

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

شهادة المطابقة: ضمانات قانونية في عقود البيع بالإيجار والبيع على التصاميم

Certificate of Conformity: Legal Guarantees in Lease and Sale by Design Contracts

¹ جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، (الجزائر)، abdelhalim.hadji@univ-bba.dz

² جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، (الجزائر)، rima.berriche@univ-bba.dz

تاريخ النشر: 2024/06/01

تاريخ القبول: 2024/05/01

تاريخ ارسال المقال: 2024/03/15

* المؤلف المرسل

الملخص:

تُعدّ شهادة المطابقة ركيزة أساسية في منظومة الترقية العقارية، حيث، تلعب دورًا محوريًا في حماية حقوق جميع الأطراف، خاصةً في عقود البيع على التصاميم وعقود البيع بالإيجار. وتهدف إلى التأكد من تشييد البناء وفقًا للمواصفات والاشتراطات القانونية والفنية المعمول بها. وتعزز من سلامة البناء وتُحافظ على حقوق جميع الأطراف. وتضمن حصول المستفيدين على عقار يتوافق مع المواصفات المتفق عليها في العقد. وتلبي احتياجاتهم بشكلٍ تام. وتُعزز من سلامة البناء وتُحافظ على أرواح وحياة ساكنيه. وتُحمي حقوق الغير من مخاطر البناء غير الآمن. تُشترط في أيّ تصرف قانوني يتعلق بملكية العقار، مثل: عقد البيع على التصاميم حيث يُلزم المشرع الجزائري البائع بالحصول على شهادة المطابقة قبل تسليم العقار للمشتري. وايضا عقد البيع بالإيجار حيث يُلزم المشرع الجزائري البائع بالحصول على شهادة المطابقة قبل تسليم المسكن للمستفيد. وعدم تقديم شهادة المطابقة يُبطل التصرف القانوني ويُعرض المالك للمساءلة القانونية

الكلمات المفتاحية: شهادة المطابقة، التصرفات القانونية، الترقية العقارية، الرقابة بعدية، المواصفات القانونية والتقنية.

Abstract:

The Certificate of Conformity is a crucial legal tool in the real estate development sector, playing a pivotal role in protecting the rights of all parties involved, particularly in off-plan and lease-to-own contracts. It aims to ensure that construction complies with the applicable legal and technical specifications and requirements, thereby enhancing the safety of the building and safeguarding the rights of all stakeholders.

The Certificate of Conformity offers the following key benefits: Ensures compliance with legal and technical standards: The CoC verifies that the construction adheres to the established legal and technical parameters, promoting structural integrity and protecting the rights of all parties. and Protects the rights of real estate beneficiaries: The CoC guarantees that beneficiaries receive a property that aligns with the specifications agreed upon in the contract, effectively fulfilling their needs and expectations. and Enhances building safety and protects the rights of others: The CoC

contributes to a safer built environment, safeguarding the lives and well-being of occupants and protecting the rights of third parties against the risks associated with unsafe construction.

The CoC is a mandatory requirement for any legal transaction involving property ownership, including: Off-plan contracts: Algerian law requires the seller to obtain a CoC before delivering the property to the buyer. Lease-to-own contracts: The Algerian legislature similarly mandates that the seller secure a CoC before handing over the dwelling to the beneficiary. Failure to provide a CoC renders the legal transaction null and void and exposes the owner to legal liability.

Keywords: Certificate of Conformit; Legal Transactions ;Real Estate Development ;Ex-post Control; Legal and Technical Specifications

مقدمة:

تنطلق هذه المقالة من فرضية أن شهادة المطابقة أداة قانونية فعالة لتنظيم التصرفات القانونية في التشريع الجزائري. ستناقش هذه المقالة التصرفات القانونية التي تشترط الحصول على شهادة المطابقة، والآثار المترتبة على عدم تقديم شهادة المطابقة عند التصرف في العقار تهدف هذه المقالة إلى إبراز دور شهادة المطابقة في حماية حقوق المستفيدين من التصرفات القانونية، وذلك من خلال تحليل دورها في التصرفات القانونية المعنية بشهادة المطابقة، وإبرام هذه التصرفات. ومن خلال منهج وصفي تحاول المقالة إبراز دور شهادة المطابقة في حماية حقوق المستفيدين من التصرفات القانونية. وتقوم المقالة بوصف شهادة المطابقة ومجالات تطبيقها. كما تقوم المقالة بتحليل دور شهادة المطابقة في حماية حقوق المستفيدين، وتناول طرق إبرام التصرفات القانونية المعنية بشهادة المطابقة. وتحاول المقالة التوصل إلى نتائج تتعلق بمعرفة نطاق تطبيق شهادة المطابقة في التصرفات القانونية، وإبرام هذه التصرفات. ثم تقدم الورقة بعض التوصيات لمعالجة القيود على فعالية شهادة المطابقة في حماية حقوق المستفيدين.

الإشكالية: ما هي أهمية شهادة المطابقة في التصرفات القانونية؟

الأسئلة الفرعية:

- ما هو مفهوم شهادة المطابقة؟
- ما هي الغاية من اشتراط شهادة المطابقة في التصرفات القانونية؟
- ما هي أنواع التصرفات القانونية التي تشترط الحصول على شهادة المطابقة؟
- ما هي الآثار المترتبة على عدم تقديم شهادة المطابقة عند التصرف في العقار؟

ولتفكيك الإشكالية تم تقسيم هذه الورقة الى:

- المحور الأول: التصرفات القانونية المتعلقة بشهادة المطابقة
- المحور الثاني: إبرام التصرفات القانونية المتعلقة بشهادة المطابقة.

المحور الأول: التصرفات القانونية المتعلقة بشهادة المطابقة

تُلقي عُقْدَةُ السَّكَنِ بظلالها على مختلف جوانب الحياة، مُشكلاً تحدياً مُلزمًا تحدياً مُلزمًا على الصعيدين القانوني والاجتماعي، تتطلب معالجة شاملة تُراعي مختلف الأبعاد القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ولمواجهة هذه الأزمة، اتخذ صانع القرار الجزائري جملة من الإجراءات المحكمة، تمثلت في تنظيم النشاط العقاري وضمان حسن إنجاز المشاريع، ضماناً لحماية الصالح العام وصون حقوق جميع الأطراف المشاركة، وقد أُلزم المرقى العقاري باستخراج شهادة المطابقة، وتُعدّ شهادة المطابقة شرطاً جوهرياً لاستغلال البناية أو المشروع العقاري، كما تُثبت حق المالك في التصرف في العقار، وستتناول هذه المواضيع بشكلٍ مُتدرج، وذلك على النحو التالي:

أولاً: عقد البيع بالإيجار المشروط بشهادة المطابقة

في ظلّ الحاجة الملحة للسكن، برزت الملكية العقارية كأحد أهمّ ركائز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. سعيًا منها لتوفير حلولٍ مُبتكرةٍ لمعضلة السكن، تبنت الدولة الجزائرية صيغةً جديدةً للملك العقاري، ألا وهي "عقد البيع بالإيجار". وقد أثار هذا العقد جدلاً واسعاً في أوساط الفقه القانوني، ممّا دفعنا إلى التعمق في دراسته وفهم جوهره الأساسي، وخصائصه المحددة، مما يُساعدنا على تكوين صورة واضحة ودقيقة عنه

1- تعريف عقد البيع بالإيجار: يُعدّ عقد البيع بالإيجار عقداً هجيناً يجمع بين خصائص عقدي البيع والإيجار ويثير العديد من التساؤلات القانونية، نظراً لطبيعته الهجينة التي تُجمع بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع، وقد تعددت التعريفات الفقهية لعقد البيع بالإيجار، وستتناول بعضاً منها مع تحليلها بشكلٍ مُعمق:

- يُعرّف عقد البيع بالإيجار على أنه اتفاقٌ مُلزمٌ بين طرفين، يُعرف أحدهما بالبائع، والآخر بالمنتفع، يتعهد فيه البائع بتسليم شيءٍ مُعينٍ إلى المنتفع لينتفع به لفترةٍ مُحددةٍ في صورة إيجارٍ مقابل مبالغ مالية يتم دفعها على فتراتٍ مُتفق عليها، وبعد انتهاء فترة الإيجار، يتحول هذا الاتفاق إلى عقد بيعٍ نهائي¹ حيث يُصبح المنتفع مالِكاً للشيء المؤجر، وذلك من خلال أحد السيناريوهات التالية:

- سداد المنتفع لجميع المبالغ المُتفق عليها كأقساطٍ إيجارية.

- إعلان المنتفع رغبته في شراء الشيء المؤجر.

- وفاء المالك بوعده ببيع الشيء المؤجر للمنتفع، في حال الاتفاق على ذلك.

ويُثير هذا التعريف بعض التساؤلات حول طبيعة العلاقة القانونية بين الطرفين، وحقوقهما وواجباتهما، خاصةً

في سياق التحول التعاقدي من الإيجار إلى البيع

في سياق عقود البيع بالإيجار، يبرز التساؤل حول إمكانية دمج عقدين مختلفين، وهما عقد الإيجار وعقد البيع، في عقد واحد. ويُثير هذا الموضوع نقاشاً قانونياً حول طبيعة هذا العقد وخصائصها، خاصةً في ظل وجود تناقضٍ بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع².

كما يُعرّف هذا العقد غالباً على أنه عقدٌ يردّ على منقولات، مثل الآلات والأجهزة والمحلات التجارية. ويُصنّف فيه صراحةً على كونه عقد إيجار، وأنّ المقابل المدفوع بالتقسيط يُمثّل الأجرة المُتفق عليها. إلا أنّ هذا العقد يتضمّن شرطاً جوهرياً يُقرّر أنّ المستأجر يُصبح مالِكاً للشيء محلّ العقد عند انتهاء مدة الإيجار ودفع جميع الأقساط³

، ويثير هذا التعريف تساؤلاً حول مدى صحة اعتبار عقد البيع بالإيجار عقد إيجارٍ خالص، خاصةً مع وجود شرطٍ يُؤدّي إلى انتقال ملكية الشيء المؤجر إلى المنتفع في نهاية مدة العقد.⁴، ويُقدّم الفقه الفرنسي، تعريفٌ فريدٌ لعقد البيع بالإيجار، حيث يُوصف كعقدٍ مزدوجٍ يجمع بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع⁵، ويظهر على أنه عقد إيجار مقترن بوعده بالبيع، ويثير هذا التعريف تساؤلاً حول طبيعة الوعد بالبيع، وهل هو وعدٌ ملزمٌ أم غير ملزم. ويرجع الاختلاف في التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار إلى عدة عوامل، منها:

- اختلاف التشريعات القانونية في تنظيم عقد البيع بالإيجار: حيث تختلف التشريعات القانونية في تحديد شروط عقد البيع بالإيجار، وآليات تنفيذه، وآثاره القانونية.
- اختلاف المنهجية التشريعية في تنظيم عقد البيع بالإيجار: حيث تأخذ بعض التشريعات القانونية المنهجية التشريعية التحليلية، بينما تأخذ بعض التشريعات القانونية المنهجية الوصفية.
- 2- خصائص عقد البيع بالإيجار:** يُعدّ عقد البيع بالإيجار نموذجًا فريدًا من العقود المسماة، حيث يُميّزه عن غيره من العقود مجموعة من الخصائص المميّزة، أهمها:
 - مسمّى العقد: يُشير وصف "مسمى" إلى وجود أحكام قانونية محددة تُنظّم هذا النوع من العقود، مما يُضفي مزيدًا من الوضوح والضمانات على حقوق وواجبات كل طرف. ويخضع عقد البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني الجزائري، مع وجود قوانين خاصة تُنظّم هذا العقد، بالإضافة إلى التعديلات المدرجة على القانون المدني الجزائري، والتي تُعزّز من تميّز هذا العقد وخصائصه القانونية⁶
 - طبيعة العقد القانونية: يُعدّ عقد البيع بالإيجار عقدًا ملزمًا للجانبين⁷، حيث يُنشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من المرقى العقاري والمستفيد. لا يجوز لأيّ من الطرفين التحلي عن التزاماته دون موافقة الطرف الآخر، وذلك وفقًا لمبادئ القانون المدني الجزائري.
 - الشكلية: يُعدّ الالتزام بالشكلية ضمانًا لحقوق الطرفين، ويُساعد على تجنب النزاعات، ويُؤكّد على جدية العقد والالتزام كل طرف ببوده. يجب أن يُبرم عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي، أيّ كتابة رسمية موثقة من طرف عدل، وذلك تحت طائلة البطلان.
 - التركيب القانوني: يُشير مصطلح "عقد مركب" إلى أنّ هذا العقد يجمع بين خصائص عقدين مختلفين، هما عقد الإيجار وعقد البيع. يتمثل الجانب الإيجاري في دفع المستفيد مبلغًا شهريًا للمرقى، بينما يتمثل الجانب البيع في انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بعد استكمال بنائه وحصوله على شهادة المطابقة.
 - الأثر القانوني: يُعدّ عقد البيع بالإيجار من عقود التصرف، وذلك نظرًا لانتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بعد استكمال بنائه وحصوله على شهادة المطابقة.
 - يهدف إلى تحقيق مصلحة المستفيد: يهدف عقد البيع بالإيجار إلى تمكين ذوي الدخل المتوسط من اقتناء مساكن بأسعار معقولة، وذلك من خلال دفع مبلغ شهري على شكل إيجار، وفي مقابل ذلك، يحصلون على ملكية المسكن بعد استكمال بنائه وحصوله على شهادة المطابقة.

- يتميز بالطابع الاجتماعي: يتميز عقد البيع بالإيجار بطابعه الاجتماعي، حيث يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير السكن اللائق للمواطنين ذوي الدخل المتوسط.

ثانيا: عقد البيع بناء على التصاميم المشروط بشهادة المطابقة

يُمثل قطاع السكن أحد أهم القطاعات الحيوية في الجزائر، حيث حظي باهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري، الذي سعى إلى سنّ العديد من النصوص القانونية لتنظيم هذا القطاع وضمان استقراره.

وقد شهدت الجزائر منذ الاستقلال تطورا ملحوظا في مجال النشاط العقاري، حيث تمّ سنّ العديد من القوانين لتنظيمه، بدءا من قانون الترقية العقارية لسنة 1986، مروراً بالمرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري لسنة 1993، وصولاً إلى القانون رقم 04-11 لسنة 2011، وفي ضوء هذا التطور التشريعي، أصبح من المهمّ تحليل مفهوم عقد البيع على التصاميم، الذي يُعدّ أحد أهمّ العقود المستخدمة في مجال النشاط العقاري في الجزائر. ولذلك، سنقوم بتعريف عقد البيع على التصاميم، وتقديم خصائصه.

1- تعريف عقد البيع بناء على التصاميم: في ضوء تعدد التعاريف التي تناولت هذا المفهوم، سنعرض بعضاً منها مع تحليل موجزٍ لكلٍ منها:

تعريف عام: يُصنف عقد البيع على التصاميم ضمن عقود البيع المسماة، حيث يُنشئ رابطة قانونية بين المرقى العقاري والمكتب، يتعهد بموجبها المرقى ببناء عقارٍ مُحدّدٍ وفقاً لتصاميمٍ مُعتمدة، بينما يتعهد المكتب بدفع مبلغٍ مُحدّدٍ على شكل أقساطٍ متزامنةٍ مع تقدم الأشغال. يُعدّ هذا العقد أداةً تمويليةً تُمكن ذوي الدخل المتوسط من اقتناء مساكن بأسعار معقولة، ويُعدّ حلاً لمشكلة السكن، خاصةً في ظلّ ازدياد الطلب عليه وتنامي الحاجة إلى حلول تمويلية مناسبة.

وحسب هذا التعريف العام فمصطلح «عقد بيع» يشير إلى رابطة قانونية تنشأ بين طرفين، هما البائع والمشتري، وتُحدّد حقوقهما والتزاماتهما. و «عقار» يُشير إلى شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان لآخر، مثل الأرض أو المبنى. بينما «لم يتم بناؤه بعد» يُشير إلى أن العقار المراد بيعه غير موجود في الوقت الحالي، وسيتم بناؤه لاحقاً. و «مرقى» هو الشخص الذي يُشرف على بناء العقار وبيع وحداته للمكاتبين، ويتحمل مسؤولية إنجاز المشروع وفقاً للمواصفات المتفق عليها. و «مكتب» هو الشخص الذي يُشتري وحدة عقارية من المرقى قبل بنائها، ويُدفع مبلغاً مُحدّداً على شكل أقساطٍ متزامنة مع تقدم الأشغال.

و «تسليم العقار» يُشير إلى نقل حيازة العقار من المرقى إلى المكتب، مع ضمان سلامة العقار وخلوه من العيوب. و «دفع الثمن» يُشير إلى التزام المكتب بدفع مبلغٍ مُحدّدٍ للمرقى مقابل شراء الوحدة العقارية، وذلك وفقاً لشروط⁸.

التعريف الفقهي: يُؤرّق تحديداً تعريفٍ دقيقٍ لعقد البيع على التصاميم فقهاء القانون، ويُعرّف بأنه عقد بيع ينقل ملكية عقار لم يتم بناؤه بعد من المرقى إلى المكتب، مع تسليم العقار ودفع الثمن بشكل تدريجي مع تقدم الأشغال⁹.

يتكون تعريف عقد البيع على التصاميم من العناصر التالية:

- عقد بيع: يُشير إلى وجود رابطة قانونية بين طرفين، هما البائع والمشتري، وتُحدّد حقوقهما والتزاماتهما.
 - عقار: يُشير إلى شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان لآخر، مثل الأرض أو المبنى.
 - لم يتم بناؤه بعد: يُشير إلى أن العقار المراد بيعه غير موجود في الوقت الحالي، وسيتم بناؤه لاحقاً.
 - مرقي: هو الشخص الذي يُشرف على بناء العقار وبيع وحداته للمكاتبين.
 - مكتب: هو الشخص الذي يُشتري وحدة عقارية من المرقي قبل بنائها.
 - تسليم العقار: يُشير إلى نقل حيازة العقار من المرقي إلى المكتب.
 - دفع الثمن: يُشير إلى التزام المكتب بدفع مبلغٍ محددٍ للمرقي مقابل شراء الوحدة العقارية.
- التعريف التشريعي: يُؤسّس المشرع الجزائري في المادة 28 من قانون الترقية العقارية رقم 11-04 تعريفاً لعقد البيع على التصاميم، مؤكداً على كونه اتفاقية تُبرم بين طرفين:
- المرقي العقاري: وهو الشخص الذي يشرف على بناء العقار وبيع وحداته.
 - المكتب: وهو الشخص الذي يشتري وحدة عقارية من المرقي قبل بنائها.
- يُحدد العقد شروط نقل ملكية الأرض وحقوق البناء من المرقي إلى المكتب، مع التزام المكتب بدفع ثمن الوحدة العقارية على مراحل متزامنة مع تقدم أعمال البناء. وهذا التعريف يتميز بالخصائص التالية:
- الوضوح: يقدم التعريف شرحاً بسيطاً لمكونات عقد البيع على التصاميم.
 - الدقة: يُحدد التعريف بوضوح أطراف العقد والتزامات كل طرف.
 - الشمول: يُغطي التعريف جميع العناصر الأساسية لعقد البيع على التصاميم.
- 2- خصائص عقد البيع على التصاميم:** يُميّز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود مجموعة من الخصائص المميزة، وتُنظم العلاقة بين البائع والمشتري. وستناول في هذا الجزء خصائصه الأساسية.
- عقد مسمى: يُعدّ مصطلح "عقد البيع على التصاميم" دالاً على نوع محدد من العقود، ممّا يُميّزه عن غيره من العقود.
 - عقد تبادلي ملزم للجانبين: يلتزم كل من "البائع" (المرقي العقاري) و "المشتري" (المكتب) بتنفيذ التزامات محددة تجاه بعضهما البعض، ممّا يُنشئ رابطة قانونية متبادلة.
 - تأجيل انتقال الملكية: تنص القواعد العامة على انتقال ملكية المبيع للمشتري بمجرد تنفيذ العقد، أيّ بتسليمه وقبوله، وتنتقل ملكية العقار بعد شهره¹⁰..
 - الاستثناء في البيع على التصاميم:
 - مقتضيات المادة 28 من القانون رقم 11-04: تُؤجل ملكية العقار محل الإنجاز إلى ما بعد اكتمال بنائه وتسليمه للمشتري.
 - السبب: عدم وجود العقار فعلياً في الوقت الحالي، بل هو في طور الإنشاء.

- دفع الثمن على أقساط¹¹:

- وجوب توضيح: تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع حسب تقدم الأشغال.

- جدول دفع الأقساط

- الجزاء في حالة التأخر عن الدفع:

- تمتع المشتري بضمانات خاصة:

- الضمانات العامة: من بينها ضمان حسن الإنجاز، ضمان مطابقة العقار للتصاميم.

- الضمانات الخاصة من بينها التزام المرقى العقاري بتسليم العقار في التاريخ المتفق عليه، منع المرقى العقاري من التصرف في العقار قبل تسليمه للمشتري، التزام المرقى العقاري بعدم إعاقة حيازة المشتري للعقار، حق المطالبة بالتعويض في حال عدم توافرها.

المحور الثاني: إبرام التصرفات القانونية المعنية بشهادة المطابقة.

في إطار سعيه الدؤوب لتنظيم قطاع العقارات وحماية حقوق جميع الأطراف، سعى المشرع الجزائري إلى تقييد حرية المالك في التصرف في ملكه العقاري، وذلك من خلال سنّ قوانين وتشريعات تُحدّد شروطاً وضوابط محددة لضمان سلامة ومطابقة العقارات للمعايير القانونية والفنية، ومن أهمّ هذه التشريعات القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي نصّت المادة 75 منه على ضرورة حصول المالك على شهادة مطابقة للأعمال المنجزة على العقار، ويُعدّ هذا الشرط إلزامياً حتى لو كان العقار قد اكتمل بناؤه قبل صدور هذه التعليمات، وذلك حرصاً على حماية حقوق الغير وضمان مطابقة العقار للمعايير القانونية والفنية، وتأكيداً على أهمية هذا الشرط، تمّ التأكيد عليه من خلال مذكرتين وزاريتين صدرتا في عامي 2018 و2021، حيث نصت على ضرورة إحضار شهادة المطابقة عند أي تصرف قانوني، وعليه سنقوم بتحليل وتفسير اشتراط شهادة المطابقة في إبرام التصرفات القانونية، مع إبراز المجال الذي تشترط فيه هذه الشهادة، وسنتناول أيضاً آثار إبرام التصرفات القانونية المعنية بشهادة المطابقة:

أولاً اشتراط شهادة المطابقة في إبرام التصرفات القانونية

تمثّل شهادة المطابقة بمثابة آلية قانونية فعّالة لضمان سلامة وصحة العمليات العقارية، فهي تؤمّن حماية حقيقية لحقوق جميع الأطراف المشاركة في العملية العقارية. فمن جهة، تُشكل هذه الشهادة أداة فعّالة للرقابة على جودة البناء، وضمان التزام المطور العقاري بالمواصفات والمعايير المعمول بها. ومن جهة أخرى، تُساهم شهادة المطابقة في تطهير الملكية العقارية.

- تحرير عقد البيع بالإيجار: إن عقد البيع بالإيجار لا يجرى إلى بحضور شهادة المطابقة¹²، يُعدّ تحرير عقد

البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية من الخطوات القانونية الهامة التي تُنظّم العلاقة بين المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد..، حيث:

- يُحرّر عقد البيع بالإيجار من قبل وكالة عدل، بصفتها الهيئة المتعهدّة بالترقية العقارية.

- يُحرّر عقد البيع بالإيجار وفقاً لنموذج مُحدّد مُلحق بالقرار المؤرخ في 23 جويلية 2001.

- يجب تحرير العقد لدى الموثق المعيّن من قبل الوكالة.

- بعد تحرير العقد النهائي، يتم تسليم المفاتيح للمستفيد.
 - تُنظَّم زيارةً حضوريةً بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية.
 - تتوجَّ الزيارة الحضورية بحضور تسليم يوقعه الطرفان¹³.
- وعلى صعيد الشكلية في عقد البيع بالإيجار يبدأ العقد بالعناصر التالية:
- يبدأ العقد بذكر اسم الموثق المكلف بالتحريم.
 - يُعدّ تسجيل العقد إجراءً ملزمًا، يقوم به الموثق في أجل شهر ابتداءً من تاريخ تحرير العقد.
 - تتحمّل المستفيد نفقات التسجيل والطابع ولرسوم الإعلان العقاري والتوثيق.
 - تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل، عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عنها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار.
- الشهر العقاري، يخضع عقد البيع بالإيجار لإجراءات الشهر العقاري. ولا تتم إجراءات تنفيذ شهر العقد إلا بتوفر شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- الحيازة في عقد البيع بالإيجار واشتراط شهادة المطابقة: يُعدّ عقد البيع بالإيجار عقدًا مزدوجًا فريدًا من نوعه يجمع بين خصائص عقدي الإيجار والبيع. ويُنشئ هذا العقد التزامات متبادلة بين المرقى العقاري والمستفيد، أهمها التزام المرقى بإنجاز البناء مطابقًا للمواصفات المتفق عليها، والتزام المستفيد بدفع الثمن.
- في إطار هذا العقد، يتمتع المستفيد بحيازة المسكن منذ تاريخ تحرير العقد. وتُعرّف هذه الحيازة بأنها وضع المسكن تحت تصرف المستفيد، وإتاحته له للانتفاع به. ولحماية حقوق المستفيد، اشترط المشرع الجزائي ضرورة تقديم شهادة المطابقة عند إبرام عقد البيع بالإيجار. وتُعدّ هذه الشهادة بمثابة وثيقة رسمية تثبت مطابقة البناء للمعايير والمواصفات الفنية والهندسية والقانونية. ونظرًا لأهميتها، فقد اشترط المشرع عدم جواز إجراء عملية الشهر العقاري إلا بحضور هذه الشهادة. ويُترتب على اشتراط شهادة المطابقة في عقد البيع بالإيجار أثران رئيسان على الحيازة:
- لا تُعدّ الحيازة في عقد البيع بالإيجار حيازة قانونية إلا إذا كان المسكن مطابقًا للمعايير والمواصفات الفنية والهندسية والقانونية. ويُؤدّي عدم مطابقة المسكن لهذه المعايير إلى بطلان الحيازة، مما يُتيح للمستفيد المطالبة بحقوقه.
 - لا تؤدي الحيازة في عقد البيع بالإيجار إلى انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد إلا إذا كان المسكن مطابقًا للمعايير والمواصفات الفنية والهندسية والقانونية. ويُعدّ حصول المستفيد على شهادة المطابقة شرطًا أساسيًا.
- 2- اشتراط شهادة المطابقة لإبرام عقد البيع على تصاميم.**
- عقد يُعدّ عقد البيع على التصاميم من العقود الشكلية، وذلك لارتباطه بضرورة اتباع إجراءات محددة لضمان سلامة العملية العقارية وحماية حقوق جميع الأطراف، ولا يكفي لانعقاده مجرد توافر الرضا والمحل والسبب، بل يجب

أن يتم تحريره في الشكل الرسمي، وإلا كان باطلاً.¹⁴ ويقع على عاتق الموثق تحرير هذا العقد وفق النموذج المحدد قانوناً، نظراً لخصوصيته التي تميزه عن غيره من العقود.

- تحرير عقد البيع بناءً على التصاميم: يُعدّ هذا النوع من العقود الشكلية، حيث يشكل الشكل ركناً أساسياً من أركانه. فلا يكفي لانعقاده وجود التراضي بين المرقي العقاري والمشتري، ويكفّل الموثق بتحرير عقد البيع على التصاميم..

-التسجيل: بعد تحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي من قبل الموثق، يصبح من الضروري تسجيله لدى مصالح التسجيل والطابع المختصة إقليمياً، وفقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري. وتقع نفقات التسجيل والطابع والتوثيق وغيرها على عاتق المشتري، إلا إذا نص العقد على غير ذلك.

-الشهر: بعد تحرير الموثق لعقد البيع وتسجيله لدى مصالح التسجيل والطابع، يصبح من الضروري شهره لدى المحافظة العقارية لضمان ترتيب أثره العيني حيث يُؤدّي شهره إلى انتقال ملكية العقار من المرقي العقاري إلى المستفيد من نشاط الترقية بشكل قانوني، ويُصبح العقد المشهر حجةً قاطعةً أمام الغير، ممّا يُتيح للمشتري الاحتجاج به في حال تعرضه لأيّ تصرفات على العقار من قبل الغير، ويتولى الموثق مسؤولية شهر عقد البيع على التصاميم في المحافظة العقارية فور تحريره، يُقدّم الموثق طلب شهر العقد إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، تقوم المحافظة العقارية بفحص الطلب والوثائق المرفقة للتأكد من صحتها و استيفائها للشروط القانونية، وفي حال استيفاء جميع الشروط، يتم شهر العقد في السجلات العقارية المختصة، وتنقل ملكية العقار من المرقي العقاري إلى المشتري عند شهر عقد البيع على التصاميم، ولا يحق للمشتري الانتفاع بالعقار أو التصرف فيه إلا بعد إتمام الإنجاز وتسديد كامل الأقساط

-الحيازة في عقد البيع بناءً على التصاميم: يشترط مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة قبل انتقال ملكية البناية إلى المشتري. نصّت على ذلك العديد من النصوص القانونية.

بناءً على النصوص القانونية، لا تتم حيازة المشتري للبناية أو جزء منها إلا بعد إتمام الأعمال وتسليم شهادة المطابقة، ولتوفير الحماية القانونية للمشتري، أقر المشرع الجزائري أن حيازة المشتري للبناية أو جزء منها تثبت بمحضر حيازة يحرره الموثق الذي حرر عقد البيع بناءً على التصاميم. ولا يمكن إعداد هذا المحضر إلا بعد تقديم المرقي العقاري لشهادة المطابقة¹⁵، وتأكيداً لحماية المشتري في عقد البيع بناءً على التصاميم: تُعدّ تعليمة وزير المالية رقم 6487 الصادرة في 2 يوليو 2015 ضماناً إضافية لحماية حقوق المشتري. حيث تُؤكّد هذه التعليمة على ما يلي:

- إثبات الحقوق العينية العقارية للمشتري: يُثبت إشهار عقد البيع بناءً على التصاميم ملكية المشتري للحقوق العينية العقارية موضوع هذا التصرف.

- إتمام عملية نقل الملكية: لا يكتمل نقل ملكية البناية نهائياً إلا بعد تسليم محضر موثق يُثبت حيازة المشتري للبناية.

- شروط الحيازة: لا يمكن للمشتري حيازة البناية إلا بعد إتمام الأشغال المنجزة وتسليم شهادة المطابقة.

أما فيما يخص محضر إثبات الحيازة في عقد البيع بناءً على التصاميم: لا يوجد نص قانوني يُلزم بإشهار محضر إثبات الحيازة في عقد البيع بناءً على التصاميم¹⁶.

ثانياً: آثار إبرام التصرفات القانونية المعنية بشهادة المطابقة:

يترتب على إبرام عقود البيع بالإيجار والبيع على التصاميم آثاراً جوهرية على شهادة المطابقة، والتي سنناقشها فيما يلي:

- آثار إبرام عقد البيع بالإيجار المعني بشهادة المطابقة: يُعدّ عقد البيع بالإيجار عقداً ملزماً، ويرم هذا بين المؤجر البائع، وهو متعهد في الترقية العقارية، والمستأجر المستفيد. وينشئ عقد البيع بالإيجار التزامات متبادلة بين الطرفين تتعلق بشهادة المطابقة، ونستطيع تقسيمها إلى

التزام المرقى العقاري بالمطابقة قبل التسليم في عقد البيع بالإيجار: تُنظم عملية بيع عقار غير مبني أو قيد الإنجاز من طرف المرقى العقاري إلى المكتب. ويتميز هذا العقد بخصائص جوهرية، منها تعليق انتقال الملكية إلى حين دفع جميع الأقساط، وعدم إمكانية تسليم القسط الأخير إلا بعد إتمام عملية التسليم، فضلاً عن اشتراط الحصول على شهادة المطابقة قبل نقل الملكية.

يتمحور التزام المرقى العقاري بالمطابقة في ضمان تسليم العقار للمكتب مطابقاً لرخصة البناء والمخطط المتفق عليه، وإعلامه بوضع المسكن تحت تصرفه. وتُعدّ شهادة المطابقة بمثابة وثيقة رسمية تثبت مطابقة البناء للمعايير والشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها. وحرصاً على حماية حقوق المكتب، نصّ القانون على ضمانات إضافية له بعد عملية التسليم، منها:

- ضمان حسن التنفيذ: يُلزم هذا الضمان المرقى العقاري بإصلاح أي عيوب أو أضرار ناتجة عن سوء التنفيذ في البناء خلال مدة محددة.
- ضمان عناصر التجهيز: يُلزم هذا الضمان المرقى العقاري بإصلاح أي عيوب أو أضرار في عناصر التجهيز، مثل التمديدات الكهربائية والسباكة، خلال مدة محددة.

تُعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن، حيث تسمح للمكتب باستغلال البناء قبل حيازة البناء. وتُعدّ هذه الشهادة ضماناً أساسية لحقوق المكتب، حيث تُثبت مطابقة البناء للمواصفات والمعايير المعمول بها، وتُحمّل المرقى العقاري مسؤولية أي عيوب أو أضرار ناتجة عن عدم المطابقة.

يُلزم القانون المرقى العقاري بمجموعة من الالتزامات تجاه المكتب، أهمها التزام المطابقة قبل التسليم. وتُعدّ شهادة المطابقة بمثابة وثيقة رسمية تُثبت التزام المرقى العقاري بهذه الالتزامات، وتُحمي حقوق المكتب.

التزامات المرقى العقاري بالتسليم في عقد البيع بالإيجار: يُعدّ الالتزام بالتسليم أحد الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المرقى العقاري في عقد البيع بالإيجار. ويُعرف هذا الالتزام بأنه نقل حيازة المسكن موضوع العقد إلى المستأجر المستفيد، بحيث يصبح هذا الأخير قادراً على الانتفاع به بشكل فعلي دون أي عوائق. ويتحقق التسليم في عقد البيع بالإيجار بتوافر عنصرين أساسيين:

وضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد: يجب أن يمنح المرقى العقاري المستأجر المستفيد إمكانية الاستيلاء على المسكن والانتفاع به دون أي عائق. كما يجب أن يكون المسكن صالحًا للانتفاع به، أي خاليًا من العيوب المادية التي تحول دون استعماله. وأخيرًا، يجب أن يكون المسكن قابلاً للتسليم، أي أن يكون المرقى العقاري قد قام بكافة الأعمال اللازمة لذلك، مثل توصيل المرافق وتركيب الأجهزة والتجهيزات. **إعذار المستأجر المستفيد:** يجب على المرقى العقاري أن يُخطر المستأجر المستفيد بوضع المسكن تحت تصرفه. ويمكن إتمام هذا الإخطار بكافة الطرق التي يضمن المرقى العقاري علم المستأجر بها¹⁷، مثل إرسال خطاب أو رسالة نصية أو اتصال هاتفي.

يُعد التسليم شرطًا أساسيًا لبدء سريان عقد البيع بالإيجار. ويترتب على التسليم انتقال حيازة المسكن من المرقى العقاري إلى المستأجر المستفيد. ويصبح المستأجر المستفيد مسؤولاً عن المسكن من تاريخ التسليم. ويمكن للمستأجر المستفيد المطالبة بفسخ العقد إذا لم يتم التسليم في الموعد المحدد. ينظم قانون البيع بالإيجار أحكام التسليم في المواد من 10 إلى 15. وتحدد هذه المواد شروط التسليم وآثاره القانونية، كما تنظم أحكام التسليم في حال وجود عيوب في المسكن. أصدرت المحاكم العديد من الأحكام في موضوع التسليم في عقد البيع بالإيجار. وتناولت هذه الأحكام مختلف جوانب هذا الموضوع، مثل شروط التسليم وآثاره القانونية.

ثانياً: آثار إبرام عقد البيع بناء على تصاميم المعني بشهادة المطابقة

إن عقد البيع على التصاميم المشروط بشهادة المطابقة نموذجاً فريداً من العقود العقارية، حيث يُبرم بين المرقى العقاري والمكاتب، محددًا التزامات كل طرف بدقة. ويهدف هذا العقد إلى ضمان بناء مسكن مطابق للتصاميم المتفق عليها، مع ربط نقل ملكية العقار بالحصول على شهادة المطابقة، ويترتب آثار تشمل:

- **التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم:** يلزم القانون المرقى العقاري بالإيجاز طبقاً لمواصفات محددة من أهم الالتزامات الجوهرية التي يلتزم بها في عقد البيع على التصاميم. ويُشير مفهوم "المطابقة" في هذا السياق إلى ضرورة تطابق العقار المباع مع التصاميم المتفق عليها في العقد، مع مراعاة جميع المواصفات الفنية والهندسية اللازمة.

نص القانون الجزائري على هذا الالتزام في المادة 13 من قانون الترقية العقارية، بينما نص القانون الفرنسي على نفس الالتزام في المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي.

يُستفاد من النصوص القانونية المذكورة أن المطابقة في عقد البيع على التصاميم تتحقق في الحالات التالية:

- تطابق العقار المباع مع التصاميم المتفق عليها في العقد من حيث الشكل والمساحة والموقع والمواد المستخدمة¹⁸.
- مطابقة العقار المباع للقوانين واللوائح الخاصة بالبناء.
- مطابقة العقار المباع للقواعد الفنية والهندسية اللازمة.

في حال عدم مطابقة العقار المباع للمواصفات المتفق عليها، يمتلك المكاتب الحق في:

- المطالبة بتنفيذ المرقى العقاري لالتزامه بالبناء طبقاً للمواصفات.

- المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به.
- التزام المرقي العقاري بنقل ملكية العقار: يلتزم المرقي العقاري بتسليم العقار إلى صاحبه بعد اكتمال بنائه وحصوله على شهادة المطابقة من السلطات المختصة. يجب أن يكون العقار قد تم بناؤه بالكامل، بما في ذلك جميع المرافق والخدمات، كما يجب على المرقي العقاري الحصول على شهادة المطابقة من السلطات المختصة، والتي تُثبت أن العقار قد تم بناؤه وفقاً للمواصفات واللوائح المعمول بها. وأخيراً، يجب على المرقي العقاري تسليم حيازة العقار إلى المقتني، بحيث يتمكن من الانتفاع به دون عائق.
- وإذا لم يتم المرقي العقاري بتسليم العقار إلى المقتني، كان للمقتني الحق في المطالبة بتنفيذ التزام المرقي العقاري بتسليم العقار، أو المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب عدم تسليم العقار في الوقت المحدد.
- من جهة أخرى، يلتزم المقتني بتسليم العقار من المرقي العقاري بعد اكتمال بنائه وحصوله على شهادة المطابقة. يجب تحرير محضر تسليم العقار من قبل الطرفين، والموثق، والذي يتضمن توقيع المقتني على تسليم العقار. كما يجب أن يكون العقار مطابقاً للتصاميم المتفق عليها في العقد.
- وإذا لم يتم المقتني بتسليم العقار، كان للمرقي العقاري الحق في المطالبة بتنفيذ التزام المقتني بتسليم العقار، أو المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب عدم تسليم المقتني للعقار في الوقت المحدد.

خاتمة

يُعدّ اشتراط شهادة المطابقة في التصرفات القانونية المعنية بالترقية العقارية ضماناً أساسية لحماية حقوق جميع الأطراف المشاركة في العملية العقارية.

النتائج:

- تُعدّ شهادة المطابقة أداةً فعالةً للرقابة على جودة البناء، وضمان التزام المطور العقاري بالمواصفات والمعايير المعمول بها.
 - تُساهم شهادة المطابقة في تطهير الملكية العقارية، وضمان سلامة ونظافة العقار من أيّ عيوب أو مخالفات قانونية.
 - تُؤمّن شهادة المطابقة حمايةً حقيقيةً لحقوق المستفيدين من عقود البيع بالإيجار وعقود البيع على التصاميم.
- التوصيات:

- ضرورة توعية جميع الأطراف المشاركة في العملية العقارية بأهمية شهادة المطابقة.
- تشديد الرقابة على تطبيق شروط الحصول على شهادة المطابقة من قبل الجهات المختصة.
- تطوير آليات تسريع إصدار شهادة المطابقة.
- إيجاد حلول قانونية لمعالجة حالات عدم مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها.

الهوامش:

- 1 حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، مصر، 2008، ص 29.
- 2 هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 20.
- 3 محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 15.
- 4 سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، الطبعة الثانية، منشأة المعارف الإسكندرية، 1998، ص 9.
- 5 نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، في نطاق قانون الالتزامات، في نطاق قانون الأموال، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 238.
- 6 برأيك الطاهر وعثمانى مرابط، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دراسات اقتصادية عدد 28، جامعة زيان عاشور بالجلفة، ص 12
- 7 محمد يوسف الزغي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 22
- 8 سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون رقم 11-04، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص 15، 16
- 9 كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاطات الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمور - تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 32.
- 10 قدادة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003، ص 78.
- 11 دغيش احمد، عقد البيع على التصاميم في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق البليدة 2، عدد 04، 2017، ص 167.
- 12 بقدار كمال - سعاد مجاوي: شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02، جامعة مصطفى اسطنبولي، معسكر، 2016، ص 5-6.
- 13 زايدى حميد: عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 108-109.
- 14 يوسفى محمد، عقد بيع الإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، جامعة مستغانم، 2019، ص 104.
- 15 لعور ريم رفيقة: عقد البيع على تصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران سنة 2018/2019، ص 151.
- 16 شتوان حنان، ضمانات عقد بيع العقار على تصاميم في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020، ص 08.
- 17 زنوش الطاووس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 140.
- 18 نوى عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى القاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم في التشريع الجزائري، تخصص قانون، كلية الحقوق بود واو، جامعة أحمد بوقره بومرداس، 2017/2018، ص 122.