

ركن الشكلية

يخضع عقد البيع على التصاميم للشكلية باعتباره من العقود الشكلية [1]، وهذا ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 11-04، ونصت المادة 28 من نفس القانون في فقرتها الأخيرة على أنه يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

وعليه يجب إبرام عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ووفقا للإجراءات القانونية، ويجب تسجيله وشهره، وإلا كان باطلا، ولا يرتب أي آثار قانونية.

أ) تحرير عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي

يجب تحرير عقد البيع على التصاميم أما الموثق [2] طبقا لنموذج عقد البيع على التصاميم الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المشار إليه أعلاه.

ب) تسجيل عقد البيع على التصاميم

كل العقود التي تلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل.

بعد الانتهاء من المرحلة الأولى المتمثلة في تحرير عقد البيع على التصاميم وإفراغه في الشكل الرسمي من قبل الموثق الذي يقع على عاتقه إيداع هذا العقد بمصلحة تسجيل مختصة في الآجال القانونية المحددة بموجب القانون.

ويعرف إجراء التسجيل، على أنه إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار بالمقابل يقبض من وراء هذه العلمية حقوق التسجيل.

كما يعرف أنه "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى

تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة.

هناك تعريف آخر للتسجيل، التسجيل هو وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح

الخزينة العامة.

وبمجرد تسجيل عقد البيع على التصاميم لدى مصلحة التسجيل يكتسب تاريخا ثابتا وتمكين إدارة الضرائب من متابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها.

وعليه فإن عملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع [3] هي إجراء قانوني يمكن الدولة تحصيل موارد مالية محددة لصالح الخزينة العمومية مع العلم ان التشريع الجبائي لا يراعي صحة التصرف القانوني المراد تسجيله سواء كان تصرفا صحيحا أو باطلا فهذا الأمر لا يؤثر على إجراء التسجيل.

ولا يجوز للموثق أن يسجل العقود التي تحرر باسمه إلا على مستوى مكتب التسجيل التابع لدائرة أو في مكتب الولاية التي يتواجد بها مكتبه حسب ما جاء في نص المادة 75 من قانون رقم 105/76 [4].

على الموثق تسجيل عقد البيع على التصاميم في آجال شهر ويبدأ احتساب المدة من تاريخ تحريره حسب ما جاء في المادة 58 من قانون التسجيل وفي حالة عدم التسجيل يطبق على الموثق العقوبات التأديبية وذلك ما أقرته المادة 58 من قانون التسجيل.

– الشروط القانونية الواجب توافرها لتسجيل عقد البيع على التصاميم

حتى يكون المحرر الرسمي صحيحا ومقبولا من طرف المحافظة العقارية يجب أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات التي تتعلق بهوية الأطراف والتي يجب على الموثق التحقق من صحتها والتصديق حتى نكون أمام عقد صحيح من الناحية القانونية.

* الشروط المتعلقة بتعيين أطراف عقد البيع على التصاميم

يتطلب هذا الشرط ضرورة تعيين أطراف العقد تعينا دقيقا باعتباره شرطا ضروريا لقبول إجراء التسجيل وفي حالة الإخلال به، يرفض تسجيل العقد وهذا ما نصت عليه المادة 138 من قانون التسجيل.

ويتم التأكد من هوية الأطراف من خلال بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة، أما بخصوص المرقى العقاري فعليه تقديم وثائق تثبت مزاولته الفعلية لنشاطه، كأن يقدم للموثق اعتماد المرقى العقاري ساري المفعول، والسجل التجاري، وعقد الملكية ورخصة البناء والوثائق الإدارية اللازمة. ويجب على الموثق أيضا أن يتثبت من أهلية المرقى العقاري والمشتري [5]، فله أن يطلب أي مستند ما يؤيد أهليته على سبيل المثال شهادة الميلاد.

* الشروط المتعلقة بتعين العقار محل عقد البيع على التصاميم

ألزم المشرع ضرورة تعيين العقار من حيث موقعه وتحديد مساحته وكذا تبيان طبيعة العقار في عقد البيع على التصاميم تعينا دقيقا ووصفه وصفا منافيا للجهالة، وهذا من أجل تسهيل عملية التسجيل، وعلى أساسها يمكن لمفتش التسجيل تحصيل حقوق التسجيل.

- إجراءات تسجيل عقد البيع على التصاميم

على مستوى مفتشية التسجيل يتم تسجيل عقد البيع، وهذا خلال شهر من تاريخ تحريره أمام الموثق حسب ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل كما ذكر سالفًا، يقوم الموثق بإيداع عقد البيع على التصاميم على المراد تسجيله على مستوى مصلحة التسجيل، إلزاميا أن يرفقا بكافة الوثائق التي أشار إليها المشرع من كشوف إجمالية وملخصات ونسخ أصلية هذا ما نصت عليه المادة 15 من قانون التسجيل، ويجب أن يشمل كافة البيانات المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية زيادة على ذلك القانون المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم وعقد الحفظ.

من خلال هذه البيانات تستطيع الإدارة التحقق من صحة ما ورد فيها مع تحديد قيمة الرسوم المفروضة، فبمجرد إيداع الوثائق يقوم مفتش الضرائب بفحصها فيطلع على عقد البيع على التصاميم وكافة الوثائق الملحقة، ولا يتم تسجيل عقد البيع على التصاميم إلا بعد إجراء الرقابة على الوثائق المودعة لدى مصلحة التسجيل، بتحليلها وتكييفها على مطابقتها للقانون.

ولهذا يحقق للتسجيل وظيفتين هما:

- التسجيل يكمن في أن الموثق يقوم بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من أطراف العقد الذي يقع على عاتقهم تسديدها بمناسبة تحرير العقود، ويدفع مباشرة في قابضة الضرائب المبالغ الواجبة عليهم بفعل الضريبة.

- مراقبة الإدارة المختصة للعقود التي تحررها.

أما من حيث الرسوم، المادة 258 في فقرتها الخامسة، نصت على بعض العقود المعفاة من رسوم التسجيل ومن بينها عقد البيع على التصاميم، كونه يعد بيع عقار تم إعداده لغرض الاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية [6].

ج) شهر عقد البيع على التصاميم

- تعريف الشهر العقاري:

مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ويرمي الشهر إلى تنظيم هوية العقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات، ويهدف إلى إعلام الغير عن الوضعيات القانونية للعقارات، ولقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري: " أن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل بين المتعاقدين ولا في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص تلك التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

يفهم من خلال هذا النص بأن الشهر هو شرط لنقل الملكية وهذا ما أكدت عليه المادة 16 من الأمر رقم 74/75.

- الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية

بعد أن يحرر عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي ويسجل لدى مصلحة التسجيل، يجب ، يودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة كما يجب احترام الآجال المحدد وذلك إعمالا بنص المادتين 90، 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/67 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري^[8] حتى ينتج هذا العقد أثره العيني وهو انتقال ملكية العقار من المرقي العقاري إلى المشتري والاحتجاج به طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

ألزم المشرع الموثق بإيداع الوثائق^[9] لدى المحافظة العقارية على نسختين رسميتين يحتفظ المحافظ العقاري بنسخة على مستواه وترجع الثانية إلى الموثق لإثبات قيامه بالإجراء.

- إجراء عملية الشهر العقاري

بمجرد تأكد المحافظ العقاري من توافر كافة الشروط الموضوعية والشكلية في الوثائق المودعة لشهر يقوم بالإجراءات التالية:

- إنشاء مجموعة من البطاقات العقارية

البطاقة العقارية أداة مستحدثة ترمي إلى تنظيم عملية الشهر للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار، وتكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري [10]، يحتوي هذا الأخير على نوعين من البطاقات العقارية، بطاقة عقارية شخصية تكون الأراضي غير المسوحة، وبطاقة عينية نجدها في المناطق المسوحة.

- تسليم الدفتر العقاري

طبقاً للأمر رقم 74/75 سالف الذكر، فإن المناطق أو الأراضي التي شملتها عملية المسح الأراضي، يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً للملكية ذو حجة قوية يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار، موضوع التصرف إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية

يترتب عند اتمام عملية الشهر العقاري انتقال الملكية من المرقى العقاري إلى المشتري غير أن هذا الأخير تنتقل إليه ملكية الرقبة دون حق الانتفاع والتصرف، وهذا بمجرد التوقيع على العقد وشهره قبل الإنجاز أما بعد الإنجاز فتستكمل عملية انتقال الملكية أي تضاف إليه ملكية الانتفاع والتصرف بموجب محضر يعد حضورياً في نفس مكتب الموثق قصد معاينة الحيابة الفعلية.

حسب القانون رسم التسجيل 5% يتحمله البائع والمشتري مناصفة بينهما كل واحد يتحمل 2.5%. أما رسم الأشهر العقاري 1% يتحمله البائع لأن الشهر العقاري هو الذي ينقل الملكية من البائع إلى المشتري، والبائع قانوناً هو من يلتزم بنقل الملكية أي يلتزم بشهر عقد البيع وبالتالي فهو من يسدد رسم الشهر العقاري، أما بخصوص من يسدد اتعاب الموثق، مرسوم تحديد الاتعاب لم يحدد الشخص الذي يقع عليه تسديد الاتعاب، وبالتالي قد يكون البائع أو المشتري أو مناصفة بينهما، ويتوقف الأمر على اتفاقهما.

وطبقاً للقانون المدني الجزائري فإن نفقات التسجيل والشهر والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك حسب نص المادة 393 من القانون المدني الجزائري.

[1] (تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: " يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار في شكل رسمي".

[2] (عرفته المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بتنظيم مهنة الموثقن ج.ر./ العدد 14 الصادرة بتاريخ 2006/05/08.

على أنه: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطائها هذه الصيغة".

[3] (حقوق الطابع: يقوم الموثق بتحصيل حق الطابع من الزبائن ودفعه لمصالح الضرائب عند تسجيل العقود، مع وضع ختم على كل ورقة يدل على ذلك ويمكن تعويض ذلك بوضع طابع جبائي على كل ورقة في العقد،

[4] (القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/02/09، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر/ 81، الصادرة بتاريخ 1977/12/18. حيث تنص المادة 75 منه: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم...".

(2) معنى أهلية المرقي العقاري: أنه وقت تكوين العقد يكون غير محجوز عليه وليس في حالة إفلاس أو تسوية قضائية.

بالنسبة للمشتري يكون بالغ سن الرشد وعدم الحجر عليه لأي عارض من عوارض الأهلية وعم وجود أي مانع قانوني لديه.

[6] (المادة 258 الفقرة 5 من القانون رقم 105/76 نصت على: " يعفى بالإضافة إلى ذلك، من رسوم نقل الملكية للعقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الاستعمال السكني أساسا، المنجزة بعنوان الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في التنظيم المتعلق بالترقية العقارية...".

[7] (المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، وضح حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976.

(2) أنظر المادتين 90، 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر/ العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

[9] (في نطاق نشاط الترقية العقارية يقوم الموثق بتلقي عقود التعمير الخاصة بالمشروع لاسيما رخصة التجزئة وإيداعها لدى محافظة العقارية والحكمة من شهرها لدى المحافظة العقارية لما يترتب عليها من أثر وذلك بإنهاء وحدة عقارية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، على الموثق أن يعتمد على تقرير الخبير فيما يخص تعيين وتحرير مساحة الوحدات العقارية الجديدة واستخلاص كل المعلومات الضرورية إذا كانت المعلومات الواردة في رخصة التجزئة مختصرة .

كذلك يتم إيداع شهادة التعمير ورخصة البناء (تم تعريف كل هذه الرخص والشهادات في الدروس السابقة) والجدول الوصفي للتقسيم.

يقصد بجدول الوصفي للتقسيم: هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار عن طريق تعيين كل جزء وإعطائه رقما ووصف وتحديد هوية كل جزء من حيث طبيعته تخصيصه، فكل جزء رقم متسلسل يسهل التعرف عليه من خلال رقمه وموقعه المحدد استنادا إلى المخطط المرفق بالوثيقة موضوع التصرف القانوني، ويشترط إيداع هذه الوثيقة لدى المحافظة العقارية عندما يكون محل العقد جزء من عقار مبنى ومملوك على سبيل الملكية المشتركة وذلك من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف، ويعتبر جدول الوصفي للتقسيم، وثيقة رسمية تعد من قبل الموثق بناء على المخططات الهندسية ورخصة التجزئة المقدمة له من قبل المرقي العقاري ليتم فيما بعد نشرها بالمحافظة العقارية.

[10] أنظر المادة 12 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر/ العدد 92، الصادرة بتاريخ 1975/11/28