

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسميت -



معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص



الموضوع:

دور الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إشراف الدكتور:
- علاق عبد القادر

من إعداد الطالب:
- نواز عمر

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. بوراس محمد
مشرفا مقررًا	أستاذ محاضر "أ"	د. علاق عبد القادر
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد "أ"	أ. يحلى رابح

السنة الجامعية: 2016م / 2017م

اشهدوا للحق ولو كانا

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ"

شكر وتقدير

قد يعجز اللسان عن التعبير، كما يعجز المرء عن التعبير عما يختلج في صدره، من عظيم الشكر، لمن أخذوا بيده لإنجاز هذا العمل المتواضع، فلا بد من الاعتراف بفضل الآخرين تجاهه، وخاصة من كانوا الاساس المتين الذي بني عليه هذا البحث،

أتقدم بالشكر الجزيل الى الأستاذ المحترم الدكتور **علاق عبد القادر**، المشرف والمؤطر، الذي لم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته العلمية والعملية طوال فترة تحضير هذه المذكرة، فقد كان نعم الأخ الموجه والناصح.

واتوجه بالشكر والاعتراف الجميل لكافة عائلة التوثيق، وعلى رأسهم رئيس الغرفة الجهوية لموثقي الغرب الاستاذ الدكتور بردان رشيد، دون ان ننسى جميع الزملاء في المهنة وأخص بالذكر، الاساتذة: ربحي أحمد، لعطب محمد، معيزي خالد،

ولا يفوتني في هذا المقام إهداء الشكر وعبارات التقدير لجميع الاساتذة بمعهد العلوم القانونية والادارية، الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم ومعلوماتهم القيمة، خلال مشوار الدراسة.

أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد في اخراج هذا العمل إلى النور.

وفي الأخير أتوجه بالشكر مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة، وهذا لتفضلهم بقبول

مناقشة هذه المذكرة.

إِهْدَاء

الى روح والدي الطاهرة، رحمة الله عليه، وعلى جميع موتى المسلمين،

الى الوالدة الكريمة أطال الله في عمرها،

الى من دفعني وساعدني في بحثي وكان لي خير أنيس زوجتي،

الى فلذات كبدي بناتي حفظهن ووفقهن الله،

الى اخوتي واخواتي وخصوصا الأخ لخضر الذي ساندني في كتابة وانجاز هذه المذكرة،

الى كل من ساعدني من قريب أو بعيد، وإلى كل من شاركني وتحمل معي متاعب هذا البحث،

الى كل طالب علم، و الى جميع طلاب المركز الجامعي لتيسمسيلت، وبالخصوص طلبة الماستر

تخصص قانون عقاري دفعة 2016/2017.

قائمة المختصرات

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

مُقَدِّمَةٌ

أصبح مجال الترقية العقارية من أولويات سياسة الدولة الجزائرية للقضاء على أزمة السكن، فعملت على إيجاد آليات قانونية لتتخطى هذه الازمة والنهوض بقطاع السكن باعتباره من القطاعات الرئيسية ومن أهم المواضيع، والتي سخرت ترسانة من التشريعات القانونية تشجعا لعمليات الاستثمار في هذا الميدان. في إطار الاصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداء من نهاية الثمانينات وتحولها من النظام الاشتراكي الى نظام إقتصاد 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 المؤرخ في 04/03/1986⁽¹⁾، المتعلق بالترقية العقارية والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، ثم جاء المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾، الذي قام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري الذي بدوره يشمل مجموع الاعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة، وأحدث مصطلح جديد في الترقية العقارية وهو البيع على التصاميم وفقا للمادة 11 منه.

رغم مساهمة كلا القانونين السالف ذكرهما في إحداث أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة، حلا لأزمة السكن إلا أنه يعاب عليهما عدم وضعهما لشروط مفصلة لممارسة النشاط العقاريين ولم يحدد الحقوق والتزامات الاطراف مما أدى الى ظهور نقائص وأهمها إحتيالات المرقين العقاريين، أمام هذا الوضع ولوضع حد لذلك قام المشرع الجزائري بإصدار القانون 11-04⁽³⁾، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، محاولة منه لسد الثغرات السابقة، وأتبعه بعدة مراسيم تنفيذية له.

تماشيا مع إصدار هذه القوانين المنظمة لمجال الترقية العقارية، أحدث المشرع تقنية عقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط المساكن المنجزة

¹- القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ج ، ع 10، المؤرخة في 05/03/1986.

²- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج ، ع 14، المؤرخة في 03/03/1993.

³- القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج ، ع 14 المؤرخة في 06/03/2011

بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽¹⁾، المعدل ثلاث مرات المرة الاولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13⁽²⁾، المرة الثانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21⁽³⁾، المرة الثالثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02⁽⁴⁾، إضافة الى العديد من القرارات الوزارية المتممة 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 المرقى العقاري، ولكن كل هذا لا يؤدي الدور الرئيسي بدون تدخل الموثق بصفته ضابطا عموميا مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود، وبصفة خاصة تحرير عقود الترقية العقارية ليكتمل المشهد ويكون بمثابة ضمانا للالتزامات العقدية التي كرسها القانون لطرفي العقد (المرقى العقاري والطرف المكتتب).

نظام الترقية العقارية والضمانات التي يحتويها تتطلب إفراغها في عقد أو ما يسمى عقود الترقية العقارية على مختلف صيغها (إيجار، بيع بالإيجار، بيع عقار منجز، بيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق، عقد نظام الملكية المشتركة ...)، ويتجسد ذلك باللجوء الى الموثق، هذا الأخير يمارس مهامه وفقا لقواعد وأحكام سطرها له القانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق⁽⁵⁾، والمراسيم التنفيذية له.

إن الموثق بإعتباره رجل قانون محترف فهو ملزم بتطبيقه بحكم وصفه في المادة 03 من القانون 06-02 ((الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الاشخاص إعطائها هذه الصبغة)).

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 2001/04/23، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ج ج، ع 25، المؤرخة في 2001/04/29، المعدل والمتمم.

² - المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 2003/01/13، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105، السالف الذكر، ج ر ج ج، ع 04، المؤرخة في 2003/01/22.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 2004/04/21، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 04-105، المؤرخ في 2004/05/04، ج ر ج ج، ع 52، المؤرخة في 2004/04/22.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 2004/11/02، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، ج ر ج ج، ع 69، المؤرخة في 2004/11/03.

⁵ - القانون 06-02 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في 2006/03/08

إضافة الى تكوينه القانوني، فهو يلعب دورا محوريا، في إنجاز عقود الترقية العقارية، وفي نفس الوقت فهو مطالب باتباع الاجراءات الخاصة بكل عقد، كإجراءات التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع والمواريث المختصة والمنصوص عليها في قانون التسجيل بموجب الامر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09⁽¹⁾، المعدل والمتمم، وكذا إجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة وكذلك بالرجوع الى الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العامة وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، وكذا المرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 1976/03/25⁽³⁾.

كل هذا موازاة مع أحكام القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم الصادر في 1975/09/26 بموجب الامر 58-75⁽⁴⁾.

بحثنا المعنون ((دور الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية))، محاولة لمناقشة العقود التوثيقية المنجزة من طرف الموثق في مجال الترقية العقارية من خلال مختلف الصيغ ومجال تدخل الموثق فيها. وتكمن أهمية الموضوع في انه يتناول مجال مهم أعطت له الدولة أولوية في برامجها التنموية ومازالت تسعى الى الاهتمام بنشاط الترقية العقارية، كونه محل اهتمام في أكبر شريحة من المجتمع، وتزداد أهمية ذلك بالتطرق لمختلف عقود الترقية العقارية والجور الذي يلعبه الموثق في إنجازها. أما أسباب اختيار الموضوع إن اختيارنا لموضوع دور الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية، يرجع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

¹- الامر 76-105، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج، ع 81، المؤرخة في 1976/12/18

²- الامر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، ع 92، المؤرخة في 1975/11/18.

³- المرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 1976/03/25، المتضمنين إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، ع 30، المؤرخة في 1976/04/11.

⁴- الأمر 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، ع 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

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

أما الذاتية: إن الاسباب الشخصية التي دفعتني الى اختيار هذا الموضوع ترجع الى تكويني كموثق بالإضافة إلى مجال الدراسة وهو تخصص قانون عقاري، ضف الى ذلك فعمليا وبحكم الممارسة فإن عقود الترقية العقارية هي من صميم عمل وإختصاص الموثق.

أهداف الدراسة: تهدف من خلال هذه الدراسة الى:

- محاولة تحديد مهام الموثق ومجال تدخله في إعداد عقود الترقية العقارية.
- محاولة فهم مختلف النصوص القانونية المنظمة لمهنة الموثق، نظام الترقية العقارية، وعقود الترقية العقارية بمختلف صيغها.
- تهدف الدراسة كذلك الى تبيين المعلومات بالنسبة لصاحب هذه المذكرة وكذا الطلبة الدارسين في مجال القانون العقاري.
- إضافة الى ضبط بعض المفاهيم القانونية المتداخلة في هذا المجال، وتحديد طبيعة ودور كل عنصر من العناصر المتداخلة في مجال الترقية العقارية.

بخصوص الدراسات السابقة، لم نعثر على بحث سابق مطابق لموضوع هذه الدراسة، بحيث يتناول دور الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية، ذلك أن كل الابحاث الحديثة التي حصلت عليها إما تتكلم عن الضمانات في الترقية العقارية، النظام القانوني في الترقية العقارية، مسؤولية الموثق ...

أما صعوبات هذه الدراسة فكل دراسة بحثية واجهتنا عديد الصعوبات المتمثلة في قلة المراجع في مثل موضوع دراستنا، بحكم حداثة القانون 11-04 إضافة الى ندرة الآراء الفقهية، ضف الى ذلك ضيق الوقت بسبب الالتزامات المهنية، ذلك أن الدراسة كانت لتكون أكثر جودة وأوفر من حيث المعلومات.

إشكالية البحث: 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، بموجب القانون المدني، والقانون 11-04 والنصوص السابقة له، إضافة

الى النصوص القانونية الخاصة بإعداد مسح الاراضي العامة والسجل العقاري، وكما هو معلوم فإن القلب المحرك لأي بحث هو الاشكالية، والاشكالية الرئيسية المثارة في هذا الموضوع تتلخص فيها ما يلي:

- ما هو الدور الذي يلعبه الموثق باعتباره ضابطا عموميا في مجال إنجاز عقود الترقية العقارية؟
هذه الإشكالية تتمخض عنها اشكالات فرعية:

- ما هو الاطار المفاهيمي للتوثيق ونظام الترقية العقارية؟

- ما هي العقود التوثيقية المنجزة في مجال الترقية العقارية؟

- وما مجال تدخل الموثق في إنجازها؟

للإجابة على الاشكالية 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، كما اعتمدنا على المنهج التاريخي بخصوص دراسة نشأة مهنة الموثق في الجزائر وكذا المراحل التي مرت بها الترقية العقارية.

اعتمدنا في هذا البحث خطة ثنائية تتكون من فصلين، يتناول الفصل الاول إطار مفاهيمي، لكل من مهنة التوثيق من حيث التعريف ونشأة المهنة، وكذا أساسها القانوني، ونظام الترقية العقارية في التشريع الجزائري من حيث مفهومه ومراحله، وكذا الطبيعة القانونية لهذا النظام.

وخصصنا الفصل الثاني لتحرير عقود الترقية العقارية بمختلف الصيغ، مع بيان مجال تدخل الموثق

في إنجازها.

ثم أنهينا البحث بخاتمة تطرقنا فيها لمجموعة من النتائج المتوصل اليها وجملة من الاقتراحات

والتوصيات.

الفصل الأول

ماهية التوثيق ونظام الترقية العقارية

المبحث الأول:

مفهوم مهنة التوثيق

تعد مهنة التوثيق من المنظومة القانونية لأي مجتمع وذلك من حيث تنظيمها ودورها في تحقيق رسالة العدالة والامن القانوني ، وتزداد أهميتها في الدول الاسلامية.

كما تشكل مهنة التوثيق العمود الفقري للاقتصاد وهي أداة فعالة في يد السلطة العمومية، تمكنها من مراقبة المعاملات وتحصيل الرسوم.

نظرا للأهمية البالغة لمرفق التوثيق باعتباره مرفق عمومي يقدم خدمة عمومية فقد خصه المشرع الجزائري بمكانة مميزة مقارنة مع المهن الأخرى وهذا من خلال الترسنة القانونية التي سنها هذا الأخير تماشيا والتطورات التي شهدتها الجزائر والانظمة الاقتصادية التي مرت بها، وفي الحقيقة ان الموثق يتمتع بصلاحيات وحقوق لا يتمتع بها شخص عادي أو غيره من المهنيين، لاعتبارات عديدة أهمها أنه يؤدي أحد مهام السلطة العمومية وباسم الدولة.

ولمعرفة مرفق التوثيق لابد من التطرق الى تعريفه ونشأته.

المطلب الأول: تعريف ونشأة مهنة التوثيق:

قبل التطرق الى نشأة التوثيق في الجزائر وتحديد الطبيعة القانونية لمهنة الموثق لابد من تعريف مهنة التوثيق لغة واصطلاحا.

الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي لمهنة التوثيق:

التوثيق لغة: هو مصدر لفعل وثق بمعنى أحكم الامر، والتوثيق هو الإحكام والإتقان⁽¹⁾، وبتطور مجالات الحياة في مختلف مظاهرها أصبحت كلمة التوثيق في الوقت الحاضر لها أكثر من معنى، فإذا اقترن التوثيق بالمجال القانوني فالموثق بكسر التاء هو الشخص القائم بتوثيق الشيء، أما الموثق بفتح التاء تعني الضابط العمومي القائم بالتوثيق⁽²⁾.

التوثيق اصطلاحاً: تعني كلمة التوثيق اصطلاحاً في المجال القانوني العلم الذي يهتم بكيفيات إثبات العقود والتصرفات والالتزامات في الحجج والسجلات والمكاتب التي تتم في المعاملات على وجه الاحتجاج⁽³⁾.

وعرفه ألان مورو⁽⁴⁾ بأنه مجموع الإجراءات القانونية التي تضي على العقد قوة السلطة العامة.

وبالرجوع الى أحكام المادة 03 من القانون 02/06 المنظم لمهنة التوثيق نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف مهنة التوثيق وإنما عرف الموثق على أنه ((ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطائها هذه الصبغة)).

¹ - الامام محمد ابن ابي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، مطبعة بيروت، لبنان، 1973، ص708.

² - علاقة القضاء بالتوثيق، دراسة للغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، نشرة الموثق، العدد 6، سنة 1999، ص32.

³ - عبد الفتاح القاضي، مذكرة توثيقات شرعية، مقرر على طلبه السنة اولى من قسم التخصص في القضاء الشرعي بكلية الشريعة

الاسلامية، مصر، سنة 1934-1935، ص1

⁴ -ALAIN Moreaux ,Droit professionnel notarial, page 27-28-30.

الفرع الثاني: نشأة مهنة التوثيق في الجزائر:

عرفت الجزائر مهنة التوثيق منذ القدم من العهد الروماني مرورا بالفتوحات الإسلامية وإلى غاية العهد العثماني، ولكن ما يهمنا في هذه الدراسة هو التمييز بين مرحلتين أساسيتين وهما: مرحلة الاحتلال الفرنسي ومرحلة ما بعد الاستقلال.

أ- مرحلة الاحتلال الفرنسي: تميز تواجد نظامين مختلفين للتوثيق⁽¹⁾:

أولهما: النظام الذي كان قائما قبل الاحتلال المطبق على الأهالي الجزائريين في المساجد والمحاكم الشرعية.

ثانيهما: نظام جديد المعروف بنظام التوثيق العمومي (التوثيق العصري) الذي كان يطبق على الفرنسيين مع إمكانية تطبيقه على الجزائريين الذين يودون الخضوع للقانون الفرنسي، حسب أحكام قانون فانتوز الصادر في 1803/03/16 الذي تم العمل به بالجزائر بموجب القرار المؤرخ في 1842/12/03 حيث أصبح القانون الفرنسي هو الشريعة العامة ومبادئ الشريعة الإسلامية القانون الاستثنائي.

ب- مرحلة ما بعد الاستقلال: بالرجوع إلى القوانين والنصوص التي نظمت مهنة التوثيق في الجزائر تميز أربعة مراحل وهي:

الفترة الممتدة من 1962 إلى غاية 1971: بمقتضى القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 مدد التشريع والعمل بالقانون الفرنسي باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، حيث كان التوثيق مقسم إلى قسمين: مكاتب التوثيق يشرف عليها موثق أو مساعد موثق، وقسم آخر يسمى بالمحاكم الشرعية يشرف عليها قاضي أو باش عدل.

¹ - مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 05، سنة 1998، ص 30-31.

الفترة الممتدة من 1971 الى غاية 1988 : بصدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970

أصبح الموثق موظفا عموميا تابعا للتوظيف العمومي⁽¹⁾، وعلى إثره لم يعد الموثق يمارس المهنة باسمه.

ولحسابه الخاص، وبموجب هذا الأمر تم إلغاء المحاكم الشرعية وحل محلها مكاتب عمومية للتوثيق تابعة لوزارة العدل وأصبح اختصاص الموثق محصور في الحدود الإقليمية لا اختصاص المحكمة المعين فيها.

حيث عرفت هذه الفترة تراكم العديد من المنازعات أمام الجهات القضائية بسبب سيادة الفوضى في المعاملات وبالخصوص اللجوء الى العقود العرفية، بالإضافة الى حرمان الخزينة العمومية من موارد مالية معتبرة لقلة تحصيل الرسوم .

الفترة الممتدة من 1988 الى غاية 2006 : بصدور القانون 27/88 المؤرخ في

12/07/1988 المتضمن تنظيم مهنة الموثق والذي نص على استقلالية مهنة الموثق وذلك يجعلها تمارس للحساب الخاص⁽²⁾، حيث أعطى هذا القانون قفزة نوعية ودعما بشريا كبيرا وذلك بالتحاق عدد معتبر من الموثقين الجدد والذين تعززت بهم هذه المهنة، كل ذلك تماشيا ونظام اقتصاد السوق الذي تبنته الدولة الجزائرية آنذاك خاصة بعد صدور دستور 1989، وأصبح إختصاص الموثق يشمل كافة التراب الوطني⁽³⁾.

الفترة الممتدة من سنة 2006 الى غاية يومنا هذا: إن صدور القانون 02/06 المؤرخ في

20/02/2006 المنظم لمهنة الموثق، من خلاله أعاد المشرع ضبط مهنة الموثق وذلك باستحداث مواد جديدة وبزيادة ثلاثين مادة على القانون 27/88 الملغى، وأهم ما جاء فيه :

- مسايرة أحكام هذا القانون مع القانون الدولي في إطار عولمة التوثيق.

- استحداث شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق.

¹ -ZERROUK Kaddour, la fonction notariale selon l'ordonnance 70-91 du 15/12/1970, mémoire Magister, page 22-23

² زيتوني عمر، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 5، سنة 2002، ص 17.

³ - عبد القادر صبايحية، مهنة التوثيق بين ارث الماضي والتطلع نحو المستقبل، نشرة الموثق، الجزائر، العدد 01، سنة 1997، ص 11.

- إنشاء مجالس تأديبية على مستوى الغرف الجهوية ولجنة وطنية للطعن.

- التوسع بمحصر حالات المنع والتنافي مع ممارسة مهنة الموثق.

- تأمين الموثق على أخطائه المهنية.

المطلب الثاني: الأساس القانوني لمهنة التوثيق في الجزائر:

باعتبار الموثق ضابطا عموميا، ومهنة التوثيق التي يمارسها ليست إمتياز أو سلطة وإنما هي خدمة عامة وتكليف للقائمين بها، على أن يكون هدف هذا التكليف خدمة الافراد والصالح العام⁽¹⁾، كل هذا منظم وفقا لنصوص قانونية أساسها القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق، حيث حدد السلطات والاختصاصات القانونية للموثق، وكذا السلطة الوصية عليه، ندرس ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: الاختصاص القانوني للموثق:

إذا ما تكلمنا عن اختصاص الموثق لا بد من دراسة ما يلي:

- **الاختصاص الشخصي للموثق:** يقصد به أن تكون للموثق الولاية العامة في تحرير العقود وأن تكون هذه الولاية قائمة وقت التحرير وأن لا تتحقق في الموثق حالة من حالات التنافي الممنوعة قانونا، الولاية القائمة تعني أن يؤدي الموثق اليمين القانونية، حيث تنص المادة 08 منه ((يؤدي الموثق، قبل الشروع في ممارسة مهامه، أمام المجلس القضائي محل تواجد مكتبه اليمين الاتية: بسم الله الرحمن الرحيم أقسم بالله العلي العظيم ، أن أقوم بعملتي أحسن قيام ، وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف، والله على ما أقول شهيد)).

¹ - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون جنائي جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015، ص21

قبل تعيينه وقبل الشروع في مهمته ، كما بتعين عليه من الناحية الشخصية أم يكون له ختما خاصا به يسلم له من مديرية الشؤون المدنية وختم الدولة لوزارة العدل، كما تنص عليه المادة 38 من القانون 02/06، أما حالات المنع والتنافي فقد حددها القانون 02/06 في المادة 19 منه.

- **الاختصاص الاقليمي للموثق:** بالرجوع الى نص المادة 02 من القانون 02/06 فان اختصاص الموثق يمتد إلى كامل التراب الوطني، أما مقر المكتب فيقع في اختصاص المحكمة المعين فيها حيث يمارس نشاطه المهني، ((تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق... ويمتد اختصاصها الاقليمي الى كامل التراب الوطني))، مع مراعاة حالات تسجيل العقود بمفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا، وحالات التسجيل والقيود بالسجل التجاري المختص، وكذا إشهار العقود بالمحافظات العقارية المختصة.

- **الاختصاص الموضوعي للموثق:** دائما وبالرجوع الى القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق، نجد أن المشرع سكت على تحديد الاعمال التي تدخل في دائرة التوثيق نوعيا، ولم يورد سوى نصا واحدا⁽¹⁾. وهي المادة الثالثة منه ((ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة)).

- **الاختصاص الزماني للموثق:** نعي بذلك هو أن يجرر العقد التوثيقي في الوقت الذي يكون فيه الموثق مختصا بذلك من الناحية القانونية، أي أن يكون في وضعية قانونية تسمح له بممارسة مهامه سواءا من ناحية التعيين، أداء اليمين القانونية، وتسلم الختم من وزارة العدل.

¹ - بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، مرجع سبق ذكره.

الفرع الثاني: السلطة الوصية:

أولاً: رغم أن الموثق في ظل القانون 02/06 يعمل لحسابه الخاص إلا أنه يخضع لوزارة العدل من ناحية التعيين وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من القانون المذكور⁽¹⁾ ((تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق تسري عليها أحكام هذا القانون والتشريع المعمول به، ويمتد اختصاصها الإقليمي الى كامل التراب الوطني.

تنشأ وتلغى المكاتب العمومية للتوثيق وفقاً لمعايير موضوعية، بموجب قرار من وزير العدل، حافظ الأختام)).

وهذا ما تؤكدته المادة الخامسة من نفس القانون بإشراف وزارة العدل على تنظيم مسابقة الموثقين، في فقرتها الأولى ((... تنظم وزارة العدل مسابقة الالتحاق بالتكوين للحصول على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق، بعد استشارة الغرفة الوطنية للموثقين في هذا الشأن))، وأخيراً فإن قرار تعيين الموثق يكون صادر من طرف وزير العدل، حافظ الأختام، حيث تنص المادة السابعة من نفس القانون ((يعين الحائزون على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق بصفتهم موثقين بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام)).

ثانياً: من حيث تنظيم المهنة التفتيش والمراقبة: أشار القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق إلى إنشاء مجلس أعلى للتوثيق يرأسه وزير العدل ، حافظ الأختام، يكلف بدراسة كل المسائل ذات الطابع العام المتعلقة بالمهنة، وهو ما ذهب إليه بالتفصيل في المرسوم التنفيذي 242/08⁽²⁾ المؤرخ في 03 أوت 2008 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، خصوصاً المواد 18 إلى 24 منه، كما أشار القانون 02/06 في المواد 45-46-47 إلى إنشاء غرفة وطنية للموثقين وغرف

¹ - المادة 02 من القانون 06-02 السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-242، المؤرخ في 03/08/2008، المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق، ج ج ، ع 45، المؤرخة في 2008/08/06.

جهوية تسهر على السير الحسن لقواعد المهنة وعرفها، بالتنسيق مع وزارة العدل، حيث تم تفصيل ذلك في المواد من 25 إلى غاية المادة 34 من الموسوم التنفيذي السالف الذكر.

أما فيما يخص التفتيش والمراقبة تخضع مكاتب التوثيق لتفتيش مستمر ومراقبة دورية تحت رقابة وزير العدل، حافظ الأختام.

من خلال ما سبق ذكره نجد أن سلطة التعيين، التوقيف، الإنابة، العزل في يد وزارة العدل، أما تنظيم المهنة تتم من خلال الغرفة الوطنية، والغرف الجهوية للموثقين وتحت رقابة وزارة العدل.

المبحث الثاني:

نظام الترقية العقارية في الجزائر

من أجل تنظيم قطاع السكن بالجزائر، لجأ المشرع الجزائري إلى نظام الترقية العقارية والذي عرف عدة نصوص قانونية، اختلفت حسب المنهج والنظام السياسي المتبع، فمن النظام الاشتراكي الى نظام اقتصاد السوق، ومن أجل ذلك تم سن قانون 07/86⁽¹⁾ المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 1986/03/04 والذي الغي بموجب المرسوم التشريعي 03/93⁽²⁾ المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي الغي كذلك بموجب القانون 04/11⁽³⁾ المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هذا الأخير جاء معرفا لمفاهيم الترقية العقارية ومما يلاحظ عليه إهتمام المشرع الجزائري بمجال الترقية العقارية من خلال الإسراع في إصدار المراسيم التنظيمية له، كل هذا تشجيعا للاستثمار في المجال العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية:

نختصر في دراستنا في هذا المطلب على مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر وتعريف هذا النظام، وهذا من خلال العنصرين التاليين:

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية:

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون 07/86 استنادا إلى الغرض منها)) تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية... وذلك في إطار القوانين والتنظيمات

¹ - القانون 86-07 السالف الذكر.

² - المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر.

³ - القانون 11-04 السالف الذكر.

المعمول بها وأحكام هذا القانون))، كما عرفها المشرع في المرسوم التشريعي 03/93 استنادا إلى النشاط العقاري أو نشاط الترقية العقارية (حسب النص الفرنسي) وهو ما نصت عليه المادة الثانية منه ((يشمل النشاط العقاري... لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري)).

وبالرجوع إلى القانون 04/11 نجده قد عرف الترقية العقارية بأنها: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، بالمقابل عرف نشاط الترقية العقارية في المادة 14 منه ((يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو مهني أو عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري)).

نستنتج أن المشرع في القانون 04/11 ركز في تعريفه للترقية العقارية على الجانب المالي والاقتصادي، واعتبرها بمثابة استثمار في الموارد العقارية والمالية وكذا تسيير للمشاريع العقارية، في المقابل اغفل هذه الخاصية للترقية العقارية في المادة 14 منه عند تطرقه لتعريف نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾.

مما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع عرف كذلك المرقى العقاري وحرس على ذلك، بعد أن أشار إليه في المرسوم 03/93 وكذا في القانون 07/86، حيث عرفه في المادة الثالثة من القانون 04/11 ((يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها)) وتطرق إليه بالتفصيل في المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل والمتمم⁽²⁾.

¹ - أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، سنة 2015، ص22.

² - المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المؤرخ في 20/02/2012، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر ج ج ، عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96، المؤرخ في 15/02/2013، ج ر ج ج ، عدد 13، مؤرخة في 06/03/2013.

الفرع الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر:

وصولاً للتنظيم الحالي المعمول به يمكن حصر مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر في مرحلتين هامتين وهما:

أولاً: مرحلة ما قبل صدور القانون 04/11:

من الاستقلال إلى سنة 1986 لم تكن الترقية العقارية موجودة كمصطلح، حيث كانت الدولة تحتكر مجال السكن من خلال: بناء القرى الاشتراكية، السكنات الوظيفية، إلا في حالة الأمر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق إنشاء تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي⁽¹⁾.

ثم صدر القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، والذي حاولت الدولة من خلاله تحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية، وفتح المجال أمام المبادرة الخاصة، إلا أنه دائما كانت مؤسسات الدولة آنذاك على غرار ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هي المسيطرة على هذا القطاع.

بعده صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم، والذي جاء في ظل دستور 1989 وكذا قانون التوجيه العقاري 25/90، حيث أصبح مفهوم الترقية العقارية لم يعد ينحصر فقط في انجاز وتشيد العقارات ذات الاستعمال السكني وبيعها بل أصبح يشمل البيع والإيجار وانجاز المحلات ذات الطابع التجاري الحرفي والصناعي⁽²⁾، وأصبح مجال الترقية العقارية قائم على أساس المنافسة بين القطاع الخاص والعام، كما جسد هذا القانون صيغة البيع على

¹ - المادة 02 من الامر 92/76، المؤرخ في 23/11/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر ج ج، العدد 12، الصادرة في 09/02/1977 الملغى بموجب القانون 04/11 السالف الذكر .

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 267-268.

التصاميم وهو ما نص عليه المرسوم التشريعي 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور القانون 04/11:

بصدور القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي الغي المرسوم التشريعي 03/93 ما عدا المادة 27 منه، جاء هذا القانون للارتقاء بالترقية العقارية إلى مستوى أحسن والقضاء على النقائص التي جاء بها المرسوم التشريعي السالف الذكر لا سيما إحتيالات المرقين العقاريين، ومن بين هذه الأهداف:

- تهيئة أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.

- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري.

- تخصيص امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية.

- توسيع دائرة نشاطك الترقية العقارية من البناء والتجديد إلى الترميم والتدعيم، وإعادة الهيكلة.

- كما حدد أهداف نشاط الترقية العقارية سواء: البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

كما حاول المشرع الجزائري جاهدا في إيجاد توازن بين أطراف عقود البيع في إطار الترقية العقارية خصوصا بين المرقى العقاري والمقتني.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية:

إن الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر عرفت نظامين مختلفين، ففي ظل القانون 07/86 كانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع لأحكام القانون المدني، وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على هذا النشاط وأضفى الطابع التجاري على أعمال المرقى العقاري، ونفس الصفة أعطيت له في ظل القانون 04/11 .

الفرع الاول: الصفة المدنية لنشاط الترقية العقارية:

إن القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أضفى الطابع المدني على عمليات البناء المنجزة في هذا الإطار و منع على التجار ممارسة هذا النشاط لان الهدف منه كان القضاء على أزمة السكن وليس البناء من اجل تحقيق الربح، حيث كان ينظر الى عمليات البناء من جانب اجتماعي، ولذلك كانت تتم مثل هذه الانجازات وفقا لأحكام القانون المدني، أما القانون 04/11 فالمشروع الجزائري أبقى على الطابع المدني على العمليات الخاصة بالبناء والتشييد المخصصة لتلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، كون هذه الاعمال لا تهدف الى تحقيق الربح كما هو الحال بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري لصالحه دون أن يتوجه به للبيع أو الإيجار وهو ما جسده المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 .

الفرع الثاني: الصفة التجارية لنشاط الترقية العقارية:

اعتبرت المادة 02 المرسوم التشريعي 93-03، أن الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية لها طابع تجاري، كما اعتبرت المتعاملين في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة.

وقد تبني المشرع الجزائري نفس الرأي بخصوص الصفة التجارية لعمل المرقي العقاري في القانون 04/11، إذ اعتبر المرقي العقاري تاجرا في نص المادة 19 منه⁽¹⁾، وحسنا فعل المشرع بإضفاء هذه الصفة على نشاطات الترقية العقارية، وهذا لمراقبة القائمين بها عن طريق وجود سجل تجاري ودفاتر تجارية تضمن المركز القانوني والمالي للتجار، وخصوصا اذا تعلق الأمر بأحكام الإفلاس والتسوية القضائية، مما يعطي ضمانا للمتعاملين في هذا المجال.

¹ - المادة 19 من القانون 11-04 السالف الذكر تنص على أن: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بعمل التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".

الفصل الثاني

عقود الترقية العقارية ومجال تدخل الموثق
في إنجازها

أشار المشرع الجزائري في القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى ثلاثة أنواع من العقود وهي:

- عقد بيع عقار مبني في المادة 26 منه.

- عقد حفظ الحق في المواد 27-29-30-31-32-33 منه.

- عقد بيع على التصاميم المواد 28-29-34-36-37-38-39 منه⁽¹⁾.

إضافة إلى ما ورد في المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها⁽²⁾، هذا من جهة.

من جهة ثانية ومن خلال دراستنا لنظام الترقية العقارية الجديد وفي ظل القانون 04/11 والمراسيم التنظيمية له يمكن إضافة أنواع أخرى من العقود التوثيقية وهي:

- عقد محضر تسليم شقة وإثبات الحيازة الفعلية المادة 34 الفقرة 02 من القانون 04/11 .

- عقد نظام الملكية المشتركة (البيان الوصفي للتقسيم)، الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽³⁾.

¹ - نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع عقار في طور الانجاز، أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2015، ص 03.

² - المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر ج ج، ع 66، المؤرخة في 2013/12/25.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ج ج، ع 14، المؤرخة في 2014/03/16.

إضافة الى عقود أخرى جاءت بها نصوص قانونية تتعلق بالنشاط العقاري

وهي:

- عقد الايجار الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁾.

- عقد البيع بالإيجار نظمه المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23/04/2001⁽²⁾ الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

كل هذا سنستعرضه في دراستنا للعقود التوثيقية في مجال الترقية العقارية، ودور الموثق في إنجازها.

¹ - المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج، ع 14، المؤرخة في 03/03/1993.

² - المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر.

المبحث الاول:

العقود التوثيقية في الترقية العقارية:

مما سبق الإشارة إليه في العرض التمهيدي للفصل الثاني، نميز بين العقود التوثيقية المنجزة في مجال الترقية العقارية عقود ناقلة للملكية وأخرى غير ناقلة للملكية.

المطلب الاول: العقود التوثيقية الغير ناقلة للملكية:

هناك عقود في مجال الترقية العقارية يجررها الموثق وتأخذ الطابع الرسمي ولكن لا يمكن بواسطتها نقل الملكية، نذكرها على النحو التالي:

الفرع الأول: عقد إعداد نظام الملكية المشتركة:

إن أساس نشاط الترقية العقارية هو عمليات البناء، بمفهوم المادة 03 من القانون 04/11 ((عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني)) فهو النشاط الأكثر ممارسة مقارنة مع النشاطات الأخرى كالترميم والإصلاح والتهيئة... هذه الوضعية يقابلها من الناحية القانونية الملكية المشتركة.

أولاً: تعريف الملكية المشتركة:

عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 743 من القانون المدني ((الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة)).

فالملكية المشتركة هي عملية لاحقة لعملية البناء، فهي نظام قانوني معد لتسيير العقار المشاع في أجزاء منه بين مجموعة الملاك، والمفرز في أجزاء أخرى لكل مالك على حدى⁽¹⁾.

ثانيا: خصائص نظام الملكية المشتركة:

نعني بهذا النظام تنظيم علاقة الملاك منفردين ومجتمعين، وتنظيم إدارة العقار للمحافظة على صيانتة وقد أصدر المشرع الجزائري مرسوما تنفيذيا رقم 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

من خصائصه:

- ينظم قواعد تسيير وإدارة البنايات⁽²⁾.
- إلزامي لجميع المالكين.
- يرد على الملكيات الجماعية كونها تتسم بالملكية الخاصة والجماعية.
- للمالك في هذا النظام الحق في الاستعمال والانتفاع فقط في الملكية المشتركة دون الحق بالتصرف فيها أو تغيير معالمها إلا باتفاق الشركاء.

¹- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2013/2014، ص 253.

²- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر.

ثالثا: تحرير عقد نظام الملكية المشتركة:

تطبيقا لما ورد في نص المادتين 60 و61 من القانون 04/11، يلزم المرقى العقاري بإعداد نظام ملكية مشتركة في شكل رسمي، يحرره موثق يطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين، حيث حدد المشرع نموذجا لهذا النظام بموجب المرسوم التنفيذي 14-99 يفرغ في الشكل الرسمي (عقد توثيقي)⁽¹⁾، يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، يتضمن العديد من البيانات من بينها الوثائق المرجعية، تعيين وصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها، قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة

الفرع الثاني: عقد حفظ الحق

أولا: تعريف عقد حفظ الحق

عرفت المادة 27 من القانون 04-11 عقد حفظ الحق ((عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق فور إتمامه، 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))

¹- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 السالف الذكر.

ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق

1- عقد مكتوب:

فبعد حفظ الحق كما نص عليه المشرع في المادة 31 من القانون 04/11 ((يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به)).

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

الإشكال المطروح هو مدى اعتبار عقد حفظ الحق عقد رسمي أو عقد عرفي.

2- عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية:

إن القانون 04-11 أبقى هذا العقد من عملية الشهر واعتبره غير ناقل للملكية، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه، فنص المشرع على امكانية فسخه في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري إما باتفاق الطرفين أو بطلب من أحد أطرافه سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقى العقاري طبقا لنص المادة 32 من القانون 04-11⁽²⁾.

¹- أنظر العقد النموذجي لعقد حفظ الحق، الملحق رقم 02.

²- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، مداخلة مقدمة حول الترقية العقارية في الجزائر ((الواقع والافاق))، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي: 27 و28 فيفري 2012، ص 06.

3- عقد ملزم للجانبين:

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الجانبية باعتباره يترتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين حيث يلتزم المرقى العقاري بتمكين صاحب حفظ الحق من العقار طبقا لنص المادة 27 من القانون 11-04، وبالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يمثل مبلغ الضمان يودع في حساب خاص بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثالث: عقد الايجار:

ذكر عقد الايجار في مجال الترقية العقارية لأول مرة في المرسوم التشريعي 93-03 خلافا للقانون 86-07 الذي أعطى الأولوية فقط للبيع.

وبالرجوع للقانون 11-04 نجد أن المشرع اعتبر عقد الايجار من عقود الترقية العقارية، من خلال المصطلحات التي ذكرها في الفرع الأول (التعاريف)، الفصل الاول منها: إدارة المشاريع العقارية، قصد بيعها أو تأجيرها، تدعيم البنايات المخصصة للبيع و /أو الايجار، إضافة إلى اعتباره من بين أهم نشاطات الترقية العقارية كما هو منصوص عليه في المادتين 14 و16 من نفس القانون. إضافة إلى ما ورد في تعريفه لنشاط الترقية العقارية في المادتين 14 و16.

أولا: تعريف عقد الايجار:

الاجار عقد يتم بين شخصين، الاول يأخذ مركز قانوني يدعى المؤجر والثاني يأخذ مركز قانوني يدعى المستأجر⁽¹⁾، وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني الجزائري بأنه ((عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم))

من الملاحظ أن المشرع ترك عقد الايجار يخضع للقواعد العامة.

¹- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 73.

ثانيا: خصائص عقد الايجار:

1- عقد الايجار عقد مكتوب: بصدر مرسوم تشريعي 93-03 أصبحت الكتابة الرسمية إلزامية، وهذا ما أكده المشرع في القانون 07-05⁽¹⁾ لا سيما المادة 467 مكرر التي تنص ((**ينعقد الايجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا**)) ويهدف المشرع من اشتراطه الكتابة في عقد الايجار إلى تحقيق الاستقرار لعقود الايجار وتمكين الدولة من تحصيل الجانب الضريبي لصالح خزينة الدولة⁽²⁾.

والعكس تماما في بعض التشريعات الأخرى على غرار التقنين المدني المصري الذي اعتبر عقد الايجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين وهو عقد ملزم للجانبين، ومن عقود المعاوضة⁽³⁾.

2- إلغاء التجديد الضمني والحق في البقاء: هذا ما نصت عليه المادة 08 من القانون 07-05 وحسنا فعل المشرع بإلغائه لهذا الشرط تكريسا لمبدأ حرية التعاقد وكذا الرجوع الى مبدأ سلطان الإرادة بعدما كان مقيدا، وبإلغائه لحق البقاء في الأمكنة حفز المرقين العقاريين على إنجاز العقارات المعدة للإيجار.

3- عقد الايجار ملزم للجانبين: فهو يرتب التزامات متبادلة بين الطرفين نظمها القانون المدني في المواد 476-479-484-491...

المطلب الثاني: العقود التوثيقية الناقلة للملكية:

تتنظم العقود الواردة على الملكية خصائص مشتركة ففيها جميعا يلتزم أحد المتعاقدين بنقل ملكية شيء الى المتعاقد الآخر، وبالنتيجة ينفرد كل عقد بخصائص ذاتية⁽⁴⁾، وفي مجال الترقية العقارية فمن بين

¹ - القانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني،

ج ر ج ج، ع31، المؤرخة في 13/05/2007.

² - أو محمد حياة، المرجع السابق، ص74.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص04.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص15.

التقنيات القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المستفيد ضمانا لنقل ملكية عقار مبني أو في طور الانجاز على ضوء القانون 04-11، نجدها تتمثل في عقود يحررها الموثق وتكتسي طابعا رسميا، وتأخذ شكلا قانونيا، نذكرها بشيء من التفصيل على النحو التالي:

الفرع الأول: عقد بيع عقار مبني:

أولا: تعريف عقد بيع عقار مبني: تطرق إليه المشرع الجزائري في المادة 26 من القانون 04-11 ((عقد عقار مبني وكل عقد رسمي يحول تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة للعقار المبني موضوع الصفقة)) من هذا التعريف نستخلص أن عقد بيع عقار مبني يتم بتحويل ملكية محل العقد الذي يكون منجزا أثناء إبرامه وهذا من طرف المرقى العقاري بصفته البائع، ويجب أن ينصب في شكل رسمي يحرر أمام موثق، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

هذا النوع من العقود غالبا لا يتم اللجوء إليه من طرف المرقين العقاريين لصعوبة التمويل المالي فيه بحيث يتطلب مبالغ مالية معتبرة لإتمام إنجاز البناءات قبل عملية البيع النهائي.

ثانيا: خصائص عقد بعقار مبني:

عقد بيع عقار مبني يتميز بالخصائص التالية:

1- عقد ملزم لجانين: يعتبر عقد بيع عقار مبني من العقود التبادلية، حيث يرتب التزامات على عاتق المرقى العقاري تتمثل في تحويل ملكية العقار، وأخرى على عاتق المقتني تتمثل في التزامه بدفع ثمن نقدي للمرقى⁽¹⁾.

2- عقد مكتوب: إضافة إلى مبدأ الرضائية، فإن هذا النوع من العقود يستلزم الرسمية بتحريره أمام موثق مع خضوعه لإجراءات التسجيل. ممتشية الطابع والتسجيل وشهره بالمحافظة العقارية المختصة.

¹ - القانون رقم 04-11 السالف الذكر.

3- عقد ينصب على محل موجود: خلافا لعقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق اللذان ينصبان على محل قابل للوجود، فإن هذا العقد ينصب على محل موجود وقت التعاقد.

4- عقد محدد: في هذا النوع من العقود يعرف كل من المتعاقدين مقدار ما يقدمه، فالمشتري يعاين العقار محل التعاقد، كما يتفق المتعاقدين على تحديد ثمن العقار المبيع.

الفرع الثاني: عقد البيع بناء على التصاميم:

هذا النوع من العقود معمول به بكثرة ويلجأ إليه المرقين العقاريين في التعاقد للحصول على مصدر مالي لتمويل مشاريعهم من خلال تسديد المشتري للثمن على دفعات حسب تقدم الأشغال.

أولاً: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم: عرفه المشرع الجزائري في المادة 28 من القانون 04-11 ((عقد بيع بناء على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكسر تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز)).

من خلال هذا التعريف نجد أن عقد بيع بناء على التصاميم ينصب على بيع محله عقار غير منجز و في طور الانجاز⁽¹⁾، إضافة إلى أنه عقد كعقود البيع الأخرى لكنه يخضع إلى نظام خاص به كونه تطبق عليه أحكام القانون 04-11 وانعقاده يتم وفقاً لنموذج حدده المرسوم 13-431⁽²⁾، ويخضع كذلك إلى أحكام القانون المدني.

¹- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 55.

²- أنظر العقد النموذجي لعقد بيع بناء على التصاميم، الملحق رقم 01.

ثانيا: خصائص عقد بيع بناء على التصاميم:

1- عقد مكتوب:

الشكلية شرط لانعقاد عقد البيع بناء على التصاميم، فلا ينعقد إلا إذا افرغ للشكل المحدد قانونا، حسب النموذج الذي جاء به المرسوم التنفيذي 13-431⁽¹⁾، ولقد نص المشرع على إلزامية إفراغه في عقد رسمي وتسجيله وشهره، وهذا ما نصت عليه المادة 01/34 من القانون 04-11 ((يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم بالشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد فيها)).

ينصب على محل مستقبلي محقق الوجود: بالنظر للضمانات القانونية المنصوص عليها في هذا النوع من العقود.

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 الحيازة الفعلية في عقد البيع بناء على التصاميم:

يتم إثبات تسليم السكن للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق⁽²⁾ الذي حرر العقد حسب نص المادة 02/34 من القانون 04-11⁽³⁾، ((... يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية)).

¹- المرسوم التنفيذي 13-431، المؤرخ في 2013/12/18، السالف الذكر.

²- أنظر العقد النموذجي لعقد حفظ الحق، الملحق رقم 03.

³- القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع سبق ذكره.

من خلال الممارسة يبدو لنا أن المشرع لم يحدد المعنى من الحيازة الفعلية دون ربطها بإحضار شهادة المطابقة للمشروع، مقابل التزام المكتب بتسديد بقية ثمن العقار.

الفرع الثالث: عقد البيع بالإيجار:

هذا النوع من العقود لم يشر إليه المشرع الجزائري في القانون 04-11، إلا أنه يعتبر أحد عقود الترقية العقارية، وقد خصه المشرع بمرسوم تنفيذي رقم 01-105⁽¹⁾.

أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 ((...)) هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب)) ومن الملاحظ على هذا التعريف أنه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتمثل في تصرف قانوني ينتج آثار قانونية، بل تناوله كصيغة عقدية لواقعة مادية، لهذا أخذ هذا العقد عدة تعريفات من طرف الفقهاء

أهمها تعريف الدكتور محمد حسنين ((هو العقد الذي يرد فيه العاقدان الإيجار والبيع معان فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً، وبيع حين يتم الوفاء بالثمن، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للآخر العين المبيعة إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعاً عند نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع أي منها عند حلول أجل استحقاقها، فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويعتبر ما دفع أجره مقابل الانتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده، والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكافة الإقساط باعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة ويعرض المخل به لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكامل الثمن))⁽²⁾.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، المرجع سبق ذكره.

² - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 15.

ثانيا: خصائص عقد البيع بالإيجار:

1- عقد محله عقار:

حيث اعتبره المشرع الجزائري في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 01-105، صيغة تسمح بالحصول على السكن كما نصت عليه المادة 04 من نفس المرسوم المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35،⁽¹⁾.

2- عقد مكتوب:

يشترط فيه الرسمية بتحريره أمام موثق وهو ما اشترطه المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ((زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...))، وهو ما أكدته

المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي 01-105 ((يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق))، فالشكلية هي ركن من أركان هذا العقد.

3- عقد مركب:

فهو مختلط الأحكام بين عقد الإيجار وعقد البيع، يبدأ إيجارا وينتهي بالبيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط، تطبق عليه أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار، وأحكام عقد البيع في جانب البيع، في حالة النزاع بشأن البيع بالإيجار تغلب أحكام عقد البيع⁽²⁾.

¹ - مرسوم تنفيذي 03-35 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المرجع السالف الذكر.

² - حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 05، سنة 2007، ص 175.

4- عقد ملزم للجانبين:

يلتزم فيه المؤجر بوضع السكن تحت تصرف المستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار، كما يلتزم بالتسليم عند الإيجار ونقل الملكية عند نهاية دفع الأقساط، في المقابل يلتزم المستفيد بدفع الثمن على شكل أقساط متتالية، على أن لا تقل الدفعة الأولى عن 25 بالمائة من ثمن المسكن حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-137⁽¹⁾.

5- عقد ناقل للملكية:

تتم فيه نقل الملكية بصفة متأخرة لأجل معين حيث لا تنتقل الملكية للمستفيد في وقت إبرام عقد البيع بالإيجار، وإنما تبقى موقوفة على دفع كامل الأقساط المحددة برزنامة استحقاق الأقساط. كما يمكن للمستأجر في هذه الحالة أن يقوم الدفع المسبق وهذا لتجنب إطالة أمد انتقال الملكية إليه.

¹ - مرسوم تنفيذي 04-137 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 04-105 ، المؤرخ في 04/05/2004، ج ر عدد 52، صادر في 22/04/2004، الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

المبحث الثاني:

مجال تدخل الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية:

لقد عرفت المادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق⁽¹⁾، على أن الموثق هو: ((الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة)).

الراجح من هذه المادة أن الموثق ضابط عمومي، خوله المشرع الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود التي تتعلق بإرادة الأطراف وممارسة جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، حيث أنه يضفي الصبغة الرسمية على العقود التي يتلقاها.

إستنادا إلى هذا الأساس القانوني يقوم المرقى العقاري بدعوة المستفيدين من السكنات على مختلف الصيغ عند الموثق من أجل تحرير العقد التوثيقي وفقا للنموذج الذي أقره المشرع.

فالموثق باعتباره رجل قانون فهو المحور والمحرك الأساسي لمجال المعاملات في إطار الترقية العقارية، لأنه وكما تطرقنا في هذه الدراسة لمختلف عقود الترقية العقارية نجد أنها تشترط الشكلية كركن من أركان العقد وباعتبار الموثق رجل مهني محترف، يفترض فيها الإلمام بالجانب القانوني في تحرير العقود وخصوصا من حيث الشكل والإجراءات.

كما تتمثل مهام وتدخلات الموثق في جملة من الإجراءات القانونية في تحرير العقد التوثيقي وبالخصوص في ميدان الترقية العقارية نذكر منها إجراءات جوهرية سابقة لتحرير العقد التوثيقي وأخرى لاحقة له، كل هذا سنتطرق إليه في المطلبين التاليين:

¹ - القانون رقم 06-02 السالف الذكر.

المطلب الأول: الإجراءات الجوهرية السابقة لتحرير العقد التوثيقي:

توجد عدة إجراءات سابقة لا بد من التقيد بها في تحرير العقد الرسمي وهي كما يلي:

- اختصاص الموثق: يعني بذلك وجوب التأكد من طرف الموثق من أن الخدمة المطلوبة من المتعاقدين تدخل في دائرة اختصاصه، و غير مخالفة للقانون.
- وجوب التأكد من شخصية المتعاقدين وحضورهم أمامه، وكذا التأكد من صحة وسلامة الوثائق الرسمية المقدمة له (شهادة ميلاد، بطاقة التعريف الوطنية، وأي مستند آخر).
- طلب المعلومات مسبقا على الموثق قبل تحريره للعقد التوثيقي بالقيام بإجراءات طلب معلومات عن العقد، كطلب الموثق للشهادة السلبية من المحافظة العقارية المختصة.
- التأكد من صحة الوثائق والسندات المقدمة له، وهو ما نصت عليه المادة 12 من القانون 06-02 ((يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة، وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف، قصد انسجام اتفاقهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها، كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزامهم وحقوقهم، ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم))، وعليه فالموثق مطالب قبل تحرير العقد الرسمي التحقق من كل الوثائق والسندات الرسمية: كسندات الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة، البيان الوصفي للتقسيم، قرار اعتماد المرقى العقاري، ووثائق الحالة المدنية...، وعند عدم إتباع هذه الشكليات نكون أمام مخالفة قواعد إجرائية استوجب القانون إتباعها.

- تقديم النصيحة وهو ما أكدته المادة 12 من قانون التوثيق 06-02 السالفة الذكر.

هذه بصفة عامة أهم الإجراءات الجوهرية الواجب اتباعها والتقييد بها من طرف الموثق، أما إذا ما تعلق الأمر بإنجاز وتحرير عقود الترقية العقارية فيتطلب ذلك إجراءات خاصة تتمثل في وثائق إدارية ومالية خاصة بالمرقي العقاري وأخرى تخص الطرف المتعاقد مع المرقي العقاري، نفصل ذلك كما يلي:

الفرع الأول: الوثائق الادارية والمالية الخاصة بالمرقي العقاري:

على العموم من بين الوثائق الضرورية التي يقدمها المرقي العقاري للموثق من أجل تحرير عقد الترقية العقارية نحدددها على النحو التالي:

- شهادة ميلاده وبطاقة التعريف الوطنية أو جواز السفر، إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي لا بد من إحضار عقد القانون الأساسي والتعديلات اللاحقة له.
- نسخة من السجل التجاري والبطاقة الجبائية.
- قرار الاعتماد في مهنة مرقي عقاري صادر عن وزارة السكن.
- بطاقة تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
- شهادة انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.
- عقد ملكية الوعاء العقاري المعد بإسم المرقي العقاري.
- مرجعية رخصة البناء.
- مرجعية رخصة التجزئة، وشهادة قابلية الاستغلال
- شهادة التهيئة والشبكات.
- الوصف الدقيق للبنية أو لجزء من البنية محل عقد الترقية العقارية.

- نظام الملكية المشتركة والبيان الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، وفقا للتنظيم المعمول به.
- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية ساري المفعول (في حالة إبرام عقد بيع بناء على التصاميم).
- شهادة التعمير، تبين مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطع الأرضية، الارتفاقات، المواصفات التقنية الأخرى ومدة صلاحيتها.
- تحديد السعر المرجعي للبناء في حالة البيع، وبدل الإيجار في حالة إبرام عقد إيجار، وصل دفع يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد في حالة البيع بالإيجار، وصل يثبت دفع المحجوز له في حالة إبرام عقد حفظ الحق لمبلغ مالي كضمان مودع لحساب خاص باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية.
- في حالة إبرام محضر تسليم شقة واثبات الحيابة الفعلية على المرقى العقاري إحضار مستخرج جدول الضرائب المصفى من قباضة أو مركز الضرائب المختص طبقا لأحكام المادة 257 الفقرة الأخيرة من قانون التسجيل المعدل والمتمم⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الوثائق الادارية والمالية الخاصة بالطرف المتعاقد مع المرقى العقاري:

نذكر على سبيل الاختصار أهم الوثائق المطلوبة الواجب إحضارها من طرف المتعاقد مع المرقى العقاري وهي:

- شهادة الميلاد وبطاقة التعريف الوطنية أو جواز السفر.
- وصولات الدفع بالنسبة للأقساط المالية الخاصة بثمن الشراء، البيع بالإيجار، الإيجار، حفظ الحق.

¹- الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، السالف الذكر.

بالنسبة لبيع عقار منجز التصريح بثمن البيع النهائي.

- قرار الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL) بالنسبة لإبرام عقد بيع على التصاميم.

- قرار الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) في حالة إبرام عقد بيع على التصاميم.

الفرع الثالث: الواجبات الاخلاقية والمهنية للموثق اتجاه الأطراف:

يرتب القانون 06-02 المنظم لمهنة التوثيق على عاتق الموثق مجموعة من الواجبات المهنية، تتمثل في

الالتزامات التي تتصل اتصالا مباشرا بمهنة التوثيق، ومن أمثلة ذلك:

- التقيد بمبادئ الشرف والاستقامة وآداب المهنة.

- أن يكون أميناً في تحريره للعقود بتنوير الأطراف المتعاقدة بما لهم وما عليهم من حقوق والتزامات.

- شرح الموثق للأطراف محتوى العقد المراد إبرامه.

- تمتع الموثق بالفراسة في معرفة بعض أصناف الزبائن، وبذل كل جهد في سبيل توصيل المعلومة ورفع الغموض.

- عدم الدخول في المنافسة غير المشروعة مع زملاء المهنة وخصوصا محاولة الظفر بعقود الترقية العقارية وذلك باستعمال الاساليب والسلوكات التي لا تمت بصلة بمهنة التوثيق.

المطلب الثاني: الإجراءات الجوهرية لتحرير العقد التوثيقي واللاحقة له:

المقصود بالإجراءات الجوهرية التي يتبعها الموثق لتحرير العقد التوثيق بصفة عامة وعقد الترقية العقارية بصفة خاصة، وهي تلك الأشكال والمظاهر التي تقرها القوانين والنصوص التي تشترط أن يفرغ فيها العقد التوثيقي، كل ذلك طبقاً لأحكام المادة 29⁽¹⁾، من قانون التوثيق والتي تتعلق بسائر العقود، وكذا البيانات المذكورة في المادة 324 مكرر من القانون المدني، والمواد 36-71 من المرسوم التنفيذي 63-76⁽²⁾، ضف إلى ذلك المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار⁽³⁾، والرسوم التنفيذية 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

هذه المعطيات يمكن شرحها كما يلي:

الفرع الأول: تحرير عقد الترقية العقارية:

بعد اتمام الإجراءات السابقة لتحرير العقد، من إحضار للوثائق من طرف المرقى العقاري والطرف المتعاقد، سواء كان مؤجراً، مقتنياً أو صاحب حفظ الحق، وبعد قيام الموثق بواجباته اتجاه الأطراف المذكورة أعلاه، تبدأ مرحلة تحرير العقد بإفراغ إرادة الأطراف في قالب رسمي وفقاً لطبيعة ونوع العقد المراد

¹ - تنص المادة 29 من القانون 06-02 على أنه ((دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية: - اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه. - اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم. - إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء. - إسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء. - تحديد موضوعي. - المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه. - وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل - التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به. - توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

² - المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، المؤرخة في 1976/03/28.

³ - القرار المؤرخ في 2004/05/04، المعدل والمتمم للقرار، المؤرخ في 2001/07/23، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

إبرامه، ويختلف موضوع عقد الترقية العقارية باختلاف مضمونه من حيث المحل والطبيعة، كعقد الإيجار عقد البيع بالإيجار، عقد بيع على التصاميم.

أثناء تحرير عقد الترقية العقارية يجب على الموثق الالتزام بالنموذج المحدد بموجب النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، تجسيدا للالتزامات الموزعة على الأطراف المتعاقدة، مع ذكر بعض البيانات الإلزامية كتلاوة القوانين الجبائية، مكان وتاريخ إبرام العقد و بيان توقيعات الأطراف.

الفرع الثاني: إجراءات تسجيل العقد التوثيقي:

يعتبر إجراء التسجيل إجراء لاحق لتحرير عقد الترقية العقارية، وهو إجراء جوهري لكافة العقود التوثيقية ويتم بمفتمشية التسجيل والطابع والمواريث المختصة، وهو من صميم عمل الموثق ، الهدف منه جبائي لتحصيل الرسوم، كما أن التسجيل يحقق وظيفة مراقبة الإدارة للعقود والمعاملات وقبض الرسوم القانونية المفروضة على العقد⁽¹⁾ وقد تكون هذه الرسوم ثابتة، نسبية أو بالمجان.

وبالنسبة لعقود الترقية العقارية وبالرجوع لنص المادة 5/258 ((تعفى، بالإضافة إلى ذلك من رسم نقل الملكية المذكورة أعلاه، العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الاستعمال السكني أساسا، المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في التنظيم المتعلق بالترقية العقارية)) فعمومية هذا النص يجعلنا نطبق هذا الإعفاء على عقد البيع بناء على التصاميم، إلا أن المادة 20 من القانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن لقانون المالية لسنة 2005 تنص ((تعفى من الرسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي)).

¹ - بردان رشيد، المعاملات العقارية والاشكالات التي تعترض العقد التوثيقي، يوم دراسي حول العقد التوثيقي والاشكالات القانونية في المعاملات العقارية والايجار التجاري، يوم 22/05/2005، الغرفة الجهوية لموثقي الغرب، سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص 07.

أما المحلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو المهني المنجزة في إطار الترقية العقارية، فإن نقل ملكيتها لا يعفيها من رسم التسجيل لكونه يطبق على المحلات ذات الاستعمال السكني فقط. وفي الأخير فإن الغرض من عملية تسجيل العقود هو إعطاء تاريخ ثابت للعقد على غرار عقد حفظ الحق.

الفرع الثالث: إجراءات شهر العقد التوثيقي:

عملية الشهر العقاري هو إجراء جوهري لاحق لتحرير العقد بعد عملية التسجيل، وبالرجوع الى نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري ((لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري))، ويفهم من هذا النص أن القيد أو الشهر هو شرط لنقل الملكية⁽¹⁾.

وهو ما أكدت عليه المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12⁽²⁾، التي تنص ((أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية)، يفهم من هذين النصين أنه وبغض النظر عن نوع التصرف أو صفة الشخص أو الجهة التي أصدرته، وسواء كان كاشفاً أو منشأً للحق فإنه لا وجود له الا بقيدته بمصلحة الشهر⁽³⁾.

كما يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات ويهدف إلى إعلام الغير على الوضعيات القانونية للعقارات، فالمرجع الجزائري اتبع هذا النظام بمقتضى الامر 74-75 المؤرخ في

¹ - عبد الحميد بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 59.

² - الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 1975/11/22، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، السالف الذكر.

³ - ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والاثار القانونية المترتبة عن القيد، مجلة الموثق الدورية، الجزائر، العدد 05، ديسمبر

1998، ص 13.

1975/11/12 ، وكذا بموجب المراسيم التطبيقية له المتمثلة في، المرسوم التنفيذي 62-76⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخين في 1976/03/25.

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 ويكسر 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)).

أما في عقد بيع عقار مبني في مجال الترقية العقارية فإن شهره بنقل الملكية التامة بصفة مباشرة ونهائية وهو ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون ((عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة...)).

بالنسبة لحالة عقد البيع بالإيجار فإن انتقال الملكية موقوف على دفع كامل الأقساط ثمن المسكن ويخضع لإجراء الشهر⁽²⁾، حيث تنص المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدل بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 كما يلي ((تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن البيع بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

² - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عيم مليلة، الجزائر، 2011، ص 146.

رسمي محرر أمام الموثق ويخضع بإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به)).

مما سبق ذكره يتجلى الفرق بين القواعد العامة والقواعد المنظمة للنشاط العقاري بخصوص إجراءات الشهر، وعلى الموثق القيام بهذه الإجراءات خلال الآجال المحددة قانونا. بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63-76، مع العلم أن إجراءات الشهر تبدأ بإيداع العقود في المحافظة العقارية المختصة على مستوى قسم الايداع المكلف باستلام ودراسة وفحص العقود، وعلى الموثق إرفاق هذه العقود بالوثائق المطلوبة في عملية الشهر العقاري حتى لا يتعرض عقده لرفض أو إلغاء الاجراء المنصوص عليه في المادتين 100 و 101 من المرسوم 63-76.

أما فيما يتعلق برسم الشهر العقاري المفروض على عقود الترقية العقارية الموجه للاستعمال السكني فهو مجاني كما هو منصوص عليه في المادة 353-5 الفقرة 10 و 11 من قانون التسجيل⁽¹⁾ المعدل والمتمم (... العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العمومية أو الخواص أراضي الوعاء الموجهة الى انجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار، والسكن الريفي).

11) العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعاهدون بالترقية العمومية أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي...)).

¹ - الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، السالف الذكر.

حاشية

خاتمة:

من خلال دراسة موضوع (دور الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية)، اتضح لدينا أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من النصوص القانونية تنظم مختلف الاطراف المتداخلة في مجال الترقية العقارية فمنها ما نظم مهنة الموثق، ومنها ما نظم عقود الترقية العقارية من خلال مختلف الاحكام والقواعد، فمنها حتى من حدد نماذج لهذه العقود.

بعد تقسيم دراسة الموضوع الى فصلين رئيسيين تمكنا من التوصل للعديد من النتائج، لذلك سنورد أهم ما توصلنا إليه في كل فصل.

بالنسبة لما تناولناه في الفصل الاول المتعلق بمهنة التوثيق ونظام الترقية العقارية، فإنه بعدما عرفت مهنة التوثيق في الجزائر عدة مراحل في فترة ما بعد الاستقلال كان آخرها قانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق الذي جاء مسيرا للتحويلات التي شهدتها الجزائر في المجال الاقتصادي والاجتماعي بالإضافة الى مسيرته للعولمة والقانون الدولي.

موازاة مع ذلك شهد كذلك نظام الترقية العقارية عدة تحولات فبعدها فشل قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بسبب المنهج الاقتصادي المتبع آنذاك، فحاء المرسوم التشريعي 93-03، إلا أنه لم يحقق الاهداف المرجوة منه، لعدم انسجام نصوصه القانونية، وعدم وجود ضمانات كافية للمكاتبين بالخصوص، فالغي هذا الاخير بموجب القانون 11-04 ماعدا المادة 27 منه.

إن القانون 11-04 جاء بمفهوم جديد للترقية العقارية فلم يعد منحصر في الانجاز والتجديد، بل تعداها الى إعادة الهيكلة والترميم وإعادة التأهيل، بالإضافة الى اقتناء أراضي من أجل البناء والتهيئة، كما نظم مهنة المرقى العقاري.

أما بالنسبة للفصل الثاني المتعلق بعقود الترقية العقارية ومجال تدخل الموثق في انجازها والذي تطرقنا اليه فيه شيء من التفصيل، ومن أجل إعطاء المعلومات في مجال الترقية العقارية ضمانات أكثر، أضفى عليها المشرع الصبغة الرسمية، وذلك من خلال إحداث العديد من التقنيات القانونية أو بما يسمى عقود الترقية العقارية، منها ما هو منصوص عليه من قبل عقود الايجار التي أعاد المشرع التطرق اليها في المرسوم التشريعي 93-03، بهدف تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، وهناك عقود أخرى مستحدثة

خاتمة

تتمثل في عقد بيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق، عقد البيع بالإيجار، عقد نظام الملكية المشتركة.

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 هما: صيغتي البيع على التصاميم والبيع بالإيجار، وهذا بسبب الاعانة التي تقدمها الدولة والتسهيلات من حيث دفع ثمن البيع أو البيع بالإيجار على شكل دفعات، إضافة الى الاستفادة من قروض بنكية لشراء مثل هذه المساكن.

إلا أنه سجلنا بعض القصور في العقود التي نظمها القانون 11-04 خاصة عقد حفظ الحق، فهناك من اعتبره عقد عرفي رغم أنه يجرر أمام موثق حسب المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع بناء 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.

كانت تلك أهم النتائج التي تم التوصل اليها بعد دراسة المبحث الاول من الفصل الثاني.

أما ما تم التوصل إليه في ميدان مجال تدخل الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية، حيث تطرقنا الى الدور الذي يلعبه الموثق قبل تحرير العقد وهو دور أصيل يدخل في صلب المهام المنوطة به، وركزنا على الجانب المهني والاخلاقي للموثق إتجاه أطراف العقد، أما مجال تدخل الموثق أثناء تحرير العقد وبعده ففي تحرير العقد نجد أن الموثق ملزم بالتقيد بالنموذج المحدد لكل عقد بموجب النصوص القانونية، وكأن هذه النماذج من العقود عندما يحررها الموثق وبمضيها الاطراف، هي بمثابة عقود إذعان وهو ما يخالف مبدأ سلطان الارادة والعقد شريعة المتعاقدين، فكان من الاحسن ترك الحرية للمتعاقدين بإضافة بعض البنود للعقد، تعبيرا على ارادتهما وهذا بما لا يخالف القانون.

خاتمة

أما بخصوص الاجراءات اللاحقة لعقد الترقية العقارية، نجد أن إجراءات الاشهار العقاري تخضع لنصوص قانونية لا تتماشى والواقع، صدرت في ظل نظام سياسي واقتصادي لا يتماشى ومتطلبات 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 اصدرها المشرع الجزائري، ومع ذلك لا يمكن انكار هذه الخطوات الجبارة، سواء في ميدان التوثيق، أو الترقية العقارية والتي تتطلب المزيد من الجهود لخلق انسجام أكثر، وفقا لرؤية مستقبلية تخدم جميع الاطراف المتدخلة في مجال الترقية العقارية.

التوصيات:

- التكوين المستمر والمتواصل للموثقين في مجال الترقية العقارية، بعقد الدورات التدريبية لتنمية قدرات الموثقين، ولتلقينهم الموضوعات المرتبطة بعقود الترقية العقارية وكيفية إنجازها.
- اجراء 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 اعادة النظر في نموذج عقد حفظ الحق واعتباره عقد رسمي.
- إعادة تحيين بعض مواد القانون المدني الجزائري 75-58، وخاصة فيما يتعلق بنقل الملكية العقارية، حتى تتلاءم ونظام الترقية العقارية.
- إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لإعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري.
- الاستفادة من تجربات 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.
- اقتراح دراسات مستقبلية مقارنة مع قلة البحوث في هذا الموضوع (موضوع الدراسة)، ونركز بالخصوص على:

خاتمة

- علاقة الموثق بالترقية العقارية.
 - التقنيات القانونية في مجال الترقية العقارية.
 - مجال تدخل الموثق في الترقية العقارية.
 - مرفق التوثيق ونظام الترقية العقارية.
 - عقود الترقية العقارية.
- لذا نرجو ان تتمكن من توسيع الدراسة في مناسبات لاحقة لتشمل هذه المواضيع.

الملاحق

الملحق الاول

نموذج عقد البيع بناء على التصاميم

السنة..... واليوم.....
أمام الأستاذ..... موثق ب.....
حضر.

01) المرقى العقارى (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي).....
شخص معنوي (ممثل من طرف يتصرف بصفة.....
باختصار.....
الواقع مقره ب(العنوان).....
حاصل على اعتماد رقم: بتاريخ.....
المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقارين، تحت رقم: بتاريخ.....
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم:.....
السجل التجاري رقم:..... التعريف الجبائي رقم:.....
والذي يدعى في صلب النص " البائع"، من جهة و:

02) المقتني (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)
التعريف الدقيق للمقتني، طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976
والمتعلق بتأسيس السجل العقارى، المعدل والمتمم.

اللقب..... الاسم..... تاريخ الميلاد.....
بطاقة التعريف رقم:..... المسلمة من طرف:.....
مقره باختصار:.....
ب.....

السكان ب.....

والذي يدعى في صلب النص " المكتتب" من جهة أخرى.

الملاحق

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

تصريح البائع

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

ويصرح

- تعتبر البناية (أو جزء من البناية) موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن.
- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه:

- قد اطلع على ملف إيجار البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع الكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها.
- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ، الى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الاطراف.
- يصرح البائع، باعتباره الجهة الاولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناية أو جزء من البناية.

النصوص التي تسيّر العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20

الملاحق

يوليو سنة 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

الوثائق المرجعية

تستند الاطراف في حدود واتساع التزاماتها زيادة على النصوص السالفة الذكر، الى الوثائق الاتي ذكرها والتي سبق ايداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ

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

حجم الفهرس

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

- رخصة البناء وئثم المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها مسلمة من طرف

- الوصف الدقيق للبناءة أو لجزء من البناءة التي تم بيعها.

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

-ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ

تحت رقم ويرفق بعقد البيع على التصاميم هذا.

التعيين

القوام:.....

تحديد الموقع:.....

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

التحديد الدقيق للموقع:

إعطاء التحديد الدقيق للبناءة أو لجزء من البناءة، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الاملاك والقطعة.

- ولاية:.....

- بلدية:.....

- المكان المدعو، الحي:.....

- عمارة رقم:.....

- الطابق:.....

- رقم البناءة او جزء من البناءة:.....

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل..... بتاريخ.....

القسم - مجموعة الاملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة

(وصف دقيق للبناءة أو لجزء من البناءة من حيث الاجزاء الخاصة والمساحة)

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

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

قوام الملك:.....

عدد الغرف:.....

الطابق:.....

الحمام:.....

المرحاض:.....

الاسطح والشرفات:.....

الاروقة والبهو:.....

الملاحق

الملكية المشتركة:

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية.

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة.

- مجموع الاجزاء المشتركة التابعة قانونا للبنية التي تمثل الحصص النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الاشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر.....

دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم).....

دينار جزائري/ باحتساب كل الرسوم).....

سعر البيع وكيفيات مراجعته

يجب الاعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة

(في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع، يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات

التي يسمح بها القانون)

كيفيات الدفع

يتم تحديد كيفيات الدفع بربط تحرير الدفعات المخرأة على أساس مراحل تقدم الاشغال من طرف

المكتب، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 11-4 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق

17 فبراير سنة 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ

المستحق والحدد طبقا للقانون 11-4 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة

2011 ، ونصوصه التطبيقية.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع

هذا على التصاميم.

يتم تقسيم أجل التسليم الى.....

مراحل محددة على النحو التالي:

الملاحق

المرحلة	مراحل الاشغال	الآجال القصوى
1	إتمام الأساسات شهرا
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية شهرا
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية شهرا
4	الانتهاء	

ان انتهاء مرحلة معينة ، قبل انقضاء الاجل الاقصى المحدد ، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق له من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقني للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ واجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ واجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.

كفيات الحيازة

تجدر الاشارة الى ان حيازة البناية من طرف المكتب يجب ان تتم عند اتمام اشغال الانجاز الذي تم اثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

تم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم . في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد ، يمكن المقني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي ، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد بيع على التصاميم

تجدر الاشارة الى ان فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في اطار احكام القانون رقم: 1104 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور اعلاه ، لاسيما المادة 53 منه.

فسخ العقد بموافقة الطرفين

لم يتم الطرفان بتحديد اية كيفية توافقية لفسخ هذا العقد.

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة

للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع:

يلتزم البائع بضمان او التكليف بضمان تسيير الملك خلال سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع اخر جزء من البناية المعنية.

ان الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم: 1104 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية . ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

يقبل المقتني (المشتري) صراحة مجموع الالتزامات الناتجة عنه الى غاية تحويل ادارة هذه الملكية المشتركة الى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التامين العشري:

يلتزم البائع لفائدة المكتب ، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التامين العشري ، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في انجاز هذه البناية ويصرح انه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير الا اذا حصل خطأ لا يمكن ان ينسب اليه.

ضمان حسن التنفيذ:

البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الاشغال الضرورية قصد اصلاح عيوب البناء و/او حسن سير عناصر تجهيزات البناية في اجل ستين (60) يوما ، ابتداء من تاريخ اخطاره من طرف المكتب. ان هذا الضمان صالح لمدة سنة (01) واحدة ، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الاجراء المتعلق بالحيازة المبين اعلاه ، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الاخرى.

شروط خاص

يمنع على المشتري التصرف في الشقة محل البيع باي وجه من اوجه التصرف او اعادة التنازل عنها باستثناء ترتيب رهن وذلك طيلة مدة خمسة سنوات الموالية لتاريخ امضاء هذا العقد تطبيقا لنص المادة

الملاحق

58 من قانون رقم: 1116 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012 والذي عدل نص المادة 57 من قانون رقم: 0712 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، والتي عدل نصها كمايلي: (تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها: السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة ، وذلك لمدة (05) سنوات ابتداء من تاريخ اعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة).

الاشهار العقاري:

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع ادناه في **المحافظة العقارية**

الموطن:

تختار الاطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة ، المذكورة اعلاه ، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات:

قبل اختتام العقد ، قام الموثق الموقع اسفله بقراءة على الاطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا واحكام المواد الاتية:

113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114 و133 (معدلتين بالمادة 36 من قانون المالية لسنة 1981)، 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية التكميلي لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل.

35 من القانون 0601 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته. 70 الى 78 من القانون 1104 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

قانون المالية المتضمن اعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات ، المنصوص عليه في المواد 192 الى 197 من قانون المالية رقم 8319 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات ، المعدلة بالمواد 192 الى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

اكادت الاطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة علاه ، ان هذا العقد يعبر عن السعر المتفق عليه بكامله.

الملاحق

كما يؤكد الموثق الممضي اسفله، زيادة على ذلك ، ان هذا العقد، حسب علمه، لم يعدل ولم يعارض باي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب التوثيق

في سنة

وفي اليوم :

وبعد التلاوة والشرح وقع الطرفان مع الموثق.....

الملاحق

الملحق الثاني

نموذج عقد حفظ الحق

تعريف هوية أطراف العقد

في السنة.....
وفي.....
أمام الاستاذ..... موثق ب.....
حضر
1) المرفقي العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة).....
باختصار.....
الواقع مقره بالعنوان.....
الحائز على اعتماد رقم..... المؤرخ في.....
المسجل بالجدول الوطني للمرفقين العقاريين تحت رقم..... بتاريخ.....
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم..... ممثل من طرف.....
والمصرف بصفة.....
له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس، والذي يدعى في صلب النص " المرفقي العقاري "
من جهة.

و:

2) صاحب حفظ الحق:

اللقب.....
الاسم.....
شهادة ميلاد رقم.....
بطاقة التعريف رقم.....
الساكن ب.....
والذي يدعى في صلب النص " صاحب حفظ الحق " من جهة أخرى.
واتفقا على الاحكام المذكورة أدناه.

الملاحق

موضوع العقد

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

أصل ملكية قطعة الأرض، حفظ الملك العقاري

ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

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

- عقد الملكية المعد باسم المرقي..... الحجم..... الفهرس.....
- الدفتر العقاري (عند الاقتضاء).....
- رخصة التجزئة رقم:..... في..... والتصاميم الملحقة المسلمة من طرف.....
- شهادة التهيئة رقم..... في..... المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي ل.....
- رخصة البناء رقم..... في..... التصاميم الملحقة بها مسلمة من طرف.....
- الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع حفظ الحق.
- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

التعيين

الموقع:

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق.

- ولاية.....
- بلدية.....
- المكان، الحي.....
- رقم العمارة.....
- الطابق.....
- رقم جزء البناية.....

الملاحق

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

العناصر المكونة بصفة خصوصية

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

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

- * الغرفة 1.....م2 قابلة للسكن
- * قاعة الجلوس 1.....م2 قابلة للسكن
- * الحمام.....م2 قابلة للسكن
- * المراض.....م2 قابلة للسكن
- * الأروقة والبهو.....م2 قابلة للسكن
- * الأسطح والشرفات.....م2 قابلة للسكن
- * الغرفة 1.....م2 قابلة للسكن

في الملكية المشتركة:

تحديد الاملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات الملحقات المبنية أو غير المبنية.

-
- التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة.

تمثل الاجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبنية المحفوظة الحصص النسبية..... في الملكية المشتركة.

السعر التقليدي للبيع:

إن السعر التقليدي لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق: (بالارقام وبالأحرف).....دج
باحتساب كل الرسوم.

الملاحق

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناءة أو جزء من البناءة، التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا، وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما. يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر ب..... دج (بالارقام والأحرف)، والذي لا يتعدى 20% حسب الامر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري في والوصل رقم..... لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لاحكام المادتين 31 و 33 من القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى..... وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

نقل الملكية 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. يتم تحرير التسبيق المدوع لدى الصندوق امام الموثق.

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 11-4 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهذا:

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الاخر.
- بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15% (15 بالمائة) من مبلغ التسبيق المدفوع.
- بطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم إحترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وبعد توجيه إعدارين(2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي، مدة كل واحد منهما شهر واحد، ولم يرد عليهما.

الملاحق

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 اخر جزء من البناية المعنية.

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 11-4 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ويلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

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

الموطن

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

التسجيل

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

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله.

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر ب..... في.....

الموثق

المرفي العقاري

صاحب حفظ الحق

الملحق الثالث

محضر تسليم وحياسة شقة

المكتب العمومي للتوثيق؛ أمام الأستاذ مجري بومدين، موثق بتيارت، صاحب التوقيع أسفله

حضر

السيد: -----، بصفته المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية -----
-----، المعين بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في -----، من
جنسية جزائرية، والمتصرف باسم ولحساب ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية -----
----- والكائن مقره ب-----، المنشأة
بموجب المرسوم رقم: 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم:
147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية. مؤسسة
ذات طابع تجاري واقتصادي مقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم: -----
----- حسب مستخرج من السجل التجاري الصادر عن ----- في:-----
----- رقهما الجبائي: -----
-----، حاصل على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بموجب مقرر رقم:-----
----- صادر عن السيد وزير السكن والعمران والمدينة بتاريخ:-----

من جهة أولى.

السيد: -----

الطرف المشتري من جهة ثانية.

واللذان قبل التطرق لموضوع العقد، عرضا على الموثق المضى أسفله ما يلي:.....

العرض

باشر البائع في بناء مجمع سكني مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في مثل هذا الميدان
وأحكام المادة 34 من القانون رقم: 11-04 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد
التي تنظم نشاط الترقية العقارية.....

- وصف التجمع العقاري -

القوام

يتمثل التجمع العقاري في؛ ----- مسكن ترقوي مدعم، وأثنى عشر (12) محل ذو استعمال تجاري موزعة على أربعة عمارات؛ العمارة 01 بها ثلاثة (03) مداخل، العمارة 02 بها مدخل واحد، العمارة 03 بها مدخل واحد، العمارة 04 بها ثلاثة (03) مداخل، وهي مبنية كما يلي:

فيما يخص العمارات المتواجدة ضمن القسم: 46، ومجموعة ملكية: 55:

* عمارة رقم: 1: بها (72) قطعة موزعة على ثلاثة مداخل كما يلي؛

- المدخل "أ": يتكون من طابق أرضي يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F3)، وطابق أول يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F3) وأربع (04) محلات ذات استعمال تجاري، أما الطابق الثاني والثالث والرابع والخامس فكل طابق يحتوي على أربعة (04) مساكن من نوع (F3)

- المدخل "ب": يتكون من طابق أرضي يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F3)، وطابق أول يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F3) وأربع (04) محلات ذات استعمال تجاري، أما الطابق الثاني والثالث والرابع والخامس فكل طابق يحتوي على أربعة (04) مساكن من نوع (F3)

- المدخل "ج": يتكون من طابق أرضي يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F3)، وطابق أول يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F3) وأربع (04) محلات ذات استعمال تجاري، أما الطابق الثاني والثالث والرابع والخامس فكل طابق يحتوي على أربعة (04) مساكن من نوع (F3)

...//...

عمارة رقم: 3: بها (10) قطع وتتكون من مدخل واحد يشتمل على؛ الطابق الأرضي يحتوي على مسكن واحد (01) من نوع (4F)، أما الطابق الأول والثاني والثالث والرابع فكل طابق يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F4)، والطابق الخامس يحتوي على مسكن واحد (01) من نوع (F4)

* عمارة رقم: 4: بها (30) قطعة موزعة على ثلاثة مداخل كما يلي؛

الملاحق

- المدخل "أ": يتكون من طابق أرضي وطابق أول وثاني وثالث ورابع وكل طابق يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F4).....
- المدخل "ب": يتكون من طابق أرضي وطابق أول وثاني وثالث ورابع وكل طابق يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F4).....
- المدخل "ج": يتكون من طابق أرضي وطابق أول وثاني وثالث ورابع وكل طابق يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F4)..... فيما يخص العمارة المتواجدة ضمن القسم: 46، ومجموعة ملكية: 34:.....
- * عمارة رقم: 2: بها (10) قطع وتتكون من مدخل واحد يشتمل على؛ الطابق الأرضي والأول والثاني والثالث والرابع وكل طابق يحتوي على مسكنين (02) من نوع (F4).....

أصل الملكية

- إن العقار المذكور في التعيين أعلاه، تعود ملكيته لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية -----، اكتسبته بالكيفية التالية:.....
- بالنسبة للوعاء العقاري المشيد عليه البناية: عن طريق الشراء من مديرية أملاك الدولة لولاية ----- بموجب عقد إداري متضمن بيع بالتراضي حررته نفس المصالح بتاريخ 13 أكتوبر 2009 و 2009/12/20 تحت رقم: 18495 من سجل العقود الإدارية لسنة 2009، مسجل ----- في 03 جانفي 2010 حسب التوصل رقم: 04/01/78، وقد أشهرت نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ----- في 20/01/2010 - حجم: 1237 رقم: 31.....
- بالنسبة للبناءات: فقد تم تشييدها بموجب قرار متضمن رخصة البناء صادر بلدية ----- في: 14 فيفري 2011 - تحت رقم: 2011/30.....
- وقد تم إعداد البيان الوصفي للتقسيم بموجب عقد محرر من طرف الأستاذ الموقع أدناه بتاريخ: 24 أبريل 2012، والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع ----- في 30 أبريل 2012 طبقا للمخالصة ذات القسيمة رقم: 03/102/86، والذي أشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية ----- بتاريخ: 2012/05/02 - حجم: 1289 - رقم: 97.....
- وبعد عرض ما ذكر، شرع في الموضوع:.....

الملاحق

موضوع العقد

بموجب هذا العقد وطبقاً لأحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في: 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فإن الطرفين المتعاقدين طلبا من الموثق الموقع أسفله تحرير محضر حيازة الشقة المعينة أدناه تكملة لعقد بيع على التصاميم المحرر من طرف الموثق الممضي أسفله بتاريخ: 13 و 26 أوت 2014 والمسجل ----- في: 01/09/2014 طبقاً للمخالصة ذات القسيمة رقم: 05/06/96، والمشهدر بالمحافظة العقارية ----- في: 29 سبتمبر 2014 - حجم: 1368 - رقم: 61.....

التعيين

محل سكني ترقوي مدعم، كائن ببلدية -----، نفس الدائرة والولاية حي -----، قسم: -----، مجموعة ملكية: -----، العمارة "04" مدخل "ج"، الطابق الأرضي يمين، عبارة عن شقة من نوع (F4) تحتوي على: ثلاثة (03) غرف، غرفة استقبال، مطبخ، حمام، مرحاض، بهو، لوجيا ومنشفة، مساحتها تسعة وسبعين متراً مربعاً (79 م²). و (1000/33,33) من الأجزاء المشتركة للقطعة رقم: 103.....

التأمين ضد الكوارث الطبيعية

تم تأمين العقار ضد الكوارث الطبيعية حسب الشهادة الصادرة عن الشركة الوطنية للتأمين - وكالة ----- في: 31/10/2016 تحت رقم: 2304-1200004274.....

الثمن

فضلاً عما تضمنه العقد من تكاليف وشروط وحق الاستغلال، تم هذا البيع بثمن رئيسي قدره: مليونين وثمانمائة ألف دينار جزائري (2.800.000 دج)، موزع كما يلي: ----- - سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) كإعانة من الصندوق الوطني للسكن، يحول إلى حساب الهيئة البائعة (القرار رقم: 14011976002541 المؤرخ في: 15/06/2014).... - مبلغ أربعمائة وثمانين ألف دينار جزائري (480.000 دج) دفع من طرف المشتري..... - مبلغ خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) كإعانة من صندوق (FNPOS) حسب القرار رقم: AV14/0046/15 المؤرخ في 15 فيفري 2015..... - أما الباقي المقدر ب: مليون ومائة وعشرون ألف دينار جزائري (1.120.000 دج) سدده المستفيد عن طريق الاقتراض من ص.و.ت.إ-وكالة -

الملاحق

تصريحات المتعاقدين

صرح البائع بصفته المذكورة أعلاه، أن المشروع المنجز مطابق للمواصفات المتفق عليها في دفتر الشروط وكذا التصاميم، وكما هو مثبت أيضاً من شهادة المطابقة رقم: 37.م/ت/2015 المتعلقة بمشروع إنجاز ----- سكن ترقوي مدعم الكائن ب-----، المسلمة من طرف بلدية ----- بتاريخ: 16 جوان 2015، والتي بقيت نسخة منها ملحقة بأصل هذا العقد.....

كما صرح البائع المذكور أعلاه أنه قد استوفى جميع حقوقه وقبض ثمن بيع العقار كلياً وبذلك يبرأ ذمة المشتري ويسلمه العقار المعين أعلاه بدون أي قيد أو شرط أو تحفظ..... من جهته صرح المشتري أنه قد فحص وعاین العقار المعين أعلاه، قبل الإقدام على إبرام هذا الحضر، فوجده مطابق للتصاميم ولعقد البيع.....

التكاليف والشروط

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولاسيما تلك التكاليف والشروط الواردة في القانون رقم: 11-04 المؤرخ في: 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.....

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية، اختار كل طرف موطنه مقر سكنه المذكور أعلاه الذي يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.....

الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا الحضر بالمحافظة العقارية ----- بسعي من الموثق الموقع أدناه...

إثباتاً لما ذكر

حرر وانعقد بالمكتب العمومي للتوثيق، الكائن ب-----

----- سنة ألفين وسبعة عشر. وفي اليوم -----

وبعد -----

التلاوة والشرح وقع الطرفان مع الموثق.

الموثق.

الملحق الرابع

نموذج عقد البيع بالايجار

لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ، والموقع أسفله.

حضر

السيد /..... بن المولود ب....."....." بتاريخ (.../.../..) حسب شهادة ميلاده رقم :.... جزائري الجنسية بوصفه المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/148 و المؤرخ في 12 ماي 1991 المسماة اختصارا (عدل- AADL) المقيمة لدى المركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم :00 ب 0014056 بتاريخ 27 سبتمبر 2000 رأسمهاها: 15.000.000,00 دج الكائن مقرها الاجتماعي بحي 384 مسكن سعيد حمدين بئر مراد راييس ص ب 62 الجزائر والمعين بهذه الصفة بموجب القرار رقم .. /.../... DPM/... DG/... الصادر عن المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و المفوض بالتوقيع على عقود الإستفادة بدلا عن المدير العام لذات المؤسسة بموجب قرار صادر عن المديرية العامة بتاريخ .../.../.. تحت رقم : DG /.... / JUR

المتعهد بالترقية من جهة

السيد /..... المولود ب..... ولاية بتاريخ ... من شهر سنة ألف و تسعمائة (.....) حسب شهادة ميلاده رقم :..... جزائري الجنسية مهنته عامل ، الساكن ب ولاية الجزائر الحامل لبطاقة التعريف رقم:..... المسلمة له من دائرة بتاريخ.....

المستفيد من جهة ثانية

الذدان طلبا من الأستاذ الموثق الممضي اسفله أن يتسلم منهما مضمون الإتفاق الحاصل بينهما بشأن بيع مسكن عن طريق الإيجار ممول بأموال عمومية و في شكل عقد رسمي قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون إستعرض طرفا هذا العقد مايلي:

الملاحق

التعيين :

شقة سكنية من نوع (F3) بعقار ذي ملكية مشتركة كائنة بتراب بلدية ... دائرة ... ولاية ... تقع بحي ... بالطابق ... للعمارة ... حيث تحمل رقم تحتوي علي : ثلاث (03) غرف مطبخ و حمام و مرحاض و توابع أخرى مساحة الجميع مترا مربعا (... م²) .
و كما يوجد هذا العقار يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ و هو معروف أتم المعرفة من المستفيد الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه و قبل به بالحالة التي هو عليها الآن من غير أي شرط أو قيد .

أصل الملكية

تملك المتعهد بالترقية العقارية العقار المعين أعلاه المباع حاليا بموجب هذا العقد كما يلي :
أولا/ بالنسبة للأرض: فبطريق الشراء من أملاك الدولة لولاية ... بموجب عقد بيع إداري تلقاه السيد مدير الأملاك لولاية ... بتاريخ ... تحت رقم ... من فهرس العقود الإدارية لسنة سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل بتاريخ الحقوق مجانا و شهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية بتاريخ: مجلد : رقم

ثانيا/ بالنسبة للبناءات: فقد أقامها المتعهد بالترقية بموجب رخصة البناء الصادرة
أما عن أصل الملكية السابق فقد أعفى الطرفان سيما المستفيد الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد مكتفين بالرجوع للعقد المحلل عند النزوم .

الضمن

تم هذا البيع بالإيجار بعد الإيجاب و القبول بين الطرفين لقاء ثمن إجمالي نهائي قدره

الانضمام للعقد :

تصريح المتعهد بالترقية العقارية
يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع عن طريق الإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المعدل والمتمم.

الملاحق

تصريح المستفيد من البيع عن طريق الإيجار
يصرح المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بأنه إطلع على جميع الوثائق الخاصة بهذا البيع المذكور أدناه
و يقبل صراحة الشروط المحددة في هذا العقد.

كما يعلن المستفيد من البيع عن طريق الإيجار انضمامه - و احترامه دون أي قيد أو شرط لجميع
النصوص و التشريعات السارية على الملكية المشتركة المنصوص عليها ضمن نظام الملكية المشتركة
الملحق بهذا العقد.

الوثائق التي تحكم العقد بين الطرفين اللذان يقران بمعرفتهما :
يخضع هذا البيع عن طريق الإيجار لأحكام القانون المدني خاصة تلك المتعلقة بالعقود و كذا لأحكام
المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق ل 23 أفريل 2001 المعدل
والمتمم و الوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى إلتزاماتها و حدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق المذكورة
التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله
- عقد رسمي يثبت ملكية القطعة الأرضية.
- رخصة البناء .

- نسخة مصادق عليها لوثيقة تثبت هوية كل من المستفيد من البيع عن طريق الإيجار و ممثل المتعهد
بالترقية العقارية.

- و صل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستفيد (بما في ذلك و صل الإكتتاب) (إستكمال ذلك
بأي وثيقة مرجعية محتملة)

شروط التعاقد المتفق عليها:

يصرح المتعهد بالترقية العقارية بإعتباره الجهة الأولى أنه يضع تحت تصرف و حيازة المستفيد من البيع
عن طريق الإيجار، المسكن المعين في مستهل هذا العقد، مع التزامه بكل الضمانات العادية و القانونية
في هذا المجال، و كذلك تلك الخاصة الواردة في هذ العقد و الوثائق المرجعية السالفة الذكر.

شروط البيع عن طريق الإيجار :

المادة 1 : يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب مليون وأربعمائة ألف دينار

جزائري (1.400.000,00 دج) ، هذا الثمن نهائي و لا يقبل أي تغيير.

الملاحق

المادة 2 : صرح المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بأنه قام بتسديد دفعة أولية تقدر ب مائتي وعشرة آلاف دينار جزائري. (210.000,00 دج) والتي تمثل 15 % من ثمن بيع المسكن.
- 10 % والتي تمثل مبلغا قدره مائة وأربعون ألف دينار جزائري (140.000,00 دج) سددت بتاريخ كما هو ثابت من وصل الدفع المسلم من البنك الوطني الجزائري وكالة تحت رقم

- 5% والتي تمثل مبلغا قدره سبعين ألف دينار جزائري (70.000,00 دج) سددت بتاريخ كما هو ثابت من وصل الدفع المسلم من البنك الوطني الجزائري وكالة تحت رقم.....
وعليه فإنه على المستفيد أن يسدد ال 10% المتبقية من الحصة الأولية لثمن المسكن على النحو التالي:

- 5% قبل تاريخ :
- 5% قبل تاريخ:
في أي حال من الأحوال، فإن المتعهد بالترقية سيقوم بتحديد تاريخ الدفع دون أن تتجاوز هذه المدة سنتين (02).

المادة 3 : يثبت الدفع المذكور أعلاه في الوصل البنكي المصادق عليه و المسلم من طرف المستفيد من البيع عن طريق الإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية الذي يقوم بتسجيله في محاسبته.

المادة 4 : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بعد خصم الحصة المالية الأولى, ب مليون و خمسون ألف دينار جزائري (1.050.000,00 دج)، وعلى المستفيد أن يسدد مبلغ دينار جزائري (دج) شهريا و الذي يمثل قيمة الأقساط الشهرية المستحقة الدفع .

المادة 5 : يتم دفع ما تبقى من ثمن بيع المسكن المذكور أعلاه بعد خصم مبلغ المساهمة المالية الأولى خلال مدة لا تتجاوز سنة.

تحدد رز نامة الدفع الملحقة بهذا العقد المستحق شهريا إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها. و لا يمكن في أي حال من الأحوال مخالفة أحكام المواد 8 و 9 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

المادة 6 : طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، يمكن للمستفيد من البيع عن طريق الإيجار، إن رغب في ذلك، أن يقوم بالوفاء المسبق لقسط أو عدة أقساط شهرية.

الملاحق

في هذه الحالة، فعلى المتعهد بالترقية أن يقوم بتعديل رز نامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة مسبقا.

المادة 7 : يتعهد المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بتسديد منتظم للأقساط الشهرية خلال (15) الخمسة عشر يوما الأولى من كل شهر ، وذلك دون حاجة إلى إعدار من قبل المتعهد بالترقية العقارية حسب الرز نامة المتفق عليها و الملحقة بهذا العقد ، و كل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر .

المادة 8 : يجب على المستفيد تسديد المستحقات الشهرية في الآجال المحددة على الحساب البنكي رقم.....المفتوح لدى البنك الوطني الجزائري وكالة.....

المادة 9 : : يترتب عن تراكم ثلاثة أشهر الأخيرة المستحقة على الإيجار من قبل المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار فسخ عقد البيع بالإيجار بقوة القانون و يكون هذا الفسخ مسبقا بتبليغ اعدارين بمدة (15) يوما لكل منهما من قبل المتعهد بالترقية إلى المستفيد بموجب إشعار مضمون الوصول.

للمتعهد في هذه الحالة ، طلب طرد المستأجر العاجز عن طريق القضاء المستعجل.

المادة 10 : يلتزم المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بأن يدفع شهريا ،على أساس الملكية المشتركة، كافة الأعباء كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة الملحق بهذا العقد.

المادة 11 : تقدر هذه الأعباء بمبلغ ألفين ومائتي وأربعة وأربعون دينار جزائري (2244,00 دج) شهريا، و تدفع طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه. يحتفظ المتعهد بالترقية بحق مراجعة مبلغ الأعباء سنويا.

المادة 12 : في حالة التسديد الكلي و بصفة مسبقة لثمن المسكن ، يبقى المستفيد من البيع بالإيجار ملزم بدفع الأعباء كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه و هذا بصفته شريك في الملكية .

المادة 13 : يتم تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة للبنية أو البنايات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد من طرف المتعهد بالترقية أو قائم بإدارة الأملاك يعينه هذا الأخير لهذا الغرض، طبقا للمقرر الوزاري رقم 144 الصادر في 13.04.2004

المادة 14 : يفسخ هذا العقد بتظلم المستفيد، في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المعلن عنها في هذا العقد و / أو تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل

الملاحق

2001 المعدل و المتمم ، و / أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستفيد من البيع عن طريق الإيجار.

المادة 15 : يترتب على فسخ عقد البيع عن طريق الإيجار بتظلم المستفيد، طرد هذا الأخير من المسكن ، يقوم المتعهد بالترقية بعد استرداد المسكن بإرجاع المبلغ الأول الذي دفعه المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بعد أن يكون قد خصم من المنبع الأقساط الشهرية التي لم تسدد و مبلغ مختلف و المصاريف الناجمة عن شغله للمسكن بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

المادة 16 : يلتزم المستفيد من البيع عن طريق الإيجار خلال كل الفترة التي تغطي آجال الدفع بالتقسيط، بالقيام على حسابه بكل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

المادة 17 : يمنع منعاً باتاً كل تعديل للمظهر الخارجي للمسكن موضوع هذا العقد، كوضع سياجات حديدية على النوافذ أو تغيير طبيعة الشرفات من طرف المستفيد .

المادة 18 : يمنع ممارسة أي نشاط مهني أو تجاري في المسكن موضوع هذا العقد.

المادة 19: يتسم هذا العقد بطابع توقيفي، بحيث لا يجوز نقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد للمستفيد بالبيع عن طريق الإيجار، ما لا يمكنه أن يتنازل أو يأجر من الباطن المسكن موضوع هذا العقد قبل نقل الملكية.

المادة 20: تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق وفقاً للتشريع المعمول به، بعد تسديد المستفيد المبلغ الإجمالي للمسكن.

المادة 21 : بعد استكمال عملية نقل ملكية المسكن كما جاء في المادة 20 أعلاه و كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها، يتمتع المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بكامل حقوق الملكية.

المادة 22 : يلتزم المستفيد من البيع عن طريق الإيجار، باحترام أحكام الملكية المشتركة المحددة في نظام الملكية المشتركة الملحق بهذا العقد ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا الأخير .

المادة 23 : يلتزم طرفاً هذا العقد، كل فيما يخصه، بجميع الالتزامات التعاقدية بحسن نية و طبقاً لبنود العقد و للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في هذه الحالة.

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية إختار الطرفان , موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه , يمكن مخاطبتهما فيه عند الإقتضاء .

تلاوة القوانين و التأكيدات .

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113 ، 118 ، 119 ، 133 و 134 من قانون التسجيل المعدل والمتمم فصرح كل واحد من الطرفين بعد إستجوابهما كل على حدة , تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن البيع الحالي يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأموال العقارية المعينة أعلاه موضوع العقد الحالي , وأكد الموثق الموقع أسفله بدوره أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي سند مضاذ يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه .

إثباتا لما ذكر

حرر و إنعقد بمكتب التوثيق.

في سنة ثمانية و ألفين .

و في يوم:

و بعد التلاوة وقع الطرفان مع الموثق .

الموثق

قائمة المصادر والمراجع

أولا/ الكتب

- 1- الامام محمد ابن ابى بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، مطبعة بيروت، لبنان، 1973.
- 2- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 3- عبد الحميد بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 6- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.
- 7- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

ثانيا/ المقالات والمدخلات:

- 1- بردان رشيد، المعاملات العقارية والاشكالات التي تعترض العقد التوثيقي، يوم دراسي حول العقد التوثيقي والاشكالات القانونية في المعاملات العقارية والايجار التجاري، يوم 2005/05/22، الغرفة الجهوية لموثقي الغرب، سيدي بلعباس، الجزائر، 2005.
- 2- دوة اسيا، عقد حفظ الحق، مداخلة مقدمة حول الترقية العقارية في الجزائر ((الواقع والافاق))، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي: 27 و28 فيفري 2012.
- 3- حمليل نوار، عقد البيع بالايجار، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر عدد 05، سنة 2007.
- 4- مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 05، سنة 1998.

قائمة المصادر والمراجع

- 5- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والاثار القانونية المترتبة عن القيد، مجلة الموثق الدورية، العدد 05، ديسمبر 1998.
- 6- علاقة القضاء بالتوثيق، دراسة للغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، نشرة الموثق، العدد 6، سنة 1999.
- 7- عبد الفتاح القاضي، مذكرة توثيقات شرعية، مقررة على طلبة السنة اولى من قسم التخصص في القضاء الشرعي بكلية الشريعة الاسلامية، مصر، سنة 1934-1935.
- 8- عبد القادر صبايحية، مهنة التوثيق بين ارث الماضي والتطلع نحو المستقبل، نشرة الموثق العدد 01، سنة 1997.
- 9- زيتوني عمر، النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، العدد 5 سنة 2002 .

ثالثا/ الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون جنائي جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015.
- 2- نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع عقار في طور الانجاز، أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2015.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015.
- 2- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2013/2014.

رابعا / التشريعات:

أ- التشريع العادي:

أ1- القوانين:

- 1- القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ج ، ع 10، المؤرخة في 05/03/1986.

قائمة المصادر والمراجع

- 2- المرسوم التشريعي، رقم 93-03 المؤرخ في 03/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج، ع 14، المؤرخة في 03/03/1993.
 - 3- القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في 08/03/2006.
 - 4- القانون 07-05، المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، ع 31، المؤرخة في 13/05/2007.
 - 5- القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، ع 14 المؤرخة في 06/03/2011.
- أ- الأوامر:
- 1- الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، ع 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم.
 - 2- الأمر 75-74 المؤرخ في 22/11/1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 92، المؤرخ في 18/11/1975.
 - 3- الأمر 76/92، المؤرخ في 23/11/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر ج ج، العدد 12، الصادر في 09/02/1977 الملغى بموجب القانون 04/11.
 - 4- الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 29، المؤرخة في 18/12/1976.
- ب- التشريع اللائحي:
- 1- المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، العدد 30، المؤرخة في 11/04/1976.
 - 2- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 30، المؤرخة في 28/03/1976.
 - 3- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ج ج، العدد 25، المؤرخ في 29/04/2001، المعدل والمتمم.

قائمة المصادر والمراجع

- 4- المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، ج ر ج ج ، العدد 04، المؤرخة في 22/01/2003.
- 5- المرسوم التنفيذي 04-137 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 04-105 ، المؤرخ في 04/05/2004، ج ر ج ج ، العدد 52، المؤرخة في 22/04/2004، الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 02/11/2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، السالف الذكر، ج ر ج ج ، عدد 69، المؤرخة في 03/11/2004.
- 7- المرسوم التنفيذي 08-242 المؤرخ في 03/08/2018، المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق، ج ر ج ج ، ع 45، المؤرخة في 06/08/2008.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر ج ج ، عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012 ، المعدل والمتمم.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 13-96، المؤرخ في 15/02/2013، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84، المذكور اعلاه، ج ر ج ج ، عدد 13، مؤرخة في 06/03/2013.
- 10- المرسوم التنفيذي 13-431، المؤرخ في 18/12/2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، ج ر ج ج ، العدد 66، المؤرخة في 25/12/2013.
- 11- - المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 04/03/2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ج ج ، عدد 14، المؤرخ في 16/03/2014.

خامسا: المراجع باللغة الفرنسية:

01-ALAIN Moreaux ,Droit professionnel notarial.

02- ZERROUK Kaddour, la fonction notariale selon l'ordonnance 70-91 du 15/12/1970, mémoire Magister

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

كلمة شكر

الإهداء

قائمة المختصرات

أ مقدمة

الفصل الاول: ماهية التوثيق ونظام الترقية العقارية

المبحث الاول: مفهوم مهنة التوثيق 9

المطلب الاول: تعريف ونشأة مهنة التوثيق 9

الفرع الاول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للتوثيق 10

الفرع الثاني: نشأة مهنة التوثيق في الجزائر 11

مرحلة الاحتلال الفرنسي 11

مرحلة ما بعد الاستقلال 11

المطلب الثاني: الاساس القانوني لمهنة التوثيق في الجزائر 13

الفرع الاول: الاختصاص القانوني للموثق 13

الاختصاص الشخصي للموثق 13

الاختصاص الاقليمي للموثق 14

الاختصاص الموضوعي للموثق 14

الاختصاص الزماني للموثق 14

الفرع الثاني: السلطة الوصية 15

المبحث الثاني: نظام الترقية العقارية في الجزائر 17

المطلب الاول: مفهوم الترقية العقارية 17

الفرع الاول تعريف الترقية العقارية 17

الفرع الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر 19

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية 20

الفرع الاول: الصفة المدنية لنشاط الترقية العقارية 21

الفرع الثاني: الصفة التجارية لنشاط الترقية العقارية 21

الفصل الثاني: عقود الترقية العقارية ومجال تدخل الموثق في إنجازها

- المبحث الاول: العقود التوثيقية في الترقية العقارية 25
- المطلب الاول: العقود التوثيقية الغير ناقلة للملكية 25
- الفرع الاول: عقد اعداد نظام الملكية المشتركة 25
- اولا: تعريف الملكية المشتركة 25
- ثانيا: خصائص نظام الملكية المشتركة 26
- ثالثا: تحرير عقد نظام الملكية المشتركة 27
- الفرع الثاني: عقد حفظ الحق 27
- أولا: تعريف عقد حفظ الحق 27
- ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق 28
- الفرع الثالث: عقد الايجار 29
- اولا: تعريف عقد الايجار 30
- ثانيا: خصائص عقد الايجار 30
- المطلب الثاني: العقود التوثيقية الناقلة للملكية 30
- الفرع الاول: عقد بيع عقار مبني 31
- أولا : تعريف عقد بيع عقار مبني 31
- ثانيا: خصائص عقد بيع عقار مبني 31
- الفرع الثاني: عقد البيع بناء على التصاميم 32
- أولا: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم 32
- ثانيا: خصائص عقد البيع بناء على التصاميم 33
- إثبات الحيازة الفعلية في عقد بيع بناء على التصاميم 33
- الفرع الثالث: عقد البيع بالإيجار 34
- تعريف عقد البيع بالإيجار 34
- خصائص عقد البيع بالإيجار 35
- المبحث الثاني: مجال تدخل الموثق في إنجاز عقود الترقية العقارية 37
- المطلب الاول: الاجراءات الجوهرية السابقة لتحرير العقد التوثيقي 38
- الفرع الاول: الوثائق الادارية والمالية الخاصة بالمرقي العقاري 39

40	الفرع الثاني: الوثائق الادارية والمالية الخاصة بالطرف المتعاقد مع المرقي العقاري ...
41	الفرع الثالث: الواجبات الاخلاقية والمهنية للموثق اتجاه الاطراف
42	المطلب الثاني: الاجراءات الجوهرية لتحرير العقد التوثيقي واللاحقة له
42	الفرع الاول: تحرير عقد الترقية العقارية
43	الفرع الثاني: إجراءات تسجيل العقد التوثيقي
44	الفرع الثالث: إجراءات شهر العقد التوثيقي
48	الخاتمة
53	الملاحق
80	قائمة المراجع والمصادر

الفهرس

