

محاضرات في مقياس النّشاط العقّاري لطلبة السنة أولى ماستر

تخصص: قانون عقّاري / ملحقة السوق- جامعة ابن خلدون تيارت.

من إعداد الأستاذ : هاني منور.

Salahsalah983@yahoo.fr

المحاضرة السادسة : عقود بيع الأملاك العقّارية في اطار نشاط الترقية العقّارية

تمهيد

أولا/ عقد بيع عقّار مبني

ثانيا/ عقود بيع عقارات أو بنايات في طور الانجاز

أ: عقد بيع على التصاميم

ب:عقد حفظ الحق

ثالثا: عقد بيع بالإيجار

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد النّبي الأّمّي وعلى آله وصحبه أجمعين، أمّا بعد: السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته.

قد أوضحنا في المحاضرات السابقة القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقّارية، لاسيما ما تعلق بالأطراف التقنية المتدخلة في هذا المجال الذي يشمل كل الأعمال المادية التي تساهم في إنجاز المشاريع العقّارية ذات الاستعمال السكني، أو التي تكون محلاً للاستعمال الحرفي أو التجاري، وكنا قد أشرنا في المحاضرة الثالثة إلى طبيعة هذا النّشاط الذي يتجاوز تلك الأعمال المادية، ليشمل كذلك مجموع العمليات أو التصرفات القانونية المتعلقة بكيفيات بيع الأملاك العقّارية المنجزة، والتي تُعقد من حيث الأصل ضمن مهام المرقّي العقّاري الذي يحمل على عاتقه عبء زمام المبادرة بهذه العمليات على اختلافها، وكذا عبء تسليم البناية أو البنايات مهما كان طابعها للمستفيد أو المشتري بحسب الأحوال(يمكنك الرجوع إلى نص المحاضرة الثالثة).

لهذا يأتي تقديم مضمون هذه المحاضرة للوقوف على التقنيات القانونية المعتمدة في التشريع الجزائري، والتي يتم من خلالها تحديد كيفية التعامل بين المرقي العقاري وبين المستفيد أو المشتري، فالمشرع قد أشار إلى ذلك من خلال الفصل الثالث المتضمن ببيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان من القانون رقم : 04-11 الذي يحدّد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فبيّن طرق أو كيفيات البيع المتمثلة في عقد بيع عقار مبني (أولا) وعقد بيع عقارات أو بنايات في طور الانجاز (ثانيا) ثم عقد البيع بالإيجار (ثالثا).

أولا: عقد بيع عقار مبني

أ: تعريف عقد بيع عقار مبني في إطار نشاط الترقية العقارية

لقد عرف المشرع الجزائري عقد بيع العقار المبني في المادة 26 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، على أنّه " كل عقد رسمي يحوّل بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة...".

فلا تختلف طبيعة هذا العقد كثيرا عن عقد البيع العادي الذي تحكمه نصوص وأحكام القانون المدني، حيث عرفت المادة 351 منه عقد البيع، بأنّه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري، إلا أن هذا التعريف يشمل بيع العقار والمنقول، لكن بالنظر إلى نص المادة 739 من ذات القانون نصت على أن الملكية في بيع العقارات، سواء بالنسبة للمتعاقدين أو الغير لا تنتقل إلا إذا روعيت الاجراءات المنصوص عليها قانونا، أي التي حدّدها المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، المتعلقة باخضاع العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية تحت طائلة البطلان للشكل الرسمي¹.

إن عقد بيع عقار مبني لا يختلف عن عقد البيع العقاري المنظم في القواعد العامة كأصل، إلا من حيث الضمانات الخاصة باعتباره منجزا في إطار نشاطات الترقية العقارية²، وكذا كونه يتميز عن عقد البيع العادي من حيث أنّ البائع فيه يحمل صفة المرقي العقاري على

¹ -سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 12، الجزائر، 2017، ص 226 وما بعدها.

² - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 323.

وجه الوجوب(راجع المادة 26 من القانون رقم 04-11)، على عكس البائع في عقود البيع العادية التي تتم بين أشخاص لا يحملون صفة المرقي العقاري³.

ب: أركان عقد بيع عقار مبني في اطار نشاط الترقية العقارية

من خلال استقراء المادة 26 من القانون 04-11 سالف الذكر، نجد أن عقد بيع عقار مبني في اطار نشاط الترقية العقارية يتوجب قيام أركان عامة وأخرى خاصة، فلقد ورد النص كالآتي: " ... وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي..."، ممّا يمكن القول معه أن عقد عقار مبني في مجال الترقية العقارية يخضع لأركان عامّة (1) وركن توفر شهادة المطابقة (2).

1. توفر الأركان العامّة

والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب، وشرط الشكلية في بيع العقارات (راجع أحكام ونصوص القانون المدني في ذلك).

2. توفر شهادة المطابقة

العقار المبني في اطار المشاريع العقارية المنجزة بمبادرة من المرقي العقاري، كطرف في هذه العمليات، يجب أن يستجيب تحت طائلة البطلان للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، ويتجسد ذلك في ضرورة حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة للبناء محل العقد، وهي بمثابة وثيقة إدارية تمنحها السلطات الادارية المختصة، تكمن قيمتها القانونية في إثبات مطابقة إنجاز أشغال البناء وفقا للمواصفات المحددة في رخصة البناء المسلمة مسبقا، وطبقا لأحكام قانون البناء والتعمير⁴.

³ -سمية بولحية، المرجع السابق، ص 227.

⁴ -سمية بولحية، المرجع السابق، ص 232.

ولقد عرّف المشرع شهادة المطابقة في المادة⁵ 02 من القانون رقم 15-08 المحدّد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنّها " ... تحقيق المطابقة: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنائية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلّق بشغل الأراضي وقواعد التعمير...".

ويمكن القول أنّ طبيعة عقد بيع عقار مبني يأخذ عدة خصائص أهمّها⁶ أنه:-

- عقد ملزم لجانبين (يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من البائع والمشتري⁷) فهو من العقود التبادلية، إذ يتوجب على الطرف البائع (المرقي العقاري) تحويل ملكية العقار المتفق عليه في عقد البيع للمستفيد، في المقابل يلتزم المستفيد أو المقتني بدفع ثمن المبيع .
- عقد شكلي يستلزم الرسمية⁸ بتحرير العقد أمام موثق وتسجيله وشهره.
- عقد ينصب على محل موجود وقت التعاقد، على خلاف عقد البيع على التصاميم أو البيع عن طريق حفظ الحق، اللذان يردّان على محل قابل للوجود.
- عقد محدّد، فهو يختلف عن العقود الاحتمالية، بحيث يعرف كل من المتعاقدين مقدار مايقدمه (العقار محل البيع و ثمن المبيع).

ج: ضمانات عقد بيع عقار مبني في اطار نشاط الترقية العقاريّة

تنتج عن عقد بيع عقار مبني وفقا لأحكام القانون رقم 04-11 مجموعة من الضمانات تتمثل في⁹:

- نقل الملكية التامة والكاملة للعقار موضوع العقد المبرم بين المرقي العقاري والطرف المستفيد (راجع في ذلك أحكام المادة 351 والمادة 793 من القانون المدني، وكذا المادة 26 من القانون رقم 04-11 المحدّد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقاريّة).

⁵ المادة 02 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج رالعدد 44 المؤرخة في أول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت سنة 2008.

⁶ - أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 54.

⁷ - سمية بولحية، المرجع السابق، ص 230.

⁸ - عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي بأنّه " عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامّة ما تمّ لديه أو ما تلقّاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

⁹ - سمية بولحية، المرجع السابق، ص 234.

- مطابقة العقار المبيع للمواصفات التي تمّ الاتفاق عليها بموجب العقد، وكذا وجوب استفادة المستفيد أو المشتري من ضمان المطابقة المعبر عنه بشهادة المطابقة لفحص العقار المبيع عند تسلّمه والتحقّق من صلاحيته للغرض المراد منه باستعماله.
- المسؤولية العشرية أو الضمان العشري الذي يقع كعبء على عاتق المرقى العقاري باعتباره بائع العقار، حيث أشارت المادة 26 من القانون رقم 04-11 في فقرتها الثالثة على أنّ " الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرّض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بتأثير المرقى العقاري طيلة سنة واحدة"، فالمرقى العقاري ملزم بضمان المبنى من العيوب التي تهدد متانته وسلامته طيلة فترة الضمان المحددة في النص¹⁰.
- ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري (راجع نص الفقرة 03 من المادة 26 من القانون 04-11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية)، بحيث يعتبر ضمان الانتهاء الكامل للإنجاز من النظام العام وفقا لما أقرّه المشرع في صلب المادة 45 من القانون رقم 04-11 " ... يعدُّ باطلاً وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما..."

ثانياً: عقد بيع عقارات أو بنايات في طور الانجاز

إنّ بيع السكن المقرّر بناؤه أو ذلك الذي في طور البناء، كان يتمّ وفق طريقة واحدة وهي عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري¹¹، أمّا بعد صدور القانون رقم 04-11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإن بيع السكن أو البناية في طور الانجاز أصبح يتم بطريقتين: الأولى هي عقد البيع على التصاميم (أ) والثانية البيع عن طريق حفظ الحق (ب).

أ: عقد بيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم هو عقد رسمي يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المقتني أو المشتري بصفته مستفيداً موازاة مع تقدم الأشغال، وفي

¹⁰- سمية بولحية، المرجع السابق، ص 235.

¹¹- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 326.

المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. (راجع المادة 28 من القانون 04-11 من الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

تكوين عقد البيع على التصاميم:

ينعقد البيع على التصاميم وفق شروط موضوعية وأخرى شكلية يمكن عرضها فيما يلي:

الشروط الموضوعية:

وجوب توفر الشروط العامة التي تتضمنها جميع العقود (التراضي، المحل، السبب)

وجوب التأكد من العناصر الثبوتية: أصل الملكية- رقم السند العقاري- رخصة البناء- رخصة التجزئة – شهادة التهيئة والشبكات) راجع المادة 26 من القانون 04-11 من القانون الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

الشروط الشكلية:

- إفراغ عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي ، في قالب نموذجي، على يد ضابط عمومي (موثق) .
- تسجيل عقد البيع على التصاميم لدى مصلحة مفتشية التسجيل والطابع (راجع المادة 34 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر)
- شهر عقد البيع على التصاميم لدى المحافظة العقارية (راجع المادة 34 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر)

ضمانات حماية المستفيد أو المقتني في إطار عقد البيع على التصاميم:

- شهادة الضمان العشري، وتقدم هذه الشهادة بهدف ضمان العيوب الخفية للبناءات المعدة في المشروع العقاري، حيث تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ، بما في ذلك المسؤولية المترتبة عن النوعية الرديئة لأرضية الأساس. (راجع المادة 46 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر).

- وجوب نقل الملكية راجع المادة 34 من نفس القانون الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
- ضمان حسن الإنجاز (راجع الفقرة 03 من المادة 26 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر)
- المرقى العقاري ملزم بتسليم شهادة المطابقة للمستفيد أو المشتري (راجع المادة 39 من القانون رقم 04-11).
- حق امتياز المستفيد أو المشتري في حالات إفلاس المرقى العقاري. راجع المادة 58 الفقرة 1 من القانون 04-11)

ب: عقد حفظ الحق

لقد عرف المشرع عقد حفظ الحق من خلال المادة 27 من القانون رقم 04-11 على أنه عقد يلتم بموجبه المرقى العقاري بصفته متعامل عقاري في اطار نشاط الترقية العقارية بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق (المستفيد أو المقتني) فور إنهاء البناء، مقابل تسبيق يدفعه المستفيد، بحيث يودع هذا التسبيق المالي في حساب مفتوح باسم المستفيد أي صاحب الحق لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية. راجع المادة 27 من القانون 04-11).

ثالثا: عقد البيع بالإيجار

لقد خص المشرع الجزائري هذا النوع من التصرفات الواردة على العقار في اطار نشاط الترقية العقارية بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شرط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، فهو عبارة عن صيغة تسمح بالحصول أو الاستفادة من مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد مكتوبⁱⁱⁱ.

خصائص البيع بالإيجار^{iv}:

- البيع بالإيجار عقد مسي
- البيع بالإيجار عقد معاوضة ملزم للجانبين (المادة 58 من القانون المدني الجزائري)
- البيع بالإيجار عقد مزدوج

- البيع بالإيجار عقد رسمي نموذجي (الفقرة 02 من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وبيعها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 ، ج ر العدد 04 .
- البيع بالإيجار عقد غير ناقل للملكية (راجع المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 سالف الذكر)
- البيع بالإيجار عقد فوري زمني.
- البيع بالإيجار عقد إذعان (راجع المادة 70 من القانون المدني الجزائري)

كل الموفقية للطلبة الأعزاء.

من إعداد الأستاذ: هاني منور.

ⁱ - سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد بيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفيري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 24.

ⁱⁱ - سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد بيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفيري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 32.

ⁱⁱⁱ - برايك الطاهر، عثمانى مرابط، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، (دراسات اقتصادية)، 02-28، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، ص 120.

^{iv} - برايك الطاهر، عثمانى مرابط، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، (دراسات اقتصادية)، 02-28، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، ص 122.