشك انه يعد مجال عقود الترقية العقارية وعلاقته بمرفق التوثيق من أحدث المواضيع طرحا، سواء من حيث تحرير هذه العقود، أو من حيث الدور الذي يلعبه الموثق في إنجازها، هذه الجوانب التي حاول المشرع الجزائري تنظيمها، ، وكما هو معلوم فإن القلب المحرك لأي بحث هو الإشكالية، والإشكالية الرئيسية المثارة في هذا الموضوع تتلخص في ما يلي:

- كيف نظم المشرع الجزائري عقود الترقية العقارية لإضفاء الصبغة الرسمية لها ؟

هذه الإشكالية تتمخض عنها إشكالات فرعية:

- فيما يتمثل دور الموثق في عقد حفظ الحق ؟

- ماهو مجال تدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم ؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه وفي إطار المقاربة المنهجية اعتمدنا على

المنهج الوصفي التحليلي، كمنهج أساسي باعتبار أن معالجة عناصر الموضوع تستوجب

تحليل النصوص القانونية ومختلف الآراء الواردة بشأنه، و اعتمدنا في هذا البحث خطة ثنائية

تتكون من فصلين، يتناول الفصل الأول دور الموثق في عقد حفظ الحق.

وخصصنا الفصل الثاني حول دور الموثق في عقد البيع على التصاميم ،

ثم أنهينا البحث بخاتمة تطرقنا فيها لمجموعة من النتائج المتوصل إليها وجملة من

الاقتراحات والتوصيات.

يعتبر البيع وسيلة قانونية و طبيعية لنقل الملكية العقارية ، لان 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<sup>1</sup> ، و أقرت النصوص القانونية المنظمة لمجال الترقية العقارية ، حيث حدد المشرع العقد النموذجي الذي يفرغ فيه العقد الرسمي المثبت لبيع العقار بموجب مرسوم تنفيذي 431/13 ، ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية فان المشرع يقصد بتحرير العقد الرسمي في هذا المجال الموثق دون سواه ، و شدد من الإجراءات القانونية بذكر البيانات و تقديم كل السندات القانونية و هذا تجسيدا لفكرة النظام العام حيث صنفت هذه العقود و المساس بها من القضايا التي يحميها القانون، حيث تتدخل النيابة العامة تلقائيا من اجل الدفاع على النظام العام و هذا ما جاء صراحة في القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup> ، وهذا ما يدفعنا لتطرق إلى التقسيم الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول التكييف القانوني لعقد حفظ الحق ،أما المبحث الثاني تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق .

1- دوة اسيا ، عقد حفظ الحق ،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والأفاق) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، يومي 27 و 28 ، 2012 ص2.  
2- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. ج ر افريل 2008 عدد 21 بتاريخ ، عملا بنص المادة 257 منه .

## المبحث الأول: التكييف القانوني لعقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق تقنية من تقنيات الترقية العقارية، ومن أنماط البيع تحت الانجاز والذي أعده المشرع واستحدثه بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وكان قد سبق وان نص عليه في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وألغاه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد استمدته من التشريع الفرنسي الذي عرفه ببيع العقار تحت الإنشاء وهو عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي<sup>1</sup>، وهذا ما يدفعنا إلى التطرق إلى مفهومه في المطلب الأول وتحديد الآثار المترتبة عنه في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

عقد حفظ الحق جاء به المشرع كآلية قانونية لتنظيم نشاط الترقية العقارية، ولهذا سوف نتعرف مفهوم عقد حفظ الحق في تعريفه وتحديد طبيعته في الفرع الأول وتبيان خصائصه في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق وتحديد طبيعته

#### أولاً: 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 إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون.

#### يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

1- دوة اسيا، عقد حفظ الحق، مرجع سابق، ص 2.

2- المادة 27 من قانون 11-04، مصدر سابق.

كما تجدر الإشارة إن التشريع الجزائري جاء بهذه الآلية لأول مرة في الجزائر غير انه في التشريع الفرنسي تطرق إلى هذه الآلية ، فعرفه 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 كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد .

### ثانيا: تحديد طبيعة القانونية للعقد حفظ الحق :

في التشريع الجزائري كيف على أنه عقد ملزم لجانبيين بموجبه يلتزم البائع بحفظ الحق للمقتني ،مقابل دفعه لمبلغ لضمان طبقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،أن هذا التكييف يدعونا للقول بان عقد حفظ الحق له خصوصيات تميزه عن بعض من العقود .<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق

#### أولا - عقد شكلي :

يقصد بالشكلية كل إجراء يوجبه المشرع بمقتضى نص قانوني ، يجب توافره في العقد أو التصرف كيفما كان نوعه<sup>2</sup> ، فعقد حفظ الحق كما نص عليه المشرع في المادة 31 من القانون 04/11: (( يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد ابيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به)).<sup>3</sup>

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 ، ص 53

2-محمد أمين مزيان، أحكام البيع العقاري وموقف القضاء، مقال منشور في موسوعة الفكر القانوني، ع الرابع، دار الهلال للخدمات الإعلامية ، الجزائر، ص 28

3- المادة 31 من القانون 04-11 ، مصدر سابق

كما حدد له المشرع نموذجا جاء به المرسوم التنفيذي 431/13<sup>1</sup>، وكتابة هذا العقد لابد أن تكون أمام الموثق، يخضع لإجراءات التسجيل ولكن غير واجب الشهر، وحسنا فعل المشرع فيما سنه من وجوب الكتابة الرسمية مراعاة لمصلحة الأطراف المتعاقدة.

### ثانيا - عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية:

إن القانون 04-11 أعفى هذا العقد من عملية الشهر واعتبره غير ناقل للملكية، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه، فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري إما باتفاق الطرفين أو بطلب من أحد أطرافه سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقي العقاري طبقا لنص المادة 32 من القانون 04-11<sup>2</sup>، فالعقد إذا لم تراعى فيه الإجراءات الشكلية لا يحتج به أمام الغير .

### ثالثا - 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» .

إذن العقد التبادلي هو عقد ملزم لجانبين ، و هو الذي ينشأ التزامات على كل من طرفيه كل منهما دائن أو مدين في نفس الوقت<sup>3</sup>.

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الجانبية باعتباره يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين حيث يلتزم المرقي العقاري بتمكين صاحب حفظ الحق ، وبالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يمثل مبلغ الضمان يودع في حساب خاص بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

1- المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 18/12/2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالاتها وكيفيات دفعها، ج ر ج ج، ع 66، المؤرخة في 25/12/2013.

2- دوة اسيا، عقد حفظ الحق ، مرجع سابق ، ص 6

3-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، ج الأول النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام ، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى للنشر ،الجزائر ، ط 4، 2007، ص 60

### المطلب الثاني: آثار عقد حفظ الحق

يترتب عقد حفظ الحق التزامات لكلا الطرفين أي للمرقي العقاري و صاحب حفظ الحق ، فنجد أن التزامات المرقي العقاري تخضع للقواعد العامة أما التزامات صاحب حفظ الحق فيخضع للقوانين خاصة ، لذلك سنتطرق لآثار عقد حفظ الحق من خلال التقسيم وفي الفرع الأول نتطرق إلى التزامات المرقي العقاري ، أما الفرع الثاني التزامات صاحب 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 استعمال الخاص، وعرفه المشرع في المادة 15/3 من القانون 04-11 واشترط تملكه للوعاء العقاري، وتمتعه بالحقوق المدنية وحسن السلوك وضرورة حصوله على اعتماد<sup>1</sup>، 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 و 16 لنص المادة من الأمر 75-74 الأمر المتضمن إعداد مسح الأ ارضي العام وتأسيس ال سجل العقاري<sup>2</sup>، وعقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد إنجازه فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق و الانتهاء من إنجاز المشروع لا يرتب سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق فحتى ولو اكتتب العقد في

1-الواسعة صالحى ، دور المرقي في حل أزمة السكن في الجزائر ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق - والعلوم السياسية قاصدي مرباح، ورقلة ،يومي 27 و28 فيفري 2012 ص 225

2- دوة اسيا، مرجع سابق ، ص 11

شكل رسمي في انتظار صدور التنظيم المتعلق بالقانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فلا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري.

### ثانيا: الالتزام بتسليم:

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

### الفرع الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق

يرتبط التزام المرقى العقاري في إنجاز البناية أو جزء من البناية مقابل التزام يقع على عاتق صاحب التزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان ، حفظ الحق ، ومن التزامات صاحب حفظ الحق والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، والالتزام بالشراء ، نتطرق لكل واحد منهما على حدا :

### أولا: التزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية :

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي ، يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق والذي يقابله التزام المرقى العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ ، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانونين 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وكذا القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

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

### ثانياً الالتزام بالشراء :

يرتب عقد حفظ الحق التزامات شخصية بين أطرافه 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، وهذا ماذهب اليه المشرع الجزائري من خلال المادة 32 بموجب القانون رقم 11-04 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 عنه فقد هذا المبلغ والتعويضات طبقاً للقواعد العامة<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق

تعد الحماية القانونية الممنوحة للمقتني السابقة للتعاقد بان المشرع حاول إعطاء حرية الاختيار بالمقابل حمايته فحدد الالتزامات كل طرف بما يوافق التوازن العقدي، ولم يبقى للبائع سلطات التعسف أو استعمال قوته الاقتصادية في ظل أزمة السكن بموجب تطبيق القانون رقم 04/11 ، بالمقابل تمنح الدولة امتيازات و دعم لكل من المرقي العقاري والمقتني لتحفيزه على الإقبال على البيع قبل الانجاز، الأمر الذي يوسع من دائرة المرقيين العقاريين المستثمرين في هذا القطاع بما يسمح بفتح مجال المنافسة ومنح عروض أفضل للمقتني، و إعطائه الاختيار و حرية التعاقد.

### المطلب الأول : إلزامية صدور العقد الرسمي من الموثق :

برجوع للقواعد العامة اشتراط ركن الشكلية في العقود هو حالة استثنائية ، حيث أخذ المشرع بمبدأ الرضائية كما يتجلى ذلك من المادة 59 من القانون المدني، فالشكلية كفيلة بحماية إرادة المتعاقد وسلامة رضائه، خاصة إذا تمثلت في كتابة رسمية، حيث يلزم الموثق بإرشاد ونصح المتعاقد، فيكون على بينة من أمره، وتشجع الكتابة كذلك على الائتمان، إذ تجنب المتعاقد احتمال

1-دوة اسيا ، عقد حفظ الحق ، مرجع سابق ص 10



إنكار أو نسيان العقد من قبل المتعاقد معه، أما الغير فإنه يجهل تماما التصرفات القانونية الشفهية ، وقد يتضرر من ذلك، ومن ثم فإن الشكلية تمثل أفضل الوسائل لإعلامه ، و يلاحظ أن المشرع عبر في المادة 324 من القانون المدني عن الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار بالعقد الذي يستعمل عادة ، و في ذات الوقت للتعبير عن التصرف القانوني و أداة إثباته، وتختلف عن الكتابة طبقا لما نصت عليه المادة 323 مكرر من القانون المدني وتعني كل محرر خطي سواء كانت في محرر رسمي أو محرر عرفي ، تتضمن توظيف أحرف وجمل وأرقام في بناء كلمات وعمليات حسابية يمكن قراءتها، وأيضا كانت المواد والأدوات المستخدمة في ذلك<sup>1</sup>، فيستوجب ذلك توافر شروط لصحة العقد الرسمي في إثبات بيع العقار و هي أن يحرر العقد موثق ( الفرع الأول) ، و أن يصدره في حدود سلطته و اختصاصه ( الفرع الثاني)

### الفرع الأول: شروط صحة العقد الرسمي من الموثق :

اشتراط القانون لصحة العقد الرسمي أن يصدره الموثق ، و يتولى توثيق بيع العقار في ظل التشريع المعمول به بعد إلغاء مكاتب التوثيق و المحاكم الشرعية التي كان معمولا بها سابقا ، و ما دما بصدد مجال الترقية العقاري فإبرام العقود و تحريرها يكون على يد الموثقين فقط ، و هذا إعمالا بما ألزمه المشرع بخصوص مجال الترقية العقاري انه يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، و يجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به.

و كذلك يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

و تجدر الإشارة أن المشرع قد اسند إعداد العقد الرسمي للموثق، هو الشخص المكلف بإجراء التوثيق و إضفاء التعامل بصفة الرسمية.

وقد كان توثيق البيع في الجزائر خلال مرحلة الاحتلال الفرنسي، تميزت بوجود نظامين مختلفين هما (مكاتب التوثيق ، و المحاكم الشرعية) ، أما مكاتب التوثيق فهي مكاتب توثيق فرنسية ينظمها أساسا قانون و يشرف عليها موثق أو موثق مساعد يتلقى عقد بيع العقار و يحرره باللغة الفرنسية و يسجله بمحافظة الرهون لإضفاء الصبغة الرسمية عليه ، و يكون حجة على

1- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية ، دار هومه ، الجزائر، 2014، ص26

الغير، و أما المحاكم الشرعية فيشرف عليها القاضي الشرعي أو باش عادل، يتلقى العقود و يحرره باللغة العربية ، و يسجله في دفتر معد لهذا الغرض ، و يقدمه لمصلحة التسجيل و الطابع للتأشير عليه قصد قبض حقوق التسجيل<sup>1</sup> ، و لا يطبق على عقد البيع التي تحرره المحاكم الشرعية إجراء الشهر الناقل للمكية العقارية ، والمستقر عليه في اجتهاد قضاء المحكمة العليا أن محررات القاضي الشرعي لها نفس قيمة الأوراق الرسمية الصادرة عن الموظف العام أو الضابط العمومي ، و تعد عنوانا على صحة ما دون فيها من اتفاقات و تواريخ ، و لا يجوز إثبات ما يخالف مضمونها ، وقد ألغت المادة 01 من الأمر رقم 91/70<sup>2</sup> المتضمن تنظيم التوثيق مكاتب التوثيق و المحاكم الشرعية ، و أسندت المادة 2 منه اختصاصاتها إلى مكاتب توثيق تابعة لوزارة العدل.

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية فان المشرع يقصد بتحرير العقد الرسمي في هذا المجال بالموثق دون سواه، و تتمثل هذه الشروط في :

### أولاً: إلزامية انتساب العقد الرسمي للموثق

و الموثقون يشكلون سلكاً من الموظفين ، يكلفون بتلقي كل الوثائق و العقود التي ينبغي على الأطراف أو يرغبون إعطاءها الصبغة الرسمية الخاصة بعقود السلطة العامة و تأكيد تاريخها أو حفظها أو تحرير نظير أو نسخة منها و هذا ما نصت عليه 02 من قانون التوثيق 91/70. و قد تم إلغاء هذا الأمر بالقانون 77/88<sup>3</sup> ، و المتضمن تنظيم التوثيق ، و الذي غير من صفة الموثق من موظف عام إلى ضابط عمومي ، و أن التوثيق مهنة حرة يمارسها الموثق بصفة ضابط عمومي لحسابه الخاص ، و يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية ، و كذا العقود التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصيغة.

و قد احتفظ المشرع للموثق بصفة الضابط العمومي المفوض من قبل السلطة العمومية لتحرير الورقة الرسمية لبيع العقار بموجب القانون رقم 02/06<sup>4</sup>، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، و الذي ألغى بموجبه القانون رقم 77/ 88.

1-وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، ط2، دارهومه ، الجزائر ، سنة 2012، ص 44

2- قانون 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن قانون التوثيق، جريدة الرسمية، ع 10 لسنة 1970.

3- الأمر بالقانون 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة الرسمية، ع 28 المؤرخة في

1988/07/13.

4- القانون رقم 02/06، مصدر سابق

و لما كان الغالب أن العقد الرسمي المثبت لبيع العقار يتولى تحريره الموثق فشرط صحة هذا العقد أساسا على أحكام قانون التوثيق ، و التي من المفروض أن ينطبق على ذات العقد في حالة صدوره من الموثق.

و يقصد بذلك أن ينسب إليه هذا العقد ، و يرى البعض من الفقه أن العقد الرسمي يعتبر صادر عنه إذا كانت محررا باسمه و موقعا بإمضائه ، و لو لم يكن محررا بخط يده ، و يستوجب البعض الآخر من الفقه أن يكون العقد الرسمي محررة بخط يد الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة ، أو تحرر في حضوره قبل توقيعه عليها ، فإذا حرر العقد في غيابه ثم عرضت عليه للتوقيع عليها فلا يعتبر العقد رسميا، بل مجرد ورقة عادية ، و إذا كان يكفي لاعتبار العقد الرسمي أن يكون محررا باسم الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة ، و موقعه من طرفه ، فلا يشترط لاعتباره كذلك أن يكون قد صدر عن أحدهم بداية ، فقد يتلقون من البائع و المشتري ورقة عرفية مثبتة لبيع سابقة للإجراءات التي يرغبان في تقريرها أمامه ، إلا أن مجرد تلقيهم لهذه الورقة لا يكسبها صفة الورقة الرسمية ما لم يتدخلوا في حدود سلطتهم و اختصاصهم لإضفاء هذه الصفة عليها بما يشتهر فيها من بيانات خاصة وفقا للإشكال التي يقرها القانون.

### ثانيا : إلزامية تثبيت البيانات في العقد

و يثبت الموثق في العقد الرسمي نوعين من البيانات ، بيانات تمت على يده و أخرى بناء على ما تلقاه من المتعاقدين، و تكمن أهمية التمييز بين البيانات التي تتم على يد الموثق و تحت بصره ، و بين البيانات التي تقع تحت سمعه ، فيما لكل نوع من هذين النوعين من البيانات من حجية ، ذلك أن حجية العقد الرسمي بالنسبة للبيانات التي تمت على يد القائم بالتوثيق و تحت بصره هي حجية مطلقة إلى حد الطعن فيها بالتزوير ، في حين أن حجية العقد بالنسبة للبيانات التي تمت تحت سمع القائم بالتوثيق غير مطلقة فيجوز إثبات عدم صحة هذه البيانات بإثبات عكسها بالطرق المقررة في قواعد الإثبات<sup>1</sup>.

1-محمد بريكي، النظام العام والبعث العقاري في القانون الجزائري"، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المنار ، تونس ، 2016/2017، في طور المناقشة ، ص 324.

### 1 / البيانات التي تمت على يد الموثق:

يثبت في العقد الرسمي جميع الوقائع التي وقعت تحت نظره خاصة ببيع العقار الذي يوثقه، فيثبت حضور المشتري و البائع و ما قام به كل منهما كأن يكون المشتري سلم الثمن كله أو بعضه للبائع أمامه ، و حضور الشهود مع ذكرهم بأسمائهم ، وتاريخ تحرير العقد الرسمي المثبت للبيع، وتلاوة الصيغة الكاملة للورقة و مرفقاتها مع بيان الأثر القانوني الذي يترتب عليها ، و قيام البائع و المشتري و الشهود بتوقيعها ، و غير ذلك من الوقائع التي تمت بمحضر منه و تحت بصره.

### 2/ البيانات التي يتلقاها الموثق:

هذه البيانات لم تتم على يد أحدهم و إنما وقعت تحت سمعه من البائع و المشتري من أقوال و بيانات و تقارير في شأن بيع العقار الذي يشهد به العقد الرسمي المثبت له ، أي ما وقع تحت سمع أحدهم كأن يقرر البائع بيع عقار محدد و معين بثمن معين ، وبتعهد بالتزامات معينة ، و يقرر المشتري قبوله شراء هذا العقار بهذا الثمن ، و يتعهد من جهته بالتزامات معينة و ما إلى ذلك.

### الفرع الثاني: صدور العقد الرسمي في حدود سلطة و اختصاص الموثق

اشترط القانون المدني لصحة العقد الرسمي أن تصدر في حدود سلطة و اختصاص الموثق. و يرى بعض الفقه أن المقصود بالسلطة أي سلطته قائمة وقت تحرير الورقة الرسمية و أن يكون أهلا لتحريرها لا يقوم به مانع شخصي يجعله غير صالح لإصدارها أو تلقيها ، و أن يكون مختصا موضوعيا بتحرير الورقة الرسمية التي يصدرها أو يتلقاها و يرى البعض من الفقه أن الاختصاص الموضوعي للموثق يدخل ضمن لفظ الاختصاص الوارد في نص المادة 324 من القانون المدني الذي يشمل الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي.

### أولا : حدود سلطة الموثق:

و المقصود بحدود السلطة الموثق، ولايته القائمة وقت تحرير العقد و كذا توافر الأهلية القانونية بدون وجود حالات التنافي و لا حالات المنع أثناء أداء مهنته<sup>1</sup>.

1 - محمد بريكي ، المرجع السابق ، ص325

### 1/ ولاية الموثق:

يجب أن تكون ولاية الموثق المختص قائمة وقت إصدار الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار،<sup>1</sup> فيتعين عليهم عند تعيينهم و قبل الشروع في مباشرة ولايتهم أن يحنفوا اليمين على الوجه المبين في القانون و على أن يؤدي الموثق قبل الشروع في ممارسة مهامه أمام المجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه اليمين الآتية:

بسم الله الرحمن الرحيم.

( أقسم بالله العلي العظيم ، أن أقوم بعملي أحسن قيام ، و أن أخلص في تأدية مهنتي و أكرم سرها و أسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف و الله على ما أقول شهيد )

و إذا عزل الموثق المختص ، أو أوقف عن عمله أو نقل منه و أبلغ بقرار عزله أو توقيفه أو نقله ، فإن ولاية مباشر عمله تزول ، و عندئذ تكون باطلة الورقة الرسمية التي يحررها لتثبيت بيع العقار بسبب الإخلال بأحد شروط صحتها<sup>2</sup>.

أما إذا كان قد أصدر أو تلقى الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار ، و هو يجهل قرار عزله أو توقيفه أو نقله أو انتهاء ولايته ، و كان البائع و المشتري حسني النية لا يعلمان بهذا القرار ، فإن هذه الورقة الرسمية تعتبر ورقة رسمية صحيحة ، حماية للوضع الظاهر المصحوب بحسن النية .

و تقتضي حماية الوضع الظاهر أن تعتبر صحيحة أيضا الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار التي يحررها الموثق المختص الذي عين في وظيفته و لو في الظاهر ، كأن يكون تعيينه في هذه الوظيفة قد تم مخالفا للقانون ، أو من قبل سلطة غير شرعية ، تطبيقا لنظرية الموظف الفعلي .

### 2/ أهلية الموثق:

لا يكفي أن تكون للموثق الولاية لإصدار العقد الرسمي المثبت لبيع العقار بل يجب أيضا أن يكون أهلا لإصدارها، و الأصل انه أهلا لإصدار العقد الرسمي المثبت لبيع العقار.

و لكن القانون قد يسلبه أهليته في إصدارها أو تلقيها، و من الأمثلة على الحالات التي يسلب فيها القانون أهلية الموثق أهلية إصدار أو تلقي هذه الورقة الرسمية الحالات المنصوص عليها في القانون.

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

العقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007-2008 ، ص 64

2--المادة 8 من الأمر 02/06 ، مصدر سابق

أن يتلقى ورقة مثبتة لبيع عقار يكون طرفا معيناً أو ممثلاً أو مرخصاً له بأية صفة كانت أو يتضمن تدابير لفائدته ، أو يعني أن يكون فيه وكيلًا ، أو متصرفاً أو بأية صفة كانت : أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة ، أو أحد أقاربه أو أصهاره تجمعه به قرابة الحواشي ، و يدخل في ذلك العم و ابن الأخ و ابن الأخت<sup>1</sup> .

و زيادة عن ذلك لا يجوز له القانون تحرير العقد الرسمي لبيع عقار يكون فيه شهوداً أقاربه أو أصهاره أو الأشخاص الذين هم تحت سلطته ، و كذلك لا يجوز القانون للموثق العضوية في مجلس شعبي محلي منتخب أن يتلقى ورقة مثبتة لبيع عقار تكون الجماعة المحلية التي هو عضو في مجلسها طرفاً فيه<sup>2</sup> .

و يرجع الفقه سبب سلب أهلية الموثق في إصدار الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار أو تلقيها في مثل الحالات السابقة إلى رفع مضنة المحاباة أو التأثير في إرادة البائع و المشتري و تعتبر الورقة الرسمية التي يصدرها الموثق في هذه الحالات باطلة حتى بالنسبة للأجزاء التي ليس للموثق مصلحة فيها<sup>3</sup> .

### ثانياً: اختصاص الموثق في إبرام العقد

إن عدم الاختصاص من النظام العام، فقد اشترط المشرع أثناء إبرام العقود التوثيقية

اختصاص الموثق موضوعياً و إقليمياً.

#### 1/ الاختصاص النوعي للموثق:

لا يكفي أن تكون ولاية الموثق قائمة ، و أنه أهل لإصدار أو تلقي الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار ، بل يجب أيضاً أن يكون مختصاً من الناحية الموضوعية بإصدارها أو تلقيها ، فيجب أن تكون له صلاحية إصدار الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار أو تلقيها. أن الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة ، و بذلك يعتبر الموثق بصفته ضابطاً عمومياً مختصاً من الناحية.

1-المادة 19 من الأمر 02/06 ، مصدر سابق

2-المادة 20 و 21 من الأمر 02/06 ،مصدر سابق

3-عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ، ج8، ط3 ، منشورات الحلبي ، بيروت ، لبنان ، 1998 ، ص 124

الموضوعية لإصدار أو تلقي الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار<sup>1</sup>، و يترتب على صدور هذه الورقة من الموثق أو موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة غير مختص موضوعيا بإصدارها أو تلقيها بطلان الورقة الرسمية لتخلف أحد شروط صحتها<sup>2</sup>.

### 2/ الاختصاص الإقليمي للموثق :

لا يكفي أن يكون للموثق الولاية و الأهلية، و أن يكون مختصا موضوعيا، بل يجب أيضا أن يكون مختصا من حيث المكان في إصدار أو تلقي الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار. فيجب الموثق المختص موضوعيا بإصدار أو تلقي الورقة المثبتة لبيع العقار أن يقوم بذلك داخل دائرة اختصاصه المكاني، و لا يجوز له أن يتعداها<sup>3</sup>.

و تنص أحكام القانون المتضمن تنظيم مهنة الموثق على أن تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق يمتد اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني ، و بذلك يكون الموثق بصفته ضابطا عموميا مختصا مكانيا لإصدار أو تلقي الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار في كامل الإقليم الجزائري<sup>4</sup> ، و هو نفس الاختصاص المكاني الذي كان له بموجب القانون المتضمن تنظيم التوثيق الملغى و لم يكن الموثق يتمتع بهذا الاختصاص المكاني الواسع الذي يمتد لكامل الإقليم الجزائري في ظل الأمر رقم 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق ، و الملغى بموجب القانون 02/88 ، فالمادة 5 من الأمر تنص على أن ينشأ في كل دائرة اختصاص محكمة مكتب للتوثيق زيادة على المكاتب الموجودة في محاكم الجزائر و وهران و قسنطينة ، و عنابة ، و تنص المادة 6 من هذا الأمر على أن يمتد اختصاص الموثقين إلى دائرة اختصاص المحكمة التي عينوا فيها ، و يمكن لوزير العدل حامل الأختام انتداب موثق للقيام بمهامه في دائرة اختصاص محكمة أخرى.

و قد يكون السبب في تحديد الاختصاص المكاني للموثق بدائرة الاختصاص المكاني بموجب المادة 6 من الأمر رقم 91/70 للمحكمة التي عين فيها إلى أن الموثق كان يعتبر في ظل هذا القانون موظفا، و ليس ضابطا عموميا يمارس مهنة حرة لحسابه الخاص منذ لا أن الاختصاص المكاني للموثق الذي تحدده بدائرة اختصاص صدور القانون رقم 27/88، كانت المادة 6 من الأمر رقم 91/70 تحدده المحكمة التي عين فيها هو اختصاص كان يقيد مكاتب

1-المادة 3 من الأمر 02/06 ، مصدر سابق

2-محمد بريكي، مرجع سابق ، ص 328

3-سامية براهيمية، مرجع سابق ، ص 65

4 -المادة 2 من الأمر 02/06 ، مصدر سابق

التوثيق ، و لا يقيد البائع و المشتري اللذان يحق لهما طلب إصدار الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار من أي مكتب توثيق داخل الإقليم الجزائري ، حتى و لو كان هذا المكتب غير تابع لمكان إقامتهم<sup>1</sup> .

و على هذا النحو جاء في مضمون القرار المتضمن النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين على أنه لا يجوز للموثق أن يصدر أو يتلقى الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار خارج مكتبه ، إلا إذا كان البائع و المشتري في حالة لا تسمح له بالحضور إلى المكتب ، ففي هذه الحال يجوز للموثق أن ينتقل لإصدار هذه الورقة أو تلقيها . و إذا كان الاختصاص المكاني للموثق بصفته ضابطا عموميا في إصدار أو تلقي الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار يمتد إلى كامل الإقليم الجزائري، فإن إصدار أو تلقي هذه الورقة من موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة مختص موضوعيا ، و لكن غير مختص مكانيا لإصدارها أو تلقيها يعرضها للبطلان<sup>2</sup> .

### المطلب الثاني : مراعاة الأشكال القانونية في إصدار العقد الرسمي

أوجب القانون الموثق أن يحرق الأوراق الرسمية عموما وفقا للأشكال التي يقرها القانون ، و هي أشكال تثبت بها الصبغة الرسمية للورقة و توجي بالثقة فيها و الاطمئنان إليها، فللعقد الرسمي المثبت لبيع العقار في مجال الترقية العقاري يحرقه حصريا الموثق ، و لذلك تخضع وجوبا للأشكال التي يجب عليه مراعاتها في توثيق أو تحرير هذه الورقة ، و يمكن تقسيم هذه الأشكال إلى مراحل ثلاثة كالآتي:

### الفرع الأول : مرحلة ما قبل التوثيق

ألزم القانون على أن الموثق لا يجوز له أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه، إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين و الأنظمة المعمول بها. فعليه يتعين على الموثق ، قبل توثيق عقد بيع العقار أن يتأكد من عدم مخالفته للقوانين و الأنظمة المعمول بها ، ذلك أن مهمته لا تنحصر في مجرد تلقي إرادة البائع و المشتري دون التأكد منها أو مراجعتها فيها<sup>3</sup> ، فيجب على الموثق قبل القيام بإجراء توثيق عقد بيع العقار أن

1-عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 127

2- محمد بريكي ، مرجع سابق ، ص 329

3-سامية براهيمية ، مرجع سابق ، ص 69



يتأكد من شخصية المتعاقدين البائع و المشتري بمقتضى مستندات رسمية كبطاقة التعريف الوطنية ، أو رخصة السياقة ، كتقديم الوثائق التي تثبت لمركبي العقاري انه في مزولة فعلية لنشاطه ، مثلا تقديم اعتماد المرقبي العقاري ساري المفعول ، و السجل التجاري و الوثائق الإدارية اللازمة ، أو أن يتأكد الموثق من شخصيتهما بشهادة شاهدين بالغين و تحت مسؤوليتهما في حالة انعدام المستندات ، وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني ، و ذلك تحاشيا للتلاعب و تفاديا لوقوع التزوير<sup>1</sup> و جاء في العقد النموذجي لعقدي حفظ الحق و البيع على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 إلزامية تثبيت كل البيانات المذكورة في النموذج ، أي لكلا المتعاقدين .

و يجب على الموثق أيضا أن يتثبت من أهلية المرقبي العقاري و المشتري و رضاهما ، فله أن يطلب منهما ما يؤيد هذه الأهلية ، من مستندات كشهادة الميلاد أو شهادة طبية أو أي مستند آخر ، أو أن يتثبت الموثق من أهليتها بشهادة شاهدين بالغين و تحت مسؤوليتهما وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني .

و يقصد بأهلية المرقبي العقاري انه وقت إبرام العقد غير محجوز عليه و ليس في حالة إفلاس أو تسوية قضائية ، و المشتري بلوغه سن الرشد و عدم الحجر على أحده لأي عارض من عوارض الأهلية ، و عدم وجود أي مانع قانوني لديه .

و إذا تم بيع العقار بوكيل فيجب على الموثق أن يتأكد من أن مضمون عقد بيع العقار المطلوب منه توثيقه لا يتجاوز حدود الوكالة و إلا كان البيع باطلا لحصوله من غير ذي صفة ، و توجب القانون أن تلحق الوكالة بأصل العقد ، و التي يجب أن تكون وكالة رسمية وفقا لما تمليه القواعد العامة المعمول بها<sup>2</sup> .

كما تجدر الإشارة أن قانون الترقية العقارية استبعد مجال الوكالة للمركبي العقاري ، كأن يبرم شخص آخر أوكله لإبرام العقد و هذا يتجلى من خلال استقراء المادة 29 من قانون 04/11<sup>3</sup> انه

1-عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 130

2-محمد بريكي ، مرجع سابق ، ص 331

1- المادة 29 من القانون 04/11 ، مصدر سابق

لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم و عقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري.

و يجوز للموثق أن يرفض توثيق عقد بيع العقار إذا تأكد له عدم توافر أهلية البائع أو المشتري أو انعدام رضاهما، أو أن يكون عقد البيع المطلوب منه توثيقه عرضة للبطلان لتعلق موضوعه ببيع عقار غير مملوك للمرقي العقاري أو عقار يستحيل التصرف فيه.

### الفرع الثاني: مرحلة التوثيق

يقوم الموثق في هذه المرحلة بتوثيق عقد بيع العقار ذاته، البيانات التي يجب أن تتضمنها الأوراق الرسمية أيا كان موضوعها، و منها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار، و تقسم هذه البيانات إلى بيانات خاصة بموضوع العقد ، و بيانات عامة<sup>1</sup> .

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 حالته و مضمونه و حدوده و أسماء المالك أو المالكين السابقين ، و عند الإمكان صفة و تاريخ التحويلات المتتالية ، وفقا لما تقضي به المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني و كذا ما يمليه العقد النموذجي لحفظ الحق و البيع على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي 431/13 ، و كذا المرسوم التنفيذي 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 بموجب المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يهدف إلى تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على تصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر بيع الملك، و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات دفعها، يختلف نموذج عقد حفظ الحق عن البيع على التصاميم في النموذج المدرج بملحق المرسوم في بعض العناصر و كذلك فان الموثق ملزم بإتباع نفس الإجراءات بكل دقة و وضوح<sup>2</sup>.

**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،

2 - سامية براهيمية ، مرجع سابق ، ص 69

3 - محمد بريكي ، مرجع سابق ، ص 336

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.

**2- في أصل ملكية قطعة الأرض :** تحدد القطعة الأرضية التي بنيت عليها أو (ستبنى عليها) (البنية أو جزء من البنية كما يأتي):

- عقد الملكية المعد باسم الباعث و المثبت برقم الحجم، و رقم الفهرس وكذا الدفتر العقاري و عند الاقتضاء رقم رخصة التجزئة المثبتة بالتاريخ والتصاميم الملحقة، و ذكر الجهة صادرة الرخصة و رقم شهادة التهيئة ، الثابتة التاريخ المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي.

و رقم رخصة البناء و التصاميم الملحقة بها و ذكر الجهة صادرة الرخصة .

- الوصف الدقيق للبنية أو جزء من البنية موضوع حفظ الحق .

- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

**3- في تحديد الموقع الدقيق للبنية أو جزء من البنية موضوع عقد حفظ الحق :** يجب تحديد

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

إعطاء التحديد الدقيق للبنية أو لجزء من البنية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة بتثبيت اسم الولاية و اسم البلدية و المكان المدعو بدقة و الحي رقم العمارة و الطابق..، و رقم البنية أو جزء منها .

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ رقم الجزء، من الكشف الوصفي للتقسيم، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية.

يجب تحديد والمساحة الصافية خارج الأشغال و المساحة القابلة للسكن أو المفيدة.

بذكر المساحات القابلة للسكن بالمتر المربع لعدد الغرف و قاعة الجلوس والحمام و

المرحاض الأروقة والبهو و الأسطح و الشرفات<sup>1</sup>.

**4- في الملكية المشتركة :** تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف

والمساحات الملحقات المبنية أو غير المبنية التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبنية المحفوظة في الحصص النسبية .

1- محمد بريكي ، مرجع سابق ، ص 337

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

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

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

**5- في السعر التقديري للبيع:** تثبتت السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق المكتوب بالأرقام و بالأحرف.. بالدينار جزائري ، 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 و الذي لا يتعدى 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرف الباعث العقاري بذكر التاريخ و رقم الوصل. لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للبعث العقارية.

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

**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<sup>1</sup>.

**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:

1- محمد بريكي، مرجع سابق ، ص 338

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر.
  - بطلب من صاحب حفظ الحق، و في هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15 %) من مبلغ التسبيق المدفوع .
  - بطلب من المرقي العقاري ، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته و بعد توجيه إعدارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي ، مدة كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما .
- الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع يجب أن ينص عقد حفظ الحق على التزام 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 و توباعه.
- يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل، و هو معنى من التزام الإشهار العقاري. حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه و قد وقع عليه الأطراف و الشهود و الموثق بعد قراءته وتفسيره<sup>1</sup>.
- ثانياً/ البيانات العامة الإلزامية عي العقد الرسمي :** و أما البيانات العامة التي يجب أن تتضمنها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار فتتمثل في الآتي<sup>2</sup>:
- 1- اسم و لقب الموثق و مقر مكتبه.
  - 2- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة البائع و المشتري و جنسيتهم.
  - 3- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الشهود عند الاقتضاء .
  - 4 - اسم و لقب و موطن المترجم عند الاقتضاء .
  - 5- المكان و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرم فيه عقد البيع.
  - 6- وكالة البائع و المشتري المصادق عليها التي يجب أن تلحق بأصل العقد.
  - 7- توقيع البائع و المشتري و الموثق و الشهود و المترجم عن الاقتضاء .

1- محمد بريكي، مرجع سابق ، ص 340

2- سامية براهيم، مرجع سابق ، ص 69

و 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 الإحالات في الهامش أو في أسفل الصفحات ، و على الكلمات المشطوبة بالتوقيع بالأحرف الأولى من طرفه ، و من طرف البائع و المشتري ، و عند الاقتضاء من طرف الشهود و المترجم إن وجدوا.

و على أن لا تتضمن العقد الرسمي أي تحشير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات ، تحت طائلة بطلان الكلمات المحررة أو المكتوبة بين السطور أو المضافة ، مع وجوب المصادقة في آخر الورقة على الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها و المكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو التباس.

و 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 .  
و 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 ، و إذا 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 .  
و 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.

### الفرع الثالث : مرحلة ما بعد التوثيق :

إذا انتهى الموثق من عملية التوثيق ، و تعرف البائع و المشتري على النصوص الجبائية و التشريع الخاص المعمول به<sup>1</sup> .

توجب على الموثق أن يقوم بتحصيل كل الحقوق و الرسوم لحساب الخزينة العمومية من الملزمين منهما بتسديدها بمناسبة تحرير العقد الرسمي ، و أن يدفع مباشرة لقباضات الضرائب

1- احمد ميدي ، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، ط1 ، 2005 ، ص 39

المبالغ الواجبة عليهما بفعل الضريبة ، على أن يخضع في ذلك الرقابة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به ، و أن يفتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيها المبالغ التي يحوزها ، و للموثق أن يتقاضى أتعابا عن خدماتهم من البائع و المشتري حسب التعريفات الرسمية مقابل وصل ، و تقضي بوجوب تطابق التعريفات مع أحكام المرسوم المحدد لكيفيات دفع أتعاب الموثق مقابل خدماته ، غير انه عقود الترقية العقارية ليست خاضعة لدفع الرسوم فهي معفاة من الرسم المقدر 5 % فالعقد يسجل فقط و معنى من الرسم .

و يجب على أن يمك فهرسا للأوراق الرسمية المثبتة لبيع العقار التي يصدرها أو يتلقاها بما فيها الأوراق الرسمية التي لا يحتفظ بأصلها كما يمك 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.

و 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 تقاديا للتزوير<sup>1</sup>.

و 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 10 و 11 و 14 من القانون 02/06<sup>2</sup> المنظم لمهنة الموثق .

1- احمد ميدي ، المرجع سابق ، ص 40

2-المواد 10 و 11 و 14 من الأمر 02/06 ، مصدر سابق

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون 86 - 07، نص في المادة 9 منه على أن تستكمل بصيغة البيع على التصاميم وهو أول تقنية مستحدثة في الجزائر من حيث التنظيم القانوني والممارسة الميدانية، لم تعرفه السوق العقارية بالجزائر إلا في سنة 1993 بصدور المرسوم التشريعي رقم 93 - 03<sup>1</sup>.

بصدور القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup> الذي ألغى المرسوم التشريعي 93 - 03 .

ووفقا للمادة 28 منه التي عرفت عقد البيع على التصاميم " هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتسب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتسب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

وأحال نموذج عقد البيع على التصاميم إلى التنظيم، الذي صدر فيما بعد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها<sup>3</sup>.

1- إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012، ص71.

2- قانون 11-04 ، مصدر سابق.

3- المرسوم التنفيذي 13-431 ، مصدر سابق .



## المبحث الأول: ماهية عقد البيع على التصاميم والتزامات المترتبة عنه

يتميز عقد البيع بناء على التصاميم بنوع من الخصوصية فيما يتعلق بإحكامه التي تميزه عن باقي أنواع البيع ،لاسيما أن هذا العقد هو عقد بيع واقع على عقار لم ينجز بعد<sup>1</sup> .

### المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

#### الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم وتبيان خصائصه

##### أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم

وردت عدة تعاريف من الناحية الفقهية، فقد عرف بيع العقار بناء على التصاميم بأنه، عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى - البائع- بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق<sup>2</sup> .

وعرف بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بتشبيده ونقل ملكيته إلى المشتري

بأشكال مختلفة حسب نوع البيع<sup>3</sup> .

كما يعرف أيضاً، بأنه بيع لعقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلاً أي أنه في

طور الإنجاز، يلتزم البائع أي المرقى العقاري بالبناء وفقاً للمواصفات المطلوبة والآجال

المحددة بالاتفاق وتقديم ضمانات تقنية ومالية وتحمله المسؤولية العشرية بعد التسليم

نهائي للمشتري، وهذا الخير يدفع الثمن وفق الآجال والطريقة المحددة في العقد ويتسلم

1-سهم مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، مذكرة الماجستير ،جامعة سعد دحلب ،البلدية ،2006، ص 9  
2-فتحي بن ويس ،المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في البيع العقار قبل الانجاز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العقاري ،جامعة البلدية،1999، ص 49.

3-علال قاشي، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، المنعقدة يومي 7 و8 فيفري ، ص2

العقار محل الإنجاز<sup>1</sup> .

لم يعرف المشرع الجزائري، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 الملغى، لكنه استدرك هذا النقص في القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إذ عرفه في المادة 28 منه كما يلي:  
(عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز)

ومن خلال هذا التعريف نجد أن عقد بيع بناء على التصاميم ينصب على البيع محله عقار غير منجز وفي طور الانجاز، ويخضع إلى نظام الخاص وتطبق عليه أحكام القانون 11-04 وانعقاده يتم بموجب نموذج حدده المرسوم 13-413 ويخضع كذلك للأحكام القانون المدني .

ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم

### 1- عقد مكتوب:

الشكلية شرط لانعقاد عقد البيع بناء على التصاميم، فلا ينعقد إلا إذا أفرغ للشكل المحدد قانونا، حسب النموذج الذي جاء به المرسوم التنفيذي 13-431<sup>(2)</sup>، ولقد نص المشرع على إلزامية إفراغه في عقد رسمي وتسجيله وشهره، وهذا ما نصت عليه المادة 01/34 من القانون 11-04

1- نسيم بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود والمسؤولية، جامعة ابو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، 2009/2008، ص 10

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

(( 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.

## 2- عقد ناقل للملكية:

موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز طبقا لنص المادة 28 من القانون 04-11 .

## 3- إثبات الحيابة الفعلية في عقد البيع بناء على التصاميم:

يتم إثبات تسليم السكن للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق، الذي حرر العقد حسب نص المادة 02/34 من القانون 04-11<sup>1</sup>: ((... يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا لالتزامات التعاقدية)).

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

## الفرع الثاني الطبيعة القانونية للعقد بيع على التصاميم

بالرجوع إلى نص المادتين 3 و 4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، أن

عقد البيع على التصاميم عمل مختلط، فهو عمل تجاري بالنسبة للبائع أي المرقى

العقاري طبقا للمادة 3 فقرة 14 من القانون 04-11 وعمل مدني بالنسبة للمشتري الذي يحصل على بناء أيا كان الغرض المخصص له ويطبق عليه أحكام القانون المدني<sup>2</sup>، أما في حالة وقوع

1- القانون 04-11 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.

2 - علال قاشي، مرجع سابق ، ص 280

نزاع فطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالمحكمة المختصة هي المحكمة التي تقع في دائرتها العقار أو المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال

إذ تنص المادة 1/40 منه<sup>1</sup> على ما يلي: (فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46

من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها

1- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها

التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي

يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ

الأشغال....)

الفرع الثاني: تميز عقد البيع على التصاميم

إن عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد كسائر العقود الأخرى يترتب التزامات متقابلة في كل من ذمة المشتري والبائع ، ويكمن الإشكال في مرحلة الاكتتاب ، وعليه سوف نتطرق إلى :

أولاً: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن الوعد بالعقد

أول عملية تتقارب بعقد البيع بناء على التصاميم هو الوعد بالعقد أو الوعد بالبيع، الذي يلتزم فيه الواعد بما يقتضيه هذا التصرف من واجبات إذا رغب المستفيد في ذلك في أجل محدد، فهو عقد بآتم معنى الكلمة يحدث آثار قانونية ملزمة إلا أن هذه الآثار ليست تلك التي تترتب عن العقد النهائي الموعد بإبرامه<sup>2</sup>.

ففي هذه المرحلة يلتزم كل من المتعاقدين بإبرام البيع في المستقبل ، إذا ما طلب منه المتعاقد الآخر ذلك في مدة معينة ، كما إذا اقتسم إخوان شركة تضم عقارا مثقلا بدين مؤجل ، وكان كل منهما يرغب في هذا العقار ، فاقترعا عليه ، ثم رأى من وقع العقار في نصيبه أن يجامل أخاه ، فوعده أن يبيعه إياه بثمن معين إذا تيسر له الحصول على

1- المادة 40 من القانون رقم 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مصدر سابق .

2-نسيمة بوجنان، مرجع سابق ، 19

التمن ، وأراد شراء العقار في مدة سنة ، فقبل الموعد له هذا الوعد<sup>1</sup> .  
ومن أمثلة ذلك أيضا أن يحصل مستأجر الأرض التي أقام عليها مصنعا أو مطبعتا  
من المؤجر المالك لها ، على وعد ببيعها له ، إذا ما أبدى المستأجر رغبته في الشراء خلال  
مدة سريان الإجازة غالبا ، حتى يستطيع خلالها أن يختبر الأرض وأن يتدبر الثمن .  
أما عقد البيع بناء على التصاميم، فهو عقد يربط بين المتعامل في الترقية العقارية  
والمستفيد بإنجاز البناية ، لأجل بيع بناية وفقا للتصاميم المتفق عليها خلال مدة معينة ، كما  
يلتزم المستفيد بالمقابل بدفع الأقساط خلال هذه المدة، ومن خلال التعاريف السابقة لكل منهما  
، يتبين لنا أن كلاهما عقد بكل معنى الكلمة ، لكن الاختلاف يكمن في أن عقد بيع على  
التصاميم يرتب التزامات عينية ، بينما الوعد بالعقد يرتب التزامات شخصية حتى وإن كان وارد  
على عقار .

### ثانيا: تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن البيع الإيجاري:

يتم البيع الإيجاري في صورة اتفاق ، يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ، ليخفيا  
فيه عقد البيع أو يظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي ، يلعب فيه البائع دور  
المؤجر ، بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر، وعند انتهاء المشتري من سداد  
الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد، إلا أنه يمكن أن يفسخ  
عقد الإيجار عند تخلف المشتري عن دفع الأقساط، وفي هذه الحالة يكون على المستأجر  
إعادة محل العقد إلى المؤجر، مع الاحتفاظ بما قبضه ، إما لكونه مقابل انتفاع أو تعويضا عن  
الفسخ

ولقد تباينت الآراء بين شراح القانون المدني بشأن تحديد المقصود بالبيع الإيجاري  
ووضع تعريف واضح له ، حيث رأى البعض أن البيع الإيجاري هو العقد الذي يتعهد  
فيه المالك بنقل ملكية شيء لشخص آخر بعد فترة من انتفاعه به مقابل عوض .  
أما عقد البيع بناء على التصاميم ، فهو عقد بيع لعقار لم ينجز بعد، حيث يلتزم المرقي  
العقاري بإنجازه ونقل ملكيته للمشتري في مدة محددة ، وبالمقابل يلتزم المشتري بدفع

1-نسيمة بوجنان، مرجع سابق، ص 20

الثنى ، ويكون هذا الأخير مجزأ على شكل أقساط<sup>1</sup>.

إنّ عقد البيع الإيجاري يقترب من عقد البيع بناء على التصاميم في (الثنى المجزئ على شكل أقساط)، لكن الفرق بينهما يكمن في أنّ الأقساط في عقد البيع بناء على التصاميم ناتجة عن هذا العقد، أمّا الأقساط في البيع الإيجاري فهي ناتجة عن عقد الإيجار وليس عقد البيع والمبلغ تأكيد العقد ، ويكون في هذه الحالة قد شرع في تنفيذ العقد ، وبالتالي لا يكون لأحد من طرفين الحق في العدول<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم

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

### الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

يفرض عقد بيع العقار على التصاميم إضافة إلى الالتزامات المعروفة في عقود البيع طبقاً للقواعد العامة، التزامات خاصة، و بموجب هذا العقد يلتزم بنقل الملكية، الذي يعد أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، والذي يختص بميزة و رده على البناية التي ستجزز والقطعة الأرضية التي تشيد فوقها تلك البناية، و لهذا فهو ملزم بإقامة البناء طبقاً للمواصفات المتفق عليها في هذا العقد، وبمجرد إتمام الإنجاز طبقاً للتصميم فإنه يلتزم بتسليم العقار المبيع للمشتري، و يكون ملزماً بضمان العيوب والتعرض والاستحقاق طبقاً للقواعد العامة، إضافة إلى بعض الضمانات الخاصة، المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 و المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم<sup>3</sup>.

1- نسيمه بوجنان ،المرجع السابق ،ص 28 .

2-ايمان بوسته، مرجع سابق ص 97

3-ايمان بوسته ،مرجع سابق ص 98

أولاً : الالتزام بنقل الملكية .

فرض القانون رقم 04-11، والمرسوم التنفيذي رقم 58-94 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، نظراً لأن محل العقد يرد على شيء لم يتم تشييده بعد، كما أن طريقة وتاريخ انتقال ملكية العقار إلى المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم تخرج عن الأحكام العامة المعروفة في انتقال ملكية العقار في البيع العادي .

1\_1 \_ تعريف التزام بنقل الملكية

يعد انتقال الحق من شخص إلى آخر أثر يرتبه القانون على وقائع معينة، و لذلك فإن التزام البائع بنقل الحق المبيع هو التزامه بأن يقوم بالأعمال التي يرتب عليها القانون نقل ملكية الحق إلى المشتري، حيث تنص المادة(361) من القانون المدني الجزائري على أن: " يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم بنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً<sup>1</sup> .

لذلك هناك من يعرف الالتزام بنقل الملكية في بيع العقار بصفة عامة ، أنه التزام البائع بالقيام بكل ما هو ضروري قانوناً و واقعا من أجل انتقال هذا الحق إلى المشتري و الالتزام بنقل الملكية في بيع العقار ينشأ بمجرد العقد ، و يحدث أثره بالإشهار<sup>2</sup> .

1\_2 \_ أحكام انتقال الملكية

يخضع عقد بيع العقار على التصاميم في انتقال الملكية لأحكام نقل ملكية العقارات الواردة في القانون المدني، باعتبار بيع العقار على التصاميم بيعاً عقارياً، حيث تنص المادة(793) من القانون المدني الجزائري على أنه: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون ، و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " .

1-محمد حسنين ، عقد بيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 5 ، الجزائر ، 2006 ، ص 78.

2-فتحي بن ويس ، مرجع سابق ، ص 87

يتضح من نص تلك المادة أن جميع التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها أثر فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير ، إلا بعد إتمام إجراءات التوثيق ، التسجيل ، و الشهر العقاري<sup>1</sup> .

بالإضافة إلى هذه الأحكام العامة في القانون المدني ، يخضع كذلك عقد بين العقار على التصاميم إلى أحكام خاصة في انتقال الملكية من خلال مواد القانون رقم 11-04 ، و المرسوم التنفيذي رقم: 431/13 المتعلق بنموذج بيع العقار بناء على التصاميم .

نجد الفقرة (1) من المادة (34) من القانون رقم 11-04 تنص على أن : " يتم إعداد

عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة

بالتسجيل و الإشهار ، و يخص في نفس الوقت ، البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء "

**ثانيا : الالتزام بإقامة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها**

يعتبر الالتزام بإقامة البناء طبقا للمواصفات المتفق عليها بين المرقي العقاري

و المشتري أهم ما يميز عقد بيع العقار على التصاميم عن غيره من البيوع، إذ أن هذا

العقد يرد على عقار لم يتم إنجازه بعد، لذلك يلتزم المرقي العقاري بمقتضى العقد بإقامة

البناء في الموعد المتفق عليه، و طبقا للمواصفات و المقاييس المتفق عليه في العقد.

الالتزام بإقامة البناء في الموعد المتفق عليه :

يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على التزام المرقي العقاري بإقامة البناء

و إنهائه في الموعد المتفق عليه في القانون رقم 11-04 ، إلا أنه بالرجوع إلى أحكام

مواد المرسوم التنفيذي رقم: 431/13 المتعلق بنموذج عقد بيع العقار بناء على

التصاميم، أشارت إلى الالتزام بالتشييد و إنهائه، حيث تنص : " يلتزم البائع مواصلة

البناء و إنهائه في الآجال المقررة .

عرفت الفقرة (1) من المادة (03) من القانون رقم 11-04 البناء بأنه: " كل عملية

تشيد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو

المهني" ، و يقصد بالالتزام إقامة البناء و إنهائه تشييد كل الأجزاء، و تركيب عناصر

التجهيز في المكان المخصص لها ، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله.

1-ايمان بوسته ، مرجع سابق ، ص 88



نشير إلى أن التزام البائع بإقامة البناء، يختلف عن التزامه بحسن الإنجاز، لأن هذا الأخير مرتبط بالتزام البائع بالضمان، وهو يقوم في حالة ظهور عيوب البناء، بينما الالتزام بإقامة البناء وإتمامه يتحقق إذا كانت الأعمال قد نفذت و قد نصبت عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى في الغرض المعد له<sup>1</sup>.

بالعودة إلى الفقرة (1) من المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم: 431/13 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، نجد المشرع الجزائري نص صراحة في هذا المرسوم على أجل الإنجاز، و لم يربطه بأجل التسليم الذي أفرد له نص المادة (03) من نفس المرسوم المتعلقة بأجال التسليم و عقوبات التأخير، لكن المشرع ترك مسألة تحديد مدة إقامة البناء لاتفاق الطرفين في العقد، و بما أن القانون رقم 11-04، لم يشر إلى التزام البائع بإقامة البناء وإتمامه، يمكن أن نستشف ذلك ضمنا من خلال آجال التسليم لأن آجال التسليم عادة ما تنطبق مع آجال إتمام الإنجاز، و إن كان ذلك ليس بقاعدة فقد يكون الإنجاز تاما و لكن لا يتم تسليمه، غير أن البائع لا يمكنه تسليم بناية غير منجزة أو لم يتم إنجازها فالتزام البائع بالتسليم يفترض تمام الإنجاز.

يهدف تحديد آجال معينة لإنجاز البناية من طرف الأطراف المتعاقدة في عقد بيع العقار على التصاميم إلى تحقيق مصلحة لكل طرف، فالمشتري يهمله أن يعرف متى يصبح حائزا للوحدة وممتلكا لها، في حين البائع يهمله أيضا الحصول على بقية الثمن المتفق عليه وإقامة البناء بطريقة ترضي المشتري<sup>2</sup>.

### ثالثا : الالتزام بالمطابقة

لا يكفي التزام البائع في عقد بيع العقار على التصاميم بإقامة البناء وإتمامه خلال الموعد المتفق عليه، بل لا بد 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 .

1- احمد ربحي، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تسميلت ، 2017/2016، ص 47

2-زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني للعقد البيع على التصاميم ، دار الامل، ط 1، الجزائر، 2014، ص 66

تنص المادة (39) من القانون رقم 04-11<sup>1</sup>: "في حالة عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في يوليو سنة 2008..."

رابعا : عدم المطالبة وقبول التسبيقات :

جاء في المادة 42 من القانون رقم 04-11<sup>2</sup>، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب و لا 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 المكتسبين، 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:

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

إن المشرع الجزائري منح لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة صلاحية مراقبة

انتقال إنجاز العقار الذي أكسب المرقي العقاري تأميناً بمناسبة تشييده له، مما يسمح لنشاط الترقية العقارية بولوج الأمان والطمأنينة والثقة وعدم الخوف .

ويأتي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كآلية تسمح بالعمل على ضمان ما يدفعه المقتنون من أموال، فلو حدث طارئ للمرقي العقاري سواء بفعله أو خارج عن إرادته، فإن الصندوق يمكنه

1-المادة 39 من القانون 04-11، مصدر سابق

2-المادة 42 من نفس القانون ، مصدر سابق

أن يعرض المقتنين بإرجاع مستحقاتهم المالية، أما لو كان البناء في حالة متقدمة من الإنجاز فيستطيع الصندوق الحلول ومواصلة البناء و ذلك بالاستعانة بمركبي عقاري آخر<sup>1</sup>.  
وقد أُلزم المشرع على المرقبي الاككتاب المسبق وفقا لأحكام المادتين 42 و 55 من القانون 04-11.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : إلتزامات المشتري في عقد بيع العقار على التصاميم

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

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

### أولا : الإلتزام بدفع الثمن

يعتبر دفع الثمن من الإلتزامات الرئيسية للمشتري في عقد بيع العقار على التصاميم غير أن هذا الإلتزام ينفرد بأحكام خاصة لم نعهدها في البيع العادي، 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 المشتري العقار على التصاميم<sup>3</sup> .

1- احمد ربحي ، المرجع السابق ص 49

2- احمد ربحي، مرجع سابق ، ص 50

3-فتحي بن ويس ، مرجع سابق ، ص 93

## 1\_1\_ تحديد ثمن البيع

يجب على المرقي العقاري والمشتري، تحديد سعر البيع و آجال دفع الثمن في عقد بيع العقار على التصاميم، إذ يعد من البيانات الإلزامية التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة (37) من القانون رقم 04-11، غير أن ما يتميز به الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم، أنه تقديري وليس نهائي، يحتمل أن 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<sup>1</sup>.

يرجع فتح المشرع الجزائري مجالا لمراجعة الثمن إلى عدة اعتبارات، من أهمها أنه في عقد البيع بناء على التصاميم، يلتزم البائع بتشييد العقار، و بما أن عملية الإنجاز هذه مسألة تتطلب وقتا لإتمامها، فإنه في هذه الفترة، قد يحدث تذبذب في أسعار المواد أو سعر اليد العاملة أو غيرها من المعطيات التي قد تجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف<sup>2</sup>.

في السابق وطبقا للمادة(10) من المرسوم التشريعي 93-03 الملغى، البائع هو من يحدد حالات مراجعة الثمن، كونها غير مقيدة أو محصورة بحالات معينة أو نسب محددة من قبل المشرع كحد أقصى لا يمكن تجاوزها، الأمر الذي فتح المجال لتعسف البائع و مبالغته في زيادة الثمن مستغلا حاجة المشتري، لكن سرعان ما تدارك المشرع الجزائري الأمر في القانون رقم 04-11، حيث تحقيقا للحماية القانونية التي أولاها للأطراف المتعاقدة، فرض عليهم عند مراجعة الثمن الاستناد إلى الفقرة (3) من المادة (38) من القانون رقم 04-11 التي تنص :

: " يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال والتوازن الاقتصادي للمشروع

1-الطبيب زيروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03المتعلق بالنشاط العقاري، المجلة

الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جزء الثاني، 2000، ص 62

2-ايمان بوسته، مرجع سابق، ص 104

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية".

يتضح من نص الفقرة (3) من تلك المادة، أن المشرع الجزائري منح الحرية للأطراف المتعاقدة في مراجعة الثمن في عقد بيع العقار على التصاميم كأصل عام، وذلك بالاعتماد على المؤشرات الرسمية لأسعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة، لكنه كاستثناء اشترط المشرع أن لا يتجاوز السعر المراجع عشرين بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية و بذلك يكون المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 04-11 قد تفادى المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى، المتمثل في عدم تحديد نسبة المراجعة، و التي خضع تقديرها لإرادة المرقى العقاري الذي استغل الأمر في تحديد نسبة المراجعة دون أية مراقبة الأمر الذي سبب عجز العديد من المشتريين من إتمام الدفعات المتبقية .

## 1 - 2 - طريقة دفع الثمن

أحاط المشرع الجزائري الأطراف المتعاقدة في عقد بيع العقار على التصاميم بضوابط معينة تتمثل في منع دفع ثمن العقار الكلي بشكل مسبق ودفعة واحدة، و منع المرقى العقاري أن يطالب المشتري بتسبيق مالي قبل توقيع العقد، و هذا ما يتضح من نص المادة (42) من القانون رقم 04-11، و إنما اشترط المشرع أن يتم دفع التسبيق الأولي عند توقيع العقد، بينما بقية الثمن يدفعه المشتري على دفعات مجزأة، تحدد باتفاق الأطراف حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز<sup>1</sup>.

تؤكد المادة (38) من القانون رقم 04-11، والمادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم صراحة على أن يتم تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز، يحدد الأطراف نسب الدفع وأجال الوفاء بها، لكن لا يجب أن يتم تحديد مواعيد معينة لدفع الأقساط دون ربطها صراحة بمراحل انجاز العمل، إذ في هذه الحال كثيرا ما تستحق الأقساط المتتالية دون أن يكون بائع العقار، قد بدأ العمل أو دون أن يكون قد وصل به إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة، وانطلاقا من قاعدة التوازن في المعاملات، فيجب أن يتحقق ارتباط

1- طيب عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مجلة مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات الجامعية، عدد 13، دار الخلدونية ص 82 .

بين استحقاق أجزاء الثمن و بين الانتهاء من مراحل البناء<sup>1</sup> .  
أحسن المشرع الجزائري عندما نص في القانون رقم 04-11 ، دفع الثمن على أقساط تبعا لمراحل تقدم الإنجاز ، لكن أغفل مسألة مهمة في تحقيق الحماية الأكيدة لمشتري العقار بناء على التصاميم، تتمثل في عدم تحديده لنسبة دفع كل قسط ، كما أنه لم يقسم عملية انجاز البناء إلى مراحل تسهل على المشتري دفع سعر القسط ، بل منح الأطراف حرية القيام بذلك فهذا يؤدي لا محالة إلى جعل المقتني تحت رحمة المرقى العقاري، لأن هذا الأخير يسعى دائما إلى تحقيق الربح السريع، و لو على حساب مصلحة غيره<sup>2</sup>.  
طبقا لنص المادة (53) من القانون رقم 04-11 ، إذا أخل المشتري بالتزامه المتمثل في دفع الثمن ، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، سواء امتنع عن تسديد الدفعات المجزأة أثناء عملية التشييد ، أو دفع القسط الأخير، و قد يصل الحد إلى أبعد من ذلك، حيث إذا لم يقم المشتري بتسديد دفعتين متتاليتين بعد إذاره من المرقى العقاري مرتين مدة كل واحد منها خمسة عشر يوما ، عن طريق محضر قضائي يفسخ العقد بحكم القانون و مادام المشتري هو الفاسخ فان المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله ، و حسب الفقرة (05) من نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 431/13 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، يجب أن يحرر الفسخ إذا كان إتفاقيا لدى الموثق و إذا تعلق الأمر بقرار محكمة يودع لدى الموثق، مع إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري.

### ثانيا : الالتزام بتسلم العقار المبيع :

الالتزام بالتسلم هو أن يضع المشتري يده على العقار المبيع ويحوزه حيازة حقيقية وفعلية<sup>3</sup> ، ويتم إثبات التسلم في عقد البيع على التصاميم بعد حصول مرقى العقاري على شهادة المطابقة، بموجب محضر يتم عقد البيع على التصاميم طبقا لأحكام المادة: 34 من القانون: 04-11<sup>4</sup>، يسمى محضر الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف مرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية .

1- نسيم بوجنان ، مرجع سابق ، ص 100

2- طيب عائشة ، مرجع سابق ، ص 82

3- زاهية سي يوسف، المرجع السابق ، 205 .

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

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 .

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

### المبحث الثاني: مجال تدخل الموثق في مراحل إعداد عقد البيع على التصاميم

هناك مراحل متعددة لإنجاز عقد البيع على التصاميم للأموال 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 يحضر محضر الحيازة الفعلية من المكتب وتسليم البناية من طرف المرقي العقاري هذه الإجراءات القبلية وأثناء وبعد تحرير عقد البيع على التصاميم تفصل على النحو الآتي:

#### المطلب الأول : المرحلة السابقة واللاحقة لتحرير العقد

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

1- احمد ربيحي ، المرجع السابق ، ص 51

الفرع الأول : المرحلة السابقة لتحضير العقد

أولاً : الوثائق التقنية :

إلى جانب الشروط الموضوعية العامة، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 11 - 04<sup>1</sup> سالف الذكر على مايلي : (يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري، عند الإقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء).

1- عقود التعمير :

ألزم المشرع المرقي العقاري قبل بداية مشروعه العقاري بوجوب إحضار عقود التعمير من الهيئات المختصة حتى تتلائم مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

1.1 أصل الملكية : ( ملكية الوعاء العقاري )

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

حق الملكية عرفته المادة 674 من القانون المدني الجزائري : (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة ) . وعرفته المادة 792 من نفس القانون : ( تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكاً للمتصرف طبقاً للمادة 164 و ذلك مع مراعاة النصوص التالية....)، وقام المشرع بربط الملكية بالإشهار العقاري بمقتضى المادة 793 من نفس القانون ( لا تنتقل الملكية و الحقوق 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 صادراً إما من طرف مديرية أملاك الدولة إذا تم اقتناء العقار من الأملاك الوطنية الخاصة، أو بعقد موثق، أو إذا تم اقتناء العقار من طرف الخواص وحجية العقد أعلاه يجرنا للحديث عن حجية الشهر

1- المادة 30 من القانون 11-04 ، مصدر سابق.

2 - احمد ربحي، مرجع سابق ص 56



العقاري، أي قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمان الحقوق المسجلة أو المشهورة، سواء فيما بين أطراف المحرر أم في مواجهة الغير، خاصة و أن 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 تظهر سند الملكية من كل العيوب.<sup>1</sup>

وأغلب التشريعات تأخذ بنظام الشهر العيني، و هو 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 شهره يعتبر هذا الحق موجودا وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة<sup>2</sup>.

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

ففي المناطق المسحية، يجب إحضار الدفتر العقاري<sup>3</sup> الذي بينته المادة 45 و 46<sup>4</sup> من المرسوم رقم 76-63 أن نمودجه يكون محددًا بموجب قرار من وزير المالية وأنه يسلم إلى المالك فقط بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية .

1- احمد ربحي، مرجع سابق ، ص 57

2- المادة 16 من الأمر رقم 74/75 وهي توافق أحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري .

3- تنص المادة 18 من الأمر رقم 74/75: (يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، إن العقود الإدارية والإتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري ، مرفقة بالدفتر العقاري).

4- المرسوم رقم 63/76 ،مصدر سابق .

أما المناطق التي لم يصلها مسح الأراضي أي النظام العيني ، فتبقى خاضعة للنظام الشخصي، أي لا تستوجب إحضار دفتر العقاري وإنما يكفي بالعقد الإداري أو التوثيقي الذي يشهر بالمحافظة العقارية، طبقاً لأحكام المادة 85 و 86 و 88 و 90 من المرسوم أعلاه، التي تتحدث عن أثر الإشهار والإشهار المسبق و المكلف بالإشهار وآجاله الزمنية تحت طائلة الغرامات المالية لرسوم الإشهار العقاري .

### 2.1- رخصة التجزئة :

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية<sup>1</sup> .

تنص المادة 57 من القانون 90-29<sup>2</sup> على أن: " (تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها)".

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير، و لا في المرسوم رقم 91 - 176 الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، بل اكتفت كلها على أنها رخصة لتقسيم قطعتين فأكثر من ملكية عقارية واحدة، لذا تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه، تصدر حسب نموذج معين ومرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 .

وهي مرتبطة بملكية العقار غير المبني(عارية) وتصدر في شكل قرار إداري، وهي من النظام العام، و تعتبر من أهم الوسائل القبلية التي تستخدمها الإدارة في نشاطها العمراني وفي أداء الخدمة العمومية .

ويقدم طلب رخصة التجزئة من المرقي العقاري مرفقاً بالوثائق التي حددتها المادة 9 من المرسوم التنفيذي أعلاه، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار في

1- صافية إقلولي أولاد رايح ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، 2017 ، ص 164 .

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في:18/11/1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، ع16، المؤرخ 18/04/1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والمعدل والمتمم لقانون 29/90، ج ر 51 المؤرخة 15/08/2004.

خمس نسخ ويسلم له وصل بذلك، يرسل الملف التقني إلى الجهات المختصة لا بداء الرأي على أن يتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للبلدية .

ووفقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي أعلاه، يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى المرقي العقاري في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب، و يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية والدولة<sup>1</sup> إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (POS) أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

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

### 3.1 شهادة التهيئة والشبكات :

ضرورة توفر واستعادة كل عقار مقرر بناؤه أو في طور الإنجاز أو التشييد على مصدر للمياه الصالحة للشرب وعلى شبكة تصريف المياه القذرة يحول دون تدفقها فوق سطح الأرض، وهذا ما نصت عليه المادة 7 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، 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 الهيكلية والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة .

حيث أن التهيئة مرتبطة بحماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات و الهياكل القاعدية عند اختيار موقع المشاريع وتصورها<sup>2</sup> .

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق .

2- احمد ربحي ، مرجع سابق ، ص 60

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 فقرة 2 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 إجابة ما إذا كانت الأرض قابلة للبناء .

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 و ما يتصل بها من حقوق للمكنتبين فرضها بطابع إلزامي .  
تتميز شهادة التعمير بكونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها، وأنها أداة إعلام للمحيط<sup>1</sup>.

وقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19<sup>2</sup> السالف الذكر، مواصفات طلب هذه الشهادة و إجراءات التحقيق فيها و آجال 15 يوما لتبليغ هذه الشهادة لطلبها توضح ما يلي :

- 1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
  - 2- الارتفاقات والمواصفات التقنية.
  - 3- خدمة القطعة الأرضية بالشبكات.
  - 4- الأخطار الطبيعية ( زلزال ، انزلاق ، فيضانات ، أخطار تكنولوجيا ) .
- و المدة الزمنية لصلاحيه شهادة التعمير مرتبطة بصلاحيه المخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أما صلاحية بطاقة المعلومات محددة بثلاثة(03) أشهر، وفقا لأحكام المادة 5 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر .

1-محمد سبتي ،رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة الماجستير ، تخصص ادارة ومالية ، جامعة الجزائر ،2001-2002،ص 22

2- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، عدد 7.

#### 4.1 رخصة البناء :

رخصة البناء قيد على حرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم و هذا لضرورة الحفاظ على الطابع العمراني، فلكل ملزم بالحصول عليها دون التفرقة بين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، فهي إجراء ضروري مسبق، فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل لتشييد بناء . و وجوبا يجب أن تذكر في المراجع في عقد البيع على التصاميم ، تاريخ و رقم رخصة البناء ، طبقا لأحكام المادة 30 من القانون 11 - 04<sup>1</sup>.

#### ثانياً: مؤهلات المرقي

##### 1-الاعتماد

ألزمت المادة 21 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرقي بوجوب الحصول على اعتماد الذي لا يمكنه التنازل عنه أو تحويله وإلا كان باطلا وفقا لأحكام المادة 22 من القانون أعلاه<sup>2</sup>.

##### 2- : الانتساب :

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية(FGLMPI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، 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 .

##### 3- : السجل التجاري :

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

1-المادة 30 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

2-المادة 21 و 22 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

**4- : التعريف الجبائي :**

بعد الحصول على السجل التجاري، يقوم المرقي العقاري بدفع ملف إداري إلى مفتشية الضرائب الخاضع لها إقليميا، من أجل استصدار تعريف جبائي يعرفه هويته باعتباره عونا اقتصاديا وطنيا، ينتج عن القيد الضريبي تسليم بطاقة التعريف الجبائي تعد بمثابة بطاقة هوية وطنية على الصعيد الجبائي تحمل رقم وتعريف خاص بالمرقي العقاري ورقم وطني تسلسلي خاص به<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: مرحلة اللاحقة لتحرير العقد**

أوجب المشرع حين إعداد عقد البيع على التصاميم التزام على المرقي العقاري بوجود إعداد نظام الملكية المشتركة بعد إنجاز جدول البيان الوصفي للتقسيم .

**أولا : تسليم نظام الملكية المشتركة وجدول التقسيم الوصفي**

**1- : تسليم نظام الملكية المشتركة :**

نصت المادة 38 الفقرة الأخيرة من القانون 04-11، على وجوب احترام إجراء جوهري أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، وهو تمكين وتسليم المكتسب أو المقتني لنظام الملكية المشتركة. و 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، بوجود ضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء 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<sup>2</sup> (ظهر أول تشريع

1-مریم بودخانی ، مرجع سابق ،ص 33

2-عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ، منكرة لنيل الماجستير ، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، باتنة 2006، ص 71

في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 73-82 ،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 العقارية المشتركة .

### 2- : الجدول الوصفي للتقسيم (EDD) :

إن تطبيق وضعية الملكية المشتركة على العقار لا تتحقق إلا إذا حرر العقار بوضوح بواسطة محرر رسمي يبين أرقام الحصص والأنصبة، وذلك بحصره للجزء الخاص المكون للحصة وتحديد الأنصبة في الأجزاء المشتركة .

وهو وسيلة تقنية وصفية يقع للإشهار العقاري، وقد نصت المواد 66 و67 و68 ،69 ،70 ،71 من المرسوم رقم 76-63<sup>1</sup> ، المتعلق بتأسيسي السجل العقاري، يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك العقار، يعقد لدى الموثق . ويتميز الجدول الوصفي للتقسيم عن شهادة التقسيم، باختلاف الجهة المختصة بالتسليم ومن حيث الصلاحية ومن حيث الأثر القانوني .

- 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 .

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

لذا فإن العمارات ذات الملكية المشتركة يحزر لها جدول وصفي للتقسيم دون حاجة إلى شهادة تقسيم النظامية<sup>2</sup>.

دور الموثق أن يقوم بإيداع نظام الملكية المشتركة طبقا للنموذج الرسمي المعتمد في المرسوم التنفيذي رقم: 14-99 ، بحضور المرقى وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين يخضعه للتسجيل والشهر العقاري.

كما يقع على الموثق قبل انتقال الملكية بالمجان أو بعوض ، أن يجبر المتنازل

1-مرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ 25/03/1976 ،السالف الذكر

2- عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص 72.

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.

### ثانياً : التلاوة و العقوبات :

#### 1- : التلاوة :

أوضحت المادة 37 من القانون 04-11 على أن عقد البيع على التصاميم، يجب أن يتضمن وجوباً سعر البيع وأجال الدفع المرتبطة بنسبة تقنية لتقدم الأشغال تحت طائلة البطلان إذا لم يتضمن السعر بالتدقيق .

كما أشارت المادة 38 منه إلى إمكانية وضع صيغة مراجعة الأسعار ، بناء على عناصر 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<sup>1</sup>.

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

وبينت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>2</sup> المؤرخ في 18 ديسمبر 2013

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 وكيفية دفعها كما يتوجب على الموثق أثناء تحرير عقد البيع على التصاميم، أن يدقق ويبين بدقة متناهية البيانات المقيدة والخصائص التقنية للعقار .

وأن يكون التعيين نافياً للجهالة، بالوصف المتناهي للشقة واستعمالها ومساحتها و رقم

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

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



العمارة والطابق والدرج والجهة والحصة والأجزاء المشتركة من المساحة و موقعها الإقليمي (الحي، الشارع، البلدية، الولاية).

- وأهم شيء لافت للانتباه والذي يجب أن يدون في عقد البيع على التصاميم إشعار المكتسب أو المقتنين بنص المادة 57 من قانون رقم 07-12 ، وجاءت هذه المادة لتحظر التنازل عن السكنات الممولة من طرف الدولة لتحارب المتاجرة بالأموال التي ساهمت الدولة بتمويلها من الخزينة العامة وتقضي على السوق العقارية الموازنة .

- يقع على الموثق أثناء تحرير العقد البيع على التصاميم، تلاوة النصوص الجبائية والخاصة على الطرفين المتعاقدين<sup>1</sup>.

والتتويه على تلاوة الموثق على 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<sup>2</sup>.

**2- : العقوبات :**

**1.2 \_ العقوبات الإدارية :**

أ - **السحب المؤقت للاعتماد :** حدد المشرع التزامات المرقى العقاري خاصة في مجال إنهاء المشاريع واحترام آجال الإنجاز و قرر عقوبة السحب المؤقت في حالات معينة والمنصوص عليها في المادة 1/64 من القانون رقم 11-04<sup>3</sup>.

**ب - السحب النهائي لاعتماد المرقى العقاري :**

تعد عقوبة السحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة يتعرض له المرقى العقاري، و هذه تقرر في الحالات التالية :

فقدان الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، كثبوت الحكم عليه بعقوبة جزائية لارتكابه مثلا جريمة التزوير أو استعمال المزور أو السرقة أو إخفاء الأشياء المسروقة أو خيانة الأمانة وغيرها .

1- احمد ربحي ، مرجع سابق ، ص 65

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

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

### ج - السحب التلقائي لاعتماد :

يقرر السحب التلقائي للمرقي العقاري في حالة وفاته أو في حالة عجزه الجسماني أو العقلي يمنعه من القيام بالتزاماته ، أو في حالة الحكم عليه بسبب الغش الضريبي أو إذا كان موضوع تصفية قضائية .

### 2.2 \_ العقوبات الجزائية :

فمن خلال النصوص الواردة من المادة 69 إلى غاية المادة 78 من قانون رقم 04-11 نلاحظ أن المشرع استحدث عقوبات جزائية صارمة للمرقيين العقاريين و التي تتمثل في العقوبات السالبة للحرية والغرامة ، مع إحالة المشرع إلى بعض العقوبات الواردة في قانون العقوبات<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مرحلة ما بعد تحرير عقد البيع على التصاميم

نصت المادة:34 من قانون:04-11 على أن إعداد عقد البيع على التصاميم يخضع للتسجيل والإشهار العقاري، وأن يتم بمحضر الحياة الفعلية وتسليم البناية من طرف المرقي العقاري .

### الفرع الأول: تسجيل العقود وإشهارها

#### أولاً: تسجيل العقود

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل, كما انه يحقق وظيفتين وهما المراقبة الإدارة للعقود وقبض الرسوم القانونية المفروضة علي العقد. وتسجيل العقد يكون لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة ، وهذا خلال شهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد لدى الموثق حسب المادتين 58 و 75 من الأمر رقم 105/76<sup>2</sup> والمتضمن قانون التسجيل ، وبالرجوع إلى نص المادة 252 من الأمر السالف الذكر ، فان الرسم على العقد يقدر ب 5 بالمائة من الثمن البيع الصافي ،وإما نص المادة 5/258 فإنها تعفى من هذا الرسم عقود البيع العقار المخصص للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية ،فعمومية هذا النص يجعلنا نطبق هذا الإعفاء علي عقد البيع على التصاميم في إطاره الترقوي والتساهمي .

1-مريم بودخاني ، مرجع سابق ، ص 43

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

### ثانياً: شهر عقد البيع بناء على التصاميم

عملية الشهر العقاري هو إجراء جوهري لاحق لتحرير العقد بعد عملية التسجيل، وبالرجوع إلى نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري (( 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 الشهر العقاري))، ويفهم من هذا النص أن القيد أو الشهر هو شرط لنقل الملكية<sup>1</sup>.

كما يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغير على الوضعيات القانونية للعقارات، فالمشرع الجزائري اتبع هذا النظام بمقتضى الأمر 74-75، وكذا بموجب المراسيم التطبيقية له المتمثلة في، المرسوم التنفيذي 76-62<sup>2</sup> والرسوم التنفيذية 76-63.

المكتب في عقود الترقية العقارية الناقلة للملكية يعتبر مالكا غير عادي للعقار، فمثلا في عقد البيع على التصاميم فإن العقد يرد على عقار غير موجود عند تاريخ إبرام العقد، ولكنه محقق الوجود مستقبلا إلا أنه رغم ذلك يخضع لإجراءات الشهر، كما هو منصوص عليه في المادة 28 من القانون 04-11: ((عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها في طور البناء، والعقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم))<sup>3</sup>.

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

2- المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق .

3- المادة 28 من القانون 04-11، مصدر سابق .

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

أولاً: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة

1- شهادة المطابقة وتعرف شهادة المطابقة على أنها وسيلة للرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء، وهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء واحترام قواعد التعمير والترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز<sup>1</sup>، وقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>، أنه عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة على المستفيد استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

2- تحرير محضر معاينة الحيازة ووفقاً لأحكام المادة 34 من القانون 11-04<sup>3</sup>، في الفقرة الثانية التي تنص " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتسب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية ".

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

المحضر الذي ينجزه الموثق يتم في شكل عقد توثيقي يتلقى فيها تصريحات الطرفين، لا سيما المكتسب.

وهي المرحلة الثانية المهمة التي تمثل التسليم أي الحيازة المادية والتي تكتمل فيها الملكية للمشتري(المكتسب) بنقل حق الانتفاع إليه، بعد نقل حق الرقبة في عقد البيع على التصاميم.

1- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، عين مليلة، الجزائر 2010، ص 70

2- المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق

3- المادة 34 من القانون 11-04، مصدر سابق

وألح القانون على وجوب أن يحزر هذا المحضر لدى نفس الموثق الذي قام بإعداد وإنجاز عقد البيع على التصاميم، لما له أهمية في استمرارية إنجاز الخدمة التوثيقية من بدايتها إلى نهايتها بالرجوع إلى إطلاع نفس الموثق على الملف القاعدي لمشروع الترقية العقارية التي كلف بإنجازها<sup>1</sup>.

### ثانياً: تسليم البناية

هو التزام تمليه القواعد العامة في عقد البيع و نصوص القانون رقم 11-04، و المرسوم التنفيذي رقم: 431/13 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، إلا أن الالتزام بالتسليم في عقد بيع العقار على التصاميم يختلف معناه عن الالتزام بالتسليم في عقد البيع العادي، كون التزام المرقي العقاري، هو التزام بتحقيق نتيجة ، و لذلك على البائع أن ينجز البناية طبقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد و يسلمها في الآجال المحددة ، و لذلك من أجل أن يتخلص من تنفيذ التزامه، وعليه يلتزم البائع بصفة عامة بتسليم الشيء المبيع، بالحالة التي كان عليها وقت البيع وذلك طبقاً لنص المادة (364) من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

1-نسيمة بوجنان، مرجع سابق، ص 51

2-نسيمة بوجنان، مرجع سابق، ص 86

الخاتمة:

من خلال دراسة موضوع (دور الموثق في عقود الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04)، اتضح لدينا أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من النصوص القانونية تنظم مختلف الأطراف المتداخلة في مجال الترقية العقارية فمنها ما نظم مهنة الموثق، ومنها ما نظم عقود الترقية العقارية من خلال مختلف الأحكام والقواعد. بعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين تمكنا من التوصل للعديد من النتائج، لذلك سنورد أهم ما توصلنا إليه في كل فصل:

بالنسبة لما تناولناه في الفصل الأول حول دور الموثق في عقد حفظ الحق من القانون 11-04 ، وذلك من خلال إحداث العديد من التقنيات القانونية أو بما يسمى عقود الترقية العقارية، إلا أنه سجلنا بعض القصور في العقود التي نظمها القانون 11-04 خاصة عقد حفظ الحق، فهناك من اعتبره عقد عرفي رغم أنه يحزر أمام موثق حسب المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق، باعتباره عقد مسجل غير مشهر، ولكن بالرجوع الى القاعدة العامة في العقود التوثيقية فهي تتسم بسرعة التنفيذ ولا يطعن فيها إلا بالتزوير فالمادة 600 من ق إ م إ، في فقرتها 11 تنص على أن كل العقود التوثيقية تعتبر سندات تنفيذية فالمشرع كان بإمكانه اعتبار عقد حفظ الحق عقد رسمي وذلك بوضع نص يؤدي المعنى.

أما بالنسبة للفصل الثاني المتعلق بتدخل الموثق في عقد البيع على التصاميم، تطرقنا كدراسة ميدانية لهذا الجانب الهام من التقنيات القانونية المستحدثة نعتبرها خطوات عملاقة خطاها المشرع الجزائري في المجال العقاري عموما، ومن أبرز الصيغ طلبا من فئات المجتمع خاصة ذات الدخل المتوسط هي صيغة البيع على التصاميم ، وهذا بسبب الإعانة التي تقدمها الدولة والتسهيلات من حيث دفع ثمن البيع .

كانت تلك أهم النتائج التي تم التوصل إليها بعد دراسة الفصلين.

أما ما تم التوصل إليه في ميدان مجال تدخل الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية، حيث تطرقنا إلى الدور الذي يلعبه الموثق قبل تحرير العقد وهو دور أصيل يدخل في صلب المهام المنوط به، وركزنا على الجانب المهني والأخلاقي للموثق اتجاه أطراف العقد، أما مجال تدخل الموثق أثناء تحرير العقد وبعده ففي تحرير العقد نجد أن الموثق ملزم بالالتزام بالنموذج المحدد لكل عقد بموجب النصوص القانونية.

أما بخصوص الإجراءات اللاحقة لعقد الترقية العقارية، نجد أن إجراءات الإشهار العقاري تخضع لنصوص قانونية لا تتماشى والواقع انه صدرت في ظل نظام سياسي واقتصادي لا يتماشى مع متطلبات الاقتصاد الحديث من حيث السرعة والتنفيذ. على الرغم من بعض السلبيات إلا أن نظام الترقية العقارية ومجال تدخل الموثق في هذا الميدان، شهد تناسقا وتنظيما محكما من خلال النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري، ومع ذلك لا يمكن إنكار هذه الخطوات الجبارة، سواء في ميدان التوثيق، أو الترقية العقارية والتي تتطلب المزيد من الجهود لخلق انسجام أكثر، وفقا لرؤية مستقبلية تخدم جميع الأطراف المتدخلة في مجال الترقية العقارية.

ومما سبقه نصل لاقتراح التوصيات التالية :

- التكوين المستمر والمتواصل للموثقين في مجال الترقية العقارية، بعقد الدورات التدريبية لتنمية قدرات الموثقين، ولتلقينهم الموضوعات المرتبطة بعقود الترقية العقارية وكيفية انجازها.
- إجراء أيام دراسية بالجامعات تضم أساتذة جامعيين 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.
- ضرورة إعادة النظر في نموذج عقد حفظ الحق واعتباره عقد رسمي.
- إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- الاستفادة من خبرات الموثقين في مجال الترقية العقارية.
- وضع مدونة خاصة بعقود الترقية.
- وضع حد للتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتي تتنافى مع النصوص القانونية خصوصا تلك المنظمة لمجال الترقية العقارية.



## أولا: الكتب

- 1- احمد ميدي ، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 .
- 2- ايمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2012.
- 3- زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني للعقد البيع على التصاميم ، دار الأمل، طبعة أولى ،الجزائر ،2014.
- 4- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر .
- 5- عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 8 ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي ، بيروت لبنان ، 1998.
- 7- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية ، دار هومه ، الجزائر، 2014
- 8- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر، طبعة 5 ، 2006.
- 9- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات ، العقد و الإرادة المنفردة، طبعة أولى ، عين مليلة، الجزائر، 2012 .

- 10- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 11- وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، ط الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، سنة 2012.

### ثانيا : المجلات والملتقيات

- 1- الواسعة صالحى ، دور المرقي في حل أزمة السكن في الجزائر ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة يومي 27 و28 فيفري .
- 2- الطيب زيروتي ،حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03المتعلق بالنشاط العقاري ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ،جزء الثاني ،2000.
- 3- دوة آسيا ، عقد حفظ الحق ،ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والأفاق) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، يومي 27 و 28 ،2012.
- 4- طيب عائشة ، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مجلة مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات الجامعية ،عدد13، دار الخلدونية.
- 5- علال قاشي، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، المنعقدة يومي 7 و8 فيفري.
- 6- محمد أمين مزيان، أحكام البيع العقاري وموقف القضاء، مقال منشور في موسوعة الفكر القانوني، ع الرابع، دار الهلال للخدمات الإعلامية ، الجزائر.

## ثالثا الرسائل والمذكرات الجامعية

- 1- احمد ربحي، دور الموثق في عقد البيع على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،تسمسليت ، 2017/2016.
- 2- حياة اومحمد ، او محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ،مذكرة الماجستير ، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر ، سنة 2015
- 3- سامية براهيم ، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري مذكرة لنيل الماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007-2008
- 4- سهام مسكر ، بيع العقار بناء علي التصاميم في الترقية العقارية ،مذكرة الماجستير جامعة سعد دحلب ،البليدة ،2006.
- 5- عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمائتها في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير ، فرع قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، باتنة 2006.
- 6- فتحي بن ويس ،المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في البيع العقار قبل الانجاز ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العقاري ، جامعة البليدة، 1999.
- 7- محمد بريكي ، "النظام العام والبعث العقاري في القانون الجزائري " ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المنار ، تونس ،2016/2017.
- 8- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص إدارة ومالية ،جامعة الجزائر ، 2001-2002.
- 9- مريم بودخاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ، 2013.

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

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

#### رابعاً: النصوص القانونية

1- قانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، ج ر ، ع 10 لسنة 1970.

2- القانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 ، و المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر ، ع 28، المؤرخ في 13/07/1988

3- قانون 29/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر عدد 16 المؤرخة في 18/04/1990 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل و المتمم لقانون 29/90 ، ج ر 51 المؤرخة في 15/08/2004.

4- القانون 02-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في 08/03/2006.

5- القانون 05-07، المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 58-75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، ع 31، المؤرخة في 13/05/2007.

6- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. ج ر عدد 21 بتاريخ 23 ابريل 2008

7- القانون 04-11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في 06/03/2011.

8-الأمر 58-75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج ، ع 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم.

- 9-الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/22، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 92، المؤرخ في 1975/11/18.
- 10-الأمر 105-76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 29، المؤرخة في 1976/12/18.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/11.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 30، المؤرخة في 1976/03/28.
- 13- المرسوم التنفيذي 431-13، المؤرخ في 2013/12/18، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، ج ر ج ج، العدد 66، المؤرخة في 2013/12/25.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07.

## فهرس المحتويات

كلمة شكر

الإهداء

قائمة المختصرات

أ..... مقدمة

### الفصل الأول: دور الموثق في عقد حفظ الحق

- المبحث الأول: التكييف القانوني لعقد حفظ الحق . ..... 7
- المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق ..... 7
- الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق وتحديد طبيعته ..... 7
- الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق ..... 8
- المطلب الثاني: آثار عقد حفظ الحق ..... 10
- الفرع الأول: التزامات المرفقي العقاري ..... 10
- الفرع الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق ..... 11
- المبحث الثاني: تدخل الموثق في تحرير عقد حفظ الحق ..... 12
- المطلب الأول: إلزامية صدور العقد الرسمي من الموثق ..... 12
- الفرع الأول: شروط صحة عقد الرسمي من الموثق ..... 13
- الفرع الثاني: صدور العقد الرسمي في حدود سلطة واختصاص الموثق ..... 16
- المطلب الثاني: مراعاة الأشكال القانونية في إصدار العقد الرسمي ..... 20
- الفرع الأول: مرحلة ما قبل التوثيق ..... 20
- الفرع الثاني : مرحلة التوثيق..... 22
- الفرع الثالث: مرحلة ما بعد التوثيق ..... 26

## الفصل الثاني: دور الموثق في عقد البيع على التصاميم

- المبحث الأول: ماهية عقد البيع علي التصاميم والتزامات المترتبة عنه ..... 30
- المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم ..... 30
- الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم وتبيان خصائصه ..... 30
- الفرع الثاني: تميز عقد البيع على التصاميم بعقود مشابهة له ..... 33
- المطلب الثاني: التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم ..... 35
- الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم ..... 35
- الفرع الثاني: التزامات المشتري في عقد البيع على التصاميم ..... 40
- المبحث الثاني: مجال تدخل الموثق في مراحل إعداد عقد البيع على التصاميم ..... 44
- المطلب الأول: مرحلة السابقة واللاحقة لتحرير العقد ..... 44
- الفرع الأول: الإجراءات قبلية ..... 45
- الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة ..... 51
- المطلب الثاني: مرحلة ما بعد تحرير عقد البيع على التصاميم ..... 55
- الفرع الأول : تسجيل العقود وإشهارها ..... 55
- الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناية ..... 57
- الخاتمة ..... 60
- قائمة المراجع ..... 64