

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

Formal controls for preparing a sales contract on designs

زايد حبيب، جامعة أم البواقي، الجزائر، zaidihabib72@gmail.com

تاريخ قبول المقال: 27-11-2024

تاريخ إرسال المقال: 07-08-2024

الملخص:

تضمن هذا المقال دراسة وصفية تحليلية لعقد البيع على التصاميم ومراحل إعداده باعتباره أداة لنقل ملكية البنايات التي تتجز في إطار نشاط الترقية العقارية وذلك قبل إتمام أشغال الإنجاز، مما يمكن المقتني من تسديد الثمن على أقساط مع إمكانية استقادته من قروض لتمويل مسكنه.

ونظرا لخصوصية هذا العقد كونه يرد على بناء في طور الإنجاز، هذا ما أدى إلى إيلائه عناية خاصة من طرف المشرع الجزائري حيث أخضعه إلى الشكلية الرسمية والشهر العقاري وخصّه بنموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع على التصاميم، الترقية العقارية، الشكلية الرسمية، الشهر العقاري.

Abstract:

This article includes a descriptive and analytical study of selling on plan, the steps of its preparation as it is a way for transfer of building property in the frame of real estate project before its finalization, which allow the acquirer to pay the acquisition price through installments or loans;

Considering the specificities of this agreement as it is related to an under construction building, the Algerian legislator treats it with a specific treatment to protect the acquirer via the authentic form, act publication and a dedicated executive decree N° 13-431.

Key words: selling on plan, real estate development, the authentic form, real estate publication.

مقدمة:

نتيجة للتحويلات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر مع صدور دستور 1989، وفتح المجال الترقية العقارية أمام الخواص بهدف خلق منافسة بين الترقية العقارية العامة والمقرين العقاريين الخواص بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري¹، والذي أعطى أهمية خاصة لتنظيم عقد البيع على التصاميم²، الذي ألغى بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية³، باستثناء المادة 27 منه.

إذ يعد عقد البيع على التصاميم آلية اعتمدتها جل التشريعات المعاصرة بما فيها التشريع الجزائري وذلك بهدف القضاء على أزمة السكن وضبط أسعار العقارات وتمكين الأفراد من اقتناء سكن لائق بثمن ملائم ودفع الثمن على شكل أقساط إضافة إلى إمكانية الاستفادة من قروض بنكية لتمويل السكن، خاصة وأن الحق في حصول المواطن على سكن هو حق مكرس دستوريا⁴. ونظرا لخصوصية هذا عقد وتمييزه عن عقد البيع التام لعقار مبني، باعتباره يرد بناية أو جزء من بناية في طور الإنجاز كما أن دفع الثمن فيه يتم على دفعات موازات مع تقدم أشغال الإنجاز، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى وضع نموذج خاص به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431⁵، بهدف توفير حماية أكبر للمقنتي باعتباره الطرف الضعيف خاصة مع تزايد النزاعات القضائية في هذا المجال، فغالبا ما تتطوي البنايات المنجزة على عيوب ناهيك عن التأخير في الإنجاز والتسليم خاصة. إضافة إلى أن المشروع اشترط حصول المرقى العقاري على شهادة

1. المرسوم التشريعي رقم: 93-03 مؤرخ في 01 مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، ملغى.

2. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 125، 126.

3. القانون رقم: 11-04، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

4. جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد التاسع، العدد الثاني، 2018، الصفحة 105.

5. مرسوم تنفيذي رقم: 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نمونجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج.ر عدد 66 مؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

المطابقة لتحرير محاضر التسليم¹، وهذا ما قد يحرم المقتني من حيازة البناية والانتفاع بها لمدة قد تصل إلى عدة سنوات خاصة وأن الحصول على شهادة المطابقة يستغرق وقتاً طويلاً في حالة وجود تحفظات، هذا ما يقتضي تضمين عقد البيع على التصاميم لضمانات توفر حماية للمقتني في حال تقاعس المرفي العقاري في إنجاز البناية أو تسليمها.

وفي هذا الإطار تتبلور الإشكالية التي يعالجها هذا المقال حول: خصوصية الجوانب الشكلية لعقد البيع على التصاميم ومدى توفيره للضمانات الكافية للمقتني باعتباره الطرف الضعيف؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم اعتماد كل من المنهجين الوصفي والتحليلي، واخترنا تقسيم المقال إلى مبحثين، تم التطرق في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم، في حين خصص المبحث الثاني لدراسة مراحل إعداد عقد البيع على التصاميم.

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لعقد البيع على التصاميم.

قبل التطرق لمراحل إعداد عقد البيع على التصاميم لابد من تحديد المقصود به من خلال التطرق إلى تعريفه (المطلب الأول)، ثم بيان خصائصه (المطلب الثاني) وتحديد طبيعته القانونية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم.

سيتم التعرض في هذا المطلب إلى كل من التعريف التشريعي والتعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم.

أولاً: التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم.

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً خاصاً بعقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، غير أنه تدارك هذا النقص بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرفته المادة 28 على أنه: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرفي العقاري لفائدة المكتتب موازاتاً مع تقدم الأشغال وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"².

¹. المادة 39 من القانون رقم: 11-04، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج 14 عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

². المادة 01/28 من نفس القانون.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

ونشير إلى أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح **المكتتب** بصفته المشتري بدل مصطلح **المقتني** في تعريفه لعقد البيع على التصاميم، إلا أنه وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم المحدد في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم **13-431** الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية المذكور أعلاه، نجد بأنه استعمل كلا المصطلحين في البند الخاص بتحديد هوية المقتني وألحقه بعبارة "والذي يدعى في صلب النص المكتتب من جهة أخرى".

كما عرفه المشرع الفرنسي الذي سماه بعقد بيع عقار في طور الإنشاء، وذلك بموجب نص المادة **1601-3** من القانون المدني الفرنسي على أنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل فورا للمقتني حقوق الأرض وكذا ملكية المباني التي هي في طور الإنجاز موازاة مع إنجازها، في حين يلتزم المقتني بتسديد الثمن تبعا لتقدم أشغال الإنجاز"¹.

والملاحظ هو أن كل من المشرع الجزائري والفرنسي عرفا عقد البيع على التصاميم بالاستناد إلى آثاره والمتمثلة في التزامات المرقى العقاري بصفته البائع والمكتتب بصفته المشتري، إلا أن المشرع الفرنسي فصل بين نقل ملكية حقوق الأرض التي تتم فورا وبمجرد إبرام العقد ونقل ملكية المباني التي تتم موازاة مع تقدم الأشغال.

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم.

اختلف الفقهاء في تعريف عقد البيع على التصاميم، إذ يعرفه جانب من الفقه على أنه: "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري -البائع- بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته إلى المشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق"².

وعرف كذلك بأنه: "عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وكذا بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته إلى المكتتب الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق"³.

¹. لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه في القانون تخصص قانون الأعمال مقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2018-2019، ص 11.

². بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 2011، ص 73، 74.

³. سقني سميرة، حمليل نورة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم: 04/11، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 16، عدد 3، 2021، ص 147.

ونشير إلى أن جل التعاريف وعلى اختلافها لم تكن شاملة، باعتبار أنها ركزت في مجملها على آثار عقد البيع على التصاميم وأهملت أركانها الموضوعية وركن الكتابة الرسمية بالإضافة إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري التي تعتبر شرطا لانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية¹، وكذا الضمانات الممنوحة للمكاتب باعتباره الطرف الضعيف.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم.

يتميز عقد البيع على التصاميم بالعديد من الخصائص سواء بالرجوع إلى القواعد العامة أو بالاستناد إلى القواعد الخاصة به.

أولاً: خصائص عقد البيع على التصاميم استناداً إلى القواعد العامة.

1- **عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة:** حيث خصه المشرع الجزائري بأحكام خاصة بموجب القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي جاء بتعريف خاص بعقد البيع على التصاميم، كما وضع المشرع الجزائري نموذجاً خاصاً بعقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

2- **عقد البيع على التصاميم هو عقد شكلي:** أخضع المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم للشكل الرسمي بموجب نص المادة 34 من القانون رقم 04-11، إذ يتم تحريره من طرف الموثق كما يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري كما سيتم توضيحه في المبحث الثاني من هذا المقال.

3- **عقد البيع على التصاميم هو عقد ملزم للجانبين:** باعتبار أنه ينشئ التزامات في ذمة كلا المتعاقدين، فالمكتب يلتزم بتسديد أقساط السعر في الآجال المتفق عليها إضافة إلى استلامه للبناء بعد إتمام الإنجاز وتحرير محضر التسليم، كما أن المرقى العقاري يلتزم بنقل ملكية حقوق الأرض والبنائات موازاتاً مع تقدم أشغال الإنجاز إضافة إلى التزامه بالضمان².

4- **عقد البيع على التصاميم من العقود المستمرة -عقد زمني-** أم من العقود الفورية: يرى جانب من الفقه بأن عقد البيع على التصاميم من العقود المستمرة التي يعبر عنصر الزمن فيها جوهرياً على اعتبار أن ملكية البنائات تنتقل موازاتاً مع تقدم أشغال الإنجاز وفي مقابل ذلك يلتزم المقتني بدفع الثمن في شكل أقساط

1. بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 74.

2. نفس المرجع، ص 87-107.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

تبعاً لقدم أشغال الإنجاز، كما أن الثمن يكون قابلاً للمراجعة في حدود العشريين بالمائة شريطة تضمين الأطراف لهذا الاتفاق في العقد. في حين يعتبر جانب آخر من الفقه عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية ويستندون في ذلك على عدم وجود تقابل في الالتزامات بين طرفي العقد، فالتزام المقتني بتسديد الأقساط لا يقابله التزام المرقى العقاري بتسليم البناية إلا بعد الانتهاء الكلي من أشغال الإنجاز¹.

لهذا يمكن القول بأن عقد البيع على التصاميم يجمع بين كل من خصائص العقد المستمر والعقد الفوري، خصوصاً في حالة عدم تضمين هذا العقد لبند قابلية السعر للمراجعة، كما أن ملكية حقوق الأرض فيه تنتقل فوراً وبمجرد تحريره واستقاء إجراءات الشهر العقاري.

ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم استناداً إلى القواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية.

يتميز عقد البيع على التصاميم عن باقي العقود الناقلة للملكية العقارية بخصوصيات تضمنتها النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية والتي تتمثل فيما يلي:

1- وجوب أن يكون أحد أطرافه مرقياً عقارياً: اشترط المشرع الجزائري إبرام عقد البيع على التصاميم أن يكون أحد أطرافه مرقياً عقارياً²، باعتبار أنه عقد من عقود الترقية العقارية التي يكون أحد أطرافها مرقياً عقارياً عاماً كديوان الرقية والتسيير العقاري أو من المرقين الخواص.

2- الطبيعة الخاصة لمحل عقد البيع على التصاميم: يتسم محل عقد البيع على التصاميم بالازدواجية فهو يرد على بناية في طور الإنجاز كما أن دفع الثمن يتم موازاتاً مع تقدم أشغال الإنجاز على دفعات، أما بالنسبة لانتقال ملكية حقوق الأرض فيتم بمجرد إبرام عقد البيع على التصاميم واستقاء إجراءات الشهر العقاري.

3- قابلية السعر للمراجعة: أجاز المشرع الجزائري إمكانية مراجعة سعر البيع في عقد البيع على التصاميم وذلك في حدود العشريين بالمائة (20%) كحد أقصى بموجب مع إلزامية تضمين العقد لهذا البند³. وهذا ما تم تأكيده في نموذج عقد البيع على التصاميم الذي وضعه المشرع بموجب الملحق الأول من المرسوم

¹ أعجيري جريدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 15، 2017، ص 331، 332.

² المادة 29 من القانون رقم: 04-11، المذكور سابقاً.

³ المادة 38 من نفس القانون.

التنفيذي رقم 13-431، مع نصه على وجوب تبرير صيغة المراجعة في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون.

4- أن الحيابة من طرف المكتب لا تتم إلا بعد إتمام إنجاز البناية والحصول على شهادة المطابقة: حيث يتم إثبات الحيابة الفعلية بموجب محضر الحيابة يحرر أمام نفس الموثق الذي قام بتحرير على التصاميم¹، كما منع المشرع المكتب من حيابة البناية أو الجزء من البناية محل العقد إلا بعد حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة².

5- وضع ضمانات خاصة للمكتب بصفته الطرف الضعيف: وذلك من خلال إلزام المرقى العقاري بالاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إضافة إلى الضمان العشري وكذا ضمان حسن الإنجاز وضمان المطابقة، والتزام المرقى العقاري بتسيير الملكية المشتركة لمدة سنتين ابتداء من تاريخ تسديد آخر جزء من البناية³.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم.

يستشف من تعريف عقد البيع على التصاميم بأنه يبرم بين طرفين الأول وهو المرقى العقاري بصفته البائع والثاني يتمثل في المكتب بصفته المشتري ولتحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم لابد من التمييز بين ما إذا نظرنا إليه من ناحية المرقى العقاري (البائع) أو النظر إليه من ناحية المكتب (المشتري).

فعقد البيع على التصاميم يعتبر عملا تجاريا بحسب الموضوع بالنسبة للمرقى العقاري، حيث اعتبرت المادة الثانية من القانون التجاري⁴: "...كل نشاطات الاقتناء والتهئية لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها". ولقد أحالت هذه المادة على المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إذ اعتبرت المادة الثالثة من هذا المرسوم صراحة الأشخاص المتعاملين في الترقية العقارية تجارا وبالتالي فإنهم يخضعون للقيود في السجل التجاري والذي يعتبر شرطا أساسيا لممارسة نشاطات الترقية العقارية وهذا ما يؤدي إلى اعتبار كافة الأعمال التي يقومون بها لحاجات نشاط الترقية العقارية وكذا الالتزامات بين التجار أعمالا تجارية

¹. المادة 02/34 من القانون رقم 11-04، المذكور سابقا.

². المادة 39 من نفس القانون.

³. أعجيري جريدة، المرجع السابق، ص 333.

⁴. الأمر رقم: 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج.ر. عدد: 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

بالتبعية¹، كما أن المادة التاسعة من المرسوم التشريعي رقم 93-03 أضفت صراحة صيغة المعاملة التجارية على عملية بيع بناء على التصاميم.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 11-04 الساري المفعول، نجد بأن المادة الرابعة منه وفي فقرتها الأولى اشترطت التسجيل في السجل التجاري لممارسة مهنة المرقى العقاري، كما اشترطت المادة التاسعة عشر من نفس القانون لممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي أن يكون مؤهلا للقيام بالأعمال التجارية، مما يضيف على المتعامل في الترقية العقارية صفة التاجر وبالتالي القيد في السجل التجاري وهذا ما نصت عليه صراحة المادة الرابعة من مرسوم تنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين²، التي أخضعت ممارسة مهنة المرقى العقاري إلى القيد في السجل التجاري.

أما إذا ما نظرنا إلى عقد البيع على التصاميم من زاوية المكتب (المقتني)، وباعتبار أن محل عقد البيع على التصاميم يكون إما محلات ذات استعمال سكني أو مهني كما يمكن أن يكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، فإنه يعد عملا مدنيا إذا ما كان الغرض من شراء العقار هو تخصيصه للاستغلال السكني أما بالنسبة للمحلات المخصصة للاستغلال التجاري فإن عقد البيع على التصاميم يعتبر عملا تجاريا بحسب الشكل طبقا لنص المادة الثالثة من القانون التجاري.

المبحث الثاني: إعداد عقد البيع على التصاميم.

أخضع المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم إلى الشكلية الرسمية بموجب المادة 34 من القانون رقم 11-04، حيث وضع قواعد وشروط خاصة بتحرير مختلف الوثائق الرسمية بما فيها عقد البيع على التصاميم، التي يلتزم بها الموظف العام أو الضابط العمومي المختص عند تحريرها حتى تصبح هذه الوثائق رسمية وترتب آثارها القانونية ويعد الموثق الشخص المفوض من قبل السلطات العمومية لتحرير العقود الرسمية وإضفاء الصبغة الرسمية عليها³. وهذا ما سيتم التفصيل فيه بدقة في هذا المبحث من خلال التطرق

1. المادة 4 من الأمر رقم: 75-59، المذكور سابقا.

2. مرسوم تنفيذي رقم: 12-84 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012.

3. المادة 3 من القانون رقم: 06-02 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14 المؤرخة في 8 مارس 2006.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

إلى مراحل التي يمر بها إعداد عقد البيع على التصاميم، بدأ بمرحلة ما قبل تحرير عقد البيع على التصاميم (المطلب الأول)، مروراً بمرحلة تحرير عقد البيع على التصاميم (المطلب الثاني)، وانتهاءً بمرحلة ما بعد تحرير عقد البيع على التصاميم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد البيع على التصاميم.

تشمل هذه المرحلة التكيف القانوني للعقد ودراسة الوقائع والوثائق المطلوبة من طرف الموثق لتحرير عقد البيع على التصاميم بهدف التأكد من مدى صحتها وعدم مخالفتها للنصوص القانونية والأنظمة المعمول بها، ومدى توافر الأركان الموضوعية. فلانعقاد عقد البيع على التصاميم لابد من توافر الأركان الموضوعية العامة التي تشترط لإبرام كافة العقود من تراضي، محل وسبب، إضافة إلى الوثائق المرجعية التي تعتبر بمثابة أركان موضوعية خاصة لهذا العقد.

أولاً: التراضي.

ينعقد العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين¹ من خلال اقتران الإيجاب بالقبول وتطابقهما حول كافة بنود العقد، والتعبير عن الإرادة يجب أن يكون صادراً عن شخص كامل الأهلية، أي أن يكون بالغاً سن الرشد وأن لا يكون محجوراً عليه وأن لا يعترضه عارض من عوارض الأهلية كالجنون، العته والفسه أو الغفلة²، كما يجب أن لا يشوب إرادته عيب من عيوب الإرادة كالغلط، التدليس، الإكراه، الغبن أو الاستغلال. ويتأكد الموثق من شخصية المتعاقدين بمستند رسمي من خلال الاطلاع على الوثائق الثبوتية للأطراف والتي تتمثل في بطاقة الهوية وشهادة الميلاد بالنسبة للمقنتي أما بالنسبة للمرقي العقاري فنميز بين ما إذا شخصاً طبيعياً فيشترط الموثق من المرقي العقاري تقديم الوثائق الآتية:
- بطاقة هوية المرقي العقاري وكذا شهادة ميلاده.

- الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري: أصبح منح هذا الإعتماد من إختصاص الوالي بعدما كان يسلم من طرف وزير السكن والعمران³.

¹. المادة 59 من الأمر رقم: 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

². المادة 40، نفس قانون.

³. مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر. عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

-شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹، وذلك وفقا للنموذج المحدد في القرار المؤرخ في 9 يناير سنة 2013 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمركي العقاري².

-الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وذلك بهدف ضمان تسديد الدفعات التي سدها المكتتبون في شكل تسبيقات وكذا ضمان إتمام الأشغال³.

-السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي وكذا رقم التعريف الإحصائي.

أما إذا كان المركي العقاري شخصا معنويا فيشترط إلى جانب الوثائق المطلوبة بالنسبة للشخص الطبيعي:

-القانون الأساسي للشركة: والذي يتضمن ضمن مادة الموضوع نشاط الترقية العقارية مع تحديد تسميتها ومقرها الاجتماعي⁴. وكذا بطاقة هوية وشهادة ميلاد المسير الذي يتم تعيينه بموجب القانون الأساسي أو أحد تعديلاته، مع وجوب التأكد من ذلك في مستخرج السجل التجاري للشخص المعنوي.

وبعدها يقوم الموثق بتقديم النصائح للأطراف خاصة المكتب (المقتني) باعتباره الطرف الضعيف في العقد، وكذا إطلاعهم بما عليهم من التزامات وما لهم من حقوق التي تترتب على إبرام العقد⁵.

ثانيا: المحل.

لإنعقاد العقد صحيحا لا بد أن يكون له محل مشروعا أي مما يجوز التعامل فيه وأن لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة وأن يكون ممكنا أي أن لا يكون مستحيلا وأن يكون موجودا أو محقق الوجود مستقبلا⁶، ويتميز محل عقد البيع على التصاميم بخصوصية عن المحل في عقد البيع العادي باعتبار أنه

المؤرخ في 2013/03/26، ج ر عدد 13 مؤرخة في 2013/03/06، والمعدل والمنتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/08، ج.ر عدد: 55 مؤرخة في 2019/09/15.

¹. المادة 23 من القانون رقم: 04-11، المذكور سابقا.

². قرار مؤرخ في 9 يناير سنة 2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل لمركي العقاري ج.ر عدد 14 مؤرخة في 14 مارس 2013.

³. المادة 54 من القانون رقم: 04-11، نفس القانون.

⁴. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري- دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البليلة-الجزائر، 2001، ص 59.

⁵. المادة 12 من قانون رقم: 06-02، المذكور سابقا.

⁶. زاهية سي يوسف، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو-الجزائر، 2000، ص 48، 49.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

يتعلق ببناء يتم إنجازه مستقبلاً أو في طور الإنجاز وفقاً للتصاميم المحددة وكذا بحقوق الأرض كما أن دفع الثمن يتم موازاتاً مع تقدم أشغال الإنجاز.

1-البنائية المقرر بناؤها أو في طور البناء وحقوق الأرض: يشتمل عقد البيع على التصاميم على نقل ملكية حقوق الأرض والبنائية المقرر بناؤها أو في طور الإنجاز، فحقوق الأرضية التي يشيد عليها البناء تنتقل فوراً للمقتني بمجرد إبرام عقد البيع على التصاميم، أما البنائية التي سيتم بناؤها أو هي في طور الإنجاز فتنتقل ملكيتها موازاتاً مع تقدم أشغال الإنجاز¹.

2-الثمن: في مقابل التزام المرقى العقاري بنقل ملكية حقوق الأرض والبنائيات يلتزم المقتني بتسديد الثمن في شكل أقساط موازاتاً مع تقدم أشغال الإنجاز حيث أوجبت المادة 37 من القانون رقم 11-04 بأن يتضمن عقد البيع على التصاميم توضيح تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال ورتبت على تخلف ذلك بطلان العقد، حيث يتم تسديد سعر الملك العقاري تبعاً لتقدم أشغال الإنجاز كما يلي: 20 % من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع على عقد البيع على التصاميم، 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات، 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، 25% عند الانتهاء من الأشغال مجتمعة و 5% عند إعداد محضر الحيازة².

ثالثاً: السبب.

يتمثل السبب في إبرام عقد البيع على التصاميم بالنسبة للمرقى العقاري في تشييد البنائية ونقل ملكيتها وملكية حقوق الأرض إلى المقتني وقبض الثمن في شكل أقساط تبعاً لتقدم أشغال الإنجاز، أما بالنسبة للمقتني فيختلف تبعاً لطبيعة البناء والغرض من اقتنائه سواء أكان سكنياً أو مهنياً أو تجارياً³.

¹. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 120، 121.

². المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المذكور سابقاً.

³. سقني سميرة، حمليل نواره، المرجع السابق، ص 153.

رابعاً: الوثائق المرجعية لإعداد عقد البيع على التصاميم.

تتمثل هذه الوثائق المرجعية التي يستند عليها الموثق في تحرير عقد البيع على التصاميم في: أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، مرجعيات رخصة التجزئة عند الاقتضاء، شهادة التهيئة والشبكات، تاريخ ورقم رخصة البناء¹.

المطلب الثاني: مرحلة تحرير عقد البيع على التصاميم.

بعد استلام الموثق للوثائق المرجعية المطلوبة والتي يستند عليها في تحريره لعقد البيع على التصاميم وتأكده من صحتها ومن توافر الأركان الموضوعية للعقد، يشرع هذا الأخير في تحرير العقد وفقاً للنموذج المخصص له بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431، كما أن المشرع وضع بموجب القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة التوثيق بيانات أساسية يجب أن تتضمنها جميع العقود التوثيقية بما فيها عقد البيع على التصاميم.

أولاً: البيانات العامة التي يجب أن تتوافر في كافة العقود التوثيقية.

لابد على الموثق وعند شروعه في تحرير عقد البيع على التصاميم أن يراعي البيانات العامة التي يجب أن تتضمنها كافة العقود التوثيقية إلى جانب البيانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم، حيث تتمثل هذه البيانات في:²

- إسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.
- إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.
- إسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.
- إسم ولقب وموطن المترجم إن وجد.
- تحديد موضوعه.
- المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه.
- وكالات الأطراف المصادق عليها والتي يجب أن تلحق بالأصل.
- تنويه على تلاوة الموثق على الأطراف، النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.
- توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

¹ المادة 30 من القانون رقم: 11-04، المذكور سابقاً.

² المادة 29 من القانون رقم: 06-02، المذكور سابقاً.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

كما اشترط المشرع أن يتم تحرير العقود التوثيقية باللغة العربية تحت طائلة البطلان وأن تكون في نص واضح تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص وأن تكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف في حين تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام¹. وبالرجوع إلى نص المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني نجد بأنها أوجبت على الضابط العمومي بأن يبين في العقود الناقلة أو المعلنة عن الملكية العقارية، طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية.

ثانيا: البيانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم.

وضع المشرع الجزائري نموذجا خاصا بعقد البيع على التصاميم في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، نظرا لخصوصية هذا العقد وتمييزه عن عقد البيع العادي، على اعتبار أنه يشتمل على العديد من البيانات والبند الخاصة، فبالإضافة إلى البيانات العامة لابد من الإشارة إلى بعض البيانات الخاصة التي يمكن استخلاصها من هذا النموذج والتي تضمن حماية المقتني.

1- تصريح البائع: يتضمن عقد البيع على التصاميم بند تصريح البائع والمتمثل في المرقى العقاري بأنه قد باشر عملية بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع. كما يصرح بأن البناية أو جزء من البناية موضوع عقد البيع على التصاميم ليست مثقلة بأي رهن خاصة وأن المشرع منع بموجب نص المادة 36 من القانون 11-04، اللجوء إلى عقد البيع على التصاميم في حالة حصول المرقى العقاري على قروض لإنجاز المشروع، كما يصرح أن البناية مملوكة له ملكية تامة وليست موضوع أي إجراء قانوني يحدد حق الملكية وهذا ما يوفر ضمانا أكبر للمقتني. وفي هذا الإطار يثور التساؤل حول الضمانات الممنوحة للمقتني لضمان التزام المرقى العقاري بتحويل الامتياز إلى تنازل خاصة وأن المشرع منع حيازة المقتني للبناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وتحرير محضر الحيازة؟

لتوفير الحماية للمقتني خاصة وأنه الطرف الضعيف في عقد البيع على التصاميم ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بموجب الفقرة الرابعة من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281²، بأن يقوم بتحويل

¹. المادة 26 من نفس القانون،

². مرسوم تنفيذي رقم: 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج.ر عدد 58، مؤرخة في 04 نوفمبر 2015.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

الامتياز إلى تنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع العقاري وذلك تحت طائلة تحريك الدعوى القضائية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا نتيجة لعدم احترام المرقى العقاري للالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب دفتر الشروط المعد مسبقا مع مديرية أملاك الدولة. كما اشترطت الفقرة الخامسة من نفس المادة على الموثقين وعند تحرير محضر الحيازة طلب تقديم المرقى العقاري العقد الإداري المعد من طرف مصالح أملاك الدولة المكرسة لتحويل الامتياز إلى تنازل. وبفهم من هذه الفقرة أن تحويل الامتياز إلى تنازل يشترط عند تحرير محضر الحيازة ويجب أن يكون مشهرا على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

كما يصرح البائع بأن شهادة الضمان تغطي البناية أو الجزء موضوع هذا العقد، حيث أن المرقى العقاري ملزم بتسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركا لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية¹.

2-تصريح المكتب (المشتري): إضافة إلى تصريحات المرقى العقاري السالف ذكرها، يصرح المكتب وفقا لنموذج عقد البيع على أنه قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية محل العقد وكذا التصاميم والمقاطع والجدول الوصفي للتقسيم. وأنه يقبل البيع دون أي تحفظ وفقا لأحكام القانون رقم: 11-04.

3-الوثائق المرجعية لتحرير عقد البيع على التصاميم: تضمنها نموذج عقد البيع على التصاميم المحدد بموجب الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 في البند الخاص بالوثائق المرجعية، كما نصت عليها كذلك المادة 30 من القانون رقم 11-04، إلا أن نموذج عقد البيع على التصاميم لم يتضمن "شهادة التهيئة والشبكات" والتي تعد من بين الوثائق المرجعية لإعداد عقد البيع على التصاميم.

4-بند التعيين: من خلال التحديد الدقيق للبناية أو الجزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح من خلال ذكر الولاية والبلدية التي يقع فيها العقار وكذا المكان المدعو أو الحي حسب الحالة، أما بالنسبة للمناطق التي شملتها عملية المسح فيتم ذكر القسم ومجموعة الملكية من مخطط مسح الأراضي للبلدية التي تنتمي إليها البناية محل العقد²، إضافة إلى ذكر رقم العمارة ورقم البناية أو جزء من البناية، مع ذكر رقم

¹. أنظر نص المادة 31 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26 ديسمبر 2012.

². مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 14-22.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

الحصة من الجدول الوصفي للتقسيم المشهر لدى المحافظة العقارية المختصة ويتم تحديد الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة (الحصص) المشتركة مع ذكر نسبتها ضمن الحصص النسبية للملكية المشتركة المحددة في الجدول الوصفي للتقسيم¹.

5- الثمن: نظرا لكون دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم يتم على شكل أقساط هذا ما أدى بالمشروع إلى تضمين نموذج هذا العقد للبنود التالية:²

- **مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال:** يتضمن هذا البند التتويه على قبول طرفي عقد البيع على التصاميم بسعر البيع الذي يتم كتابته بالأحرف والأرقام مع احتساب كافة الرسوم.

- **سعر البيع وكيفيات مراجعته:** لا بد من ذكر ما إذا كان سعر البيع ثابتا أم قابلا للمراجعة، وفي هذه الحالة لا بد أن يكون في حدود العشرين بالمائة (20%)، مع تبرير سبب المراجعة وذكر كيفيات المراجعة وذلك بالاستناد إلى عناصر تغيرات سعر التكلفة، إلا أنه وفي حالة الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي يمكن أن تخل بالتوازن الاقتصادي للمشروع يعفى المرقى العقاري من هذا التبرير.

- **كيفيات الدفع:** يتم تحديد كيفيات الدفع في عقد البيع على التصاميم تبعا لمراحل تقدم أشغال الإنجاز وذلك في شكل دفعات وذلك تحت طائلة بطلان عقد البيع على التصاميم في حال تخلف هذا البند³. وفي حالة عدم التزام المكنتب بتسديد الدفعات في آجالها، يكون للمرقى العقاري الحق في توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق⁴.

6- آجال التسليم: يبدأ حساب آجال تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع على التصاميم، ولقد تضمن نموذج عقد البيع على التصاميم أربعة مراحل للتسليم تبعا لتقدم الأشغال وترك للأطراف الحرية في تحديد الآجال القصوى، وتتمثل هذه المراحل في: مرحلة إتمام الأساسات، مرحلة إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية، مرحلة إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في

¹. مرسوم تنفيذي رقم: 14-99 مؤرخ في 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 16 مارس 2014.

². أنظر نموذج عقد البيع على التصاميم في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المذكور سابقا.

³. المادة 37 من القانون رقم: 11-04، المذكور سابقا.

⁴. المادة 53 من نفس القانون.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية. مرحلة الإتمام النهائي للبناء. مع الإشارة إلى أن انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد في العقد، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها¹.

ولابد أن يتضمن عقد البيع على التصاميم تحديد مبلغ وعقوبة التأخير في التسليم، إضافة إلى تحديد كيفية دفعها طبقاً للتنظيم المعمول به بشرط ألا تتجاوز العشرة بالمائة من ثمن العقار محل عقد البيع على التصاميم². ونشير إلى أن تحديد الحد الأقصى لعقوبات التأخير التي تفرض على المرقى بعشرة بالمائة يخل بالتوازن العقدي مقارنة مع منح المرقى العقاري لإمكانية مراجعة سعر البناء في حدود العشريون بالمائة، فقد يحدث أن يتأخر المرقى العقاري في إنجاز البناء ويصاحب ذلك ارتفاع الأسعار الأولية، ففي حالة لجوء المكنتب إلى القضاء للمطالبة بتوقيع عقوبات التأخير على المرقى العقاري، فإن هذا الأخير بدوره يطالب المكنتب بمراجعة السعر متحججاً بارتفاع المواد الأولية مما ينعكس سلباً على مصالح المكنتب باعتباره الطرف الضعيف في العقد حيث كان من الأجدر العمل على تحقيق التوازن العقدي بين المرقى العقاري والمكنتب خاصة وأن هذا الأخير يعتبر بمثابة الطرف الضعيف في العقد³.

7-كيفية الحيابة: ينوه الموثق ضمن هذا البند إلى أن حيازة المكنتب للبناء أو جزء من البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة التي تثبت إتمام أشغال الإنجاز⁴. وتثبت هذه الحيازة بموجب محضر الحيازة الذي يحرر أمام نفس مكتب التوثيق والذي يلحق بعقد البيع على التصاميم⁵، ولقد ضمنّ المشرع الجزائري هذا البند من نموذج عقد البيع على التصاميم، إمكانية لجوء المقتني إلى محضر قضائي لمعاينة التأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المتفق عليها في العقد.

8-فسخ عقد البيع على التصاميم: يتضمن هذا البند الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم: 11-04، لاسيما المادة 53 منه.

¹. أنظر الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم: 13-431، نفس المرسوم.

². المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم: 13-431، المذكور سابقاً.

³. شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 224.

⁴. المادة 39 من القانون رقم: 11-04، المذكور سابقاً.

⁵. المادة 02/34 من نفس القانون.

9-الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع: اشترط المشرع تضمين عقد البيع على التصاميم لبند يلزم المرقى العقاري بصفته البائع بتسيير الملكية المشتركة لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية، وذلك عملاً بأحكام المواد 38 و 60 و 61 و 62 من القانون رقم 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية، مع إلزامه كذلك بتسليم نسخة من نموذج نظام الملكية المشتركة للمقتني إضافة إلى التوضيح الصريح لقبول المقتني للالتزامات المنبثقة عنه.

10- بند الضمانات: وتتجلى هذه الضمانات في:¹

التأمين العشري: الذي يشمل المسؤولية المدنية للمرقى العقاري وذلك بالتضامن مع كافة المتدخلين في عملية الإنجاز من مهندسين معماريين ومقاولين، ما لم يثبت المرقى العقاري أن الخطأ لا ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ: من خلال ضمان المرقى العقاري للتنفيذ الجيد للأشغال، والتزامه بإصلاح العيوب التي قد تظهر في البناية إضافة إلى حسن سير عناصر تجهيزات البناية. ولقد ترك المشرع المجال مفتوحاً لأطراف العقد لتحديد الآجال الممنوحة للمرقى العقاري لتنفيذ هذا الالتزام ابتداء من تاريخ إخطار المرقى العقاري من طرف المقتني، إضافة إلى تحديد مدة هذا الضمان والتي تسري ابتداء من تاريخ حيازة المقتني للبناية.

المطلب الثالث: مرحلة ما بعد تحرير عقد البيع على التصاميم.

هناك العديد من الإجراءات التي تتبع بعد تحرير العقد التوثيقي منها ما هو متعلق بكافة العقود التوثيقية كالتسجيل، ومنها ما هو خاص بالعقود الناقلة للملكية العقارية بما فيها عقد البيع على التصاميم والمتمثلة في إجراءات الشهر العقاري.

أولاً: تسجيل عقد البيع على التصاميم.

بعد الانتهاء من تحرير عقد البيع على التصاميم وإمضائه يقوم الموثق بإرسال أصل العقد إلى مفتشية التسجيل والطابع والموارث والبطاقية التي يقع في دائرتها مكتب التوثيق وهذا عملاً بأحكام الأمر رقم :

¹. المادة 26 من القانون رقم 11-04، المذكور سابقاً.

76-105¹، المتضمن قانون التسجيل وذلك بهدف تسجيله مقابل دفع حقوق التسجيل، فالموثق يقوم بتحصيل رسوم التسجيل وحقوق الطابع لمصلحة الخزينة العمومية، وفي هذا الإطار نميز بين:

1-العقود التي تسجل بحقوق تسجيل ثابتة: تسجل هذه العقود خلال شهر من تاريخ تحريرها مقابل حقوق تسجيل ثابتة مقدرة بألف وخمسمائة دينار جزائري.

2-العقود التي تسجل بحقوق تسجيل نسبية: تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع العقد والمبالغ المصرح بها كثن العقار، فعلى سبيل المثال تقدر حقوق التسجيل بالنسبة لعقود بيع العقارات بخمسة بالمائة من ثمن العقار المصرح به، وهذا ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم في حالة ما إذا كان المشروع يندرج ضمن برامج السكن الترقوي الحر الذي لا يستفيد من دعم الدولة.

3-العقود التي تسجل مجاناً: أعفى المشرع الجزائري العديد من العقود من حقوق التسجيل والطابع كما هو الأمر بالنسبة للعقود التي تكون الدولة أو المؤسسات العمومية طرفاً فيها، وعقد البيع على التصاميم بدوره قد يكون معفى من رسوم التسجيل والطابع طبقاً لنص المادة 22 من القانون رقم: 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 والتي تنتم المادة 353 من قانون التسجيل، وهذا في حالة ما إذا كانت المحلات ذات الطابع السكني تندرج ضمن البرامج السكنية التي تستفيد من الدعم المالي للدولة كما هو الأمر بالنسبة للسكن الترقوي المدعم الذي اشترط المشرع الجزائري أن يكون انتقال الملكية فيه بموجب عقد بيع على التصاميم².

ثانياً: استثناء إجراءات الشهر العقاري.

اشترط المشرع الجزائري بالنسبة للعقود الناقلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى بعد إتمام إجراءات التسجيل، استثناء إجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرتها العقار محل العقد، وهذا كشرط لانتقال الملكية العقارية والاحتجاج بها في مواجهة الغير³.

حيث أن هذه العقود بما فيها عقد البيع على التصاميم لا يمكن الإحتجاج بها في مواجهة الغير ولا يكون لها أي أثر قانوني حتى فيما بين أطراف العقد إلا من تاريخ إشهارها في السجل العيني المتضمن مجموع البطاقات العقارية¹.

¹. أمر رقم: 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976 يتضمن قانون التسجيل ج.ر عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر سنة 1976.

². بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 85.

³. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 27.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

وبالتالي فإن أي عقد توثيقي يكون موضوعه نقل الملكية العقارية أو حق من الحقوق العينية العقارية يجب أن يتم شهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة بما في ذلك عقد البيع على التصاميم. من خلال إيداع نسخة من العقد لدى المحافظة العقارية التي يقع في دائرتها العقار مرفقا بجدول الشهر العقاري وكذا مستخرج مسح الأراضي وذلك تحت طائلة رفض الإيداع في الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63² المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مع تسديد حقوق الشهر العقاري والتي تمثل نسبة 1 % من ثمن العقاري المصرح به. وبعد إيداع العقد والوثائق المرفقة لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بدراسة العقد والوثائق المودعة للتأكد من صحتها، هنا نكون أمام حالتين: إما أن يتم إجراء شهر العقد في حالة عدم وجود أي خطأ في عقد البيع على التصاميم وجدول الإشهار، فيتم شهر العقد. أما إذا توافرت حالة من حالات الرفض المحددة في نص المادة 101 من المرسوم 76-63، فيتم وقف تنفيذ الإجراء ومباشرة إجراءات التسوية عملا بأحكام المادة 107 من ذات المرسوم.

الخاتمة.

يعد عقد البيع على التصاميم آلية اعتمدتها الدولة الجزائرية بهدف الحد من أزمة السكن وتمكين المواطن من اقتناء سكن لائق يحفظ كرامته باعتباره حقا دستوريا، مما يقتضي وضع إطار قانوني يضبط ويوحد العمل التوثيقي في إعدادة. خلصنا من دراستنا لموضوع الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم إلى النتائج التالية:

- 1- عقد البيع على التصاميم ذو طبيعة خاصة باعتبار أنه يرد على بناية في طور الإنجاز فالملكية لا تنتقل إلى المقتني موازاتا مع تقدم أشغال الإنجاز مع ضرورة احترام الآجال المتفق عليها في العقد، كما أن دفع الثمن فيه يتم تبعا لتقدم أشغال الإنجاز.
- 2- أن المشرع الجزائري أولى عناية خاصة بها العقد، من خلال وضع نموذج خاص به بهدف توفير حماية خاصة للمقتني في مواجهة المرقى العقاري، وإعطائه ضمانات كافية بموجب البنود المتعلقة بضمان المطابقة وحسن الإنجاز وأجال التسليم.

¹. المواد 15، 16 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ر. عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975.

². المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

3- إخضاع المشرع عقد البيع على التصاميم للإجراءات الشهر العقاري باعتبارها شرطا لانتقال الملكية العقارية، تأكيد على أن هذا العقد ناقل للملكية، إلا أن حيازة البناية لا تتم إلا بعد إتمام أشغال الإنجاز والعبرة في ذلك بالحصول على شهادة المطابقة.

وفي ختام هذه الدراسة نعرض بعض الاقتراحات التي قد تمنح حولا للصعوبات التي تعيق التنفيذ الحسن لعقد البيع على التصاميم:

1- اشتراط حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة لتحرير محضر التسليم وتمكين المقتني من حيازة البناية قد يحرم هذا الأخير من الانتفاع بها لمدة قد تصل إلى سنوات كما أبانت عليه التجارب الحالية، خاصة وأن الحصول على شهادة المطابقة يستغرق وقتا طويلا في غالب الحالات، لهذا حبّذ لو أن المشرع الجزائري قصر هذا المنع على التصرف في البناية دون حيازتها والانتفاع بها.

2- حصر الحالات التي يكون فيها للمرقى العقاري الحق في مراجعة الثمن وهذا ما يوفر حماية أكبر للمقتني باعتباره الطرف الضعيف من تعسف المرقى العقاري في استعمال حقه في مراجعة الثمن، مع خفض نسبة المراجعة إلى عشرة بالمائة كما هو الأمر بالنسبة لغرامات التأخير المفروضة على المرقى العقاري وذلك بهدف تحقيق التوازن العقدي.

-قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية.

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج.ر عدد: 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- أمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ج.ر عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976 يتضمن قانون التسجيل ج.ر عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1976.
- القانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14 المؤرخة في 8 مارس 2006.

الضوابط الشكلية لإعداد عقد البيع على التصاميم

- القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1995
- مرسوم تنفيذي رقم: 12-84 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فبراير سنة 2013، يعدل ويتم مرسوم تنفيذي رقم 12-84 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد 13 مؤرخة في 06 مارس 2013.
- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها، ج.ر عدد 66 مؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
- مرسوم تنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفاءات ذلك، ج.ر عدد 37 مؤرخة في 19 جوان 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 16 مارس 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج.ر عدد 58، مؤرخة في 04 نوفمبر 2015.
- قرار مؤرخ في 9 يناير سنة 2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل لمرقى العقاري ج.ر عدد 14 مؤرخة في 14 مارس 2013.

ثانيا: الكتب.

- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 2011.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري- دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البليلة-الجزائر، 2001.
- زاهية سي يوسف، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو-الجزائر، 2000.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه في القانون تخصص قانون الأعمال مقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2018-2019.

رابعا: المقالات

- أعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الخامس عشر، 2017.
- جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد التاسع، العدد الثاني، 2018.
- سقني سميرة، تحليل نواة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم: 04/11، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد السادس عشر، العدد الثالث، 2021.