

النظام القانوني لتقديم الحصص العينية في شركات الأموال

يوسف سوسن

طالبة دكتوراه بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة -2-

تحت إشراف

الدكتورة / مصطفى عايدة

ملخص

تتطرق هذه الدراسة إلى تقديم الحصص العينية في الشركات التجارية، وهي العملية القانونية التي يتم من خلالها وضع مجموعة من الأموال تحت تصرف الشركة، إذ يضع الشركاء مجموعة من الأموال بالاشتراك فيما بينهم لتكوين رأس مالها وهذا شرط ضروري لتأسيس الشركة، ومن بين الحصص المقدمة يوجد ما يسمى بالحصص العينية وهي جميع الأموال ما عدا التي تكون في صورة نقد، وي طرح هذا النوع من الحصص إشكالات عدة خاصة ما يتعلق بالتقييم كونها تقدم إما على سبيل التملك أو على سبيل الانتفاع.

Résumé

Cette étude porte sur les apports en nature qui est couramment utilisé en droit des affaires, est ambigu. il désigne à la fois l'opération juridique qui consiste à mettre certains biens à la disposition de la société et le bien lui-même, mis en commun par l'associé. la mise en commun des apports est une condition indispensable à la constitution d'une société, parmi les catégories d'apports ; il Ya les apports en nature ,ces apports sont tous les biens de production, autre que le numéraire, qui sont dans le commerce et qui peuvent être transmis à une société, l'apport peut être fait en propriété ou bien en usufruit, c'est pour ça sont difficiles à évaluer.

الكلمات المفتاحية : الحصة. الشركة. العينة. المال. التجارة.

مقدمة

عرفت المادة 416 من القانون المدني الجزائري الشركة على أنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك، بتقديم حصة من عمل

أو مال أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك.

ولكي تنشأ الشركة صحيحة متمتعة بكل آثارها القانونية، لا بد من توافر شروط موضوعية وأخرى شكلية، وتتنوع الشروط الموضوعية للشركة بين شروط موضوعية عامة والتي يتطلبها كل عقد، بالإضافة إلى وجوب توافر شروط أو أركان موضوعية خاصة بعقد الشركة، والتي لا تنعقد هاته الأخيرة إلا بوجودها ألا وهي ركن تعدد الشركاء، تقديم الحصص واقتسام الأرباح والخسائر بالإضافة إلى الركن المعنوي والمتمثل في نية الإشراف⁽¹⁾.

وستقتصر هذه الدراسة على ركن تقديم الحصص، فلا يكفي تعدد الشركاء لانعقاد عقد الشركة، "فلا شركة بدون مساهمة" إذ يعتبر هذا المبدأ محل تكريس من قبل جميع النظم القانونية، وفي كل أصناف الشركات، وفي الشركات التجارية بالذات باعتبارها أداة لتجميع الأموال من أجل مباشرة أنشطة اقتصادية لا يمكن عادة للفرد وحده أن يباشرها، فقصوره عن توفير الموارد المالية اللازمة يحول بينه وبين امكانية تأسيسه للشركة، وجسامة المخاطر الملازمة لعملية الاستثمار تعيقه عن ذلك، لهذه الأسباب يلجأ الأفراد إلى إنشاء ما يسمى بالشركة⁽²⁾.

وعليه فالقانون يشترط أن يلتزم كل شريك بتقديم نصيب معين من مال أو عمل يسمى بالحصصة، وهذه الأخيرة تكون على ثلاثة أنواع، فإما أن تكون نقدية أو أن تكون عينية أو ممثلة في حصة بعمل⁽³⁾.

ولعل المساهمة بالعين أو تقديم الحصة العينية تعتبر من أكثر المساهمات تعقيدا ليس بسبب اتساع مجالها فحسب، بل بسبب تعدد الصيغ التي ترد عليها ومسؤولية الشركاء حيال هذه الحصة المقدمة، بالإضافة إلى وجوب تقديرها من طرف الخبراء وصعوبة إخضاعها لمعيار ثابت في الكثير من الأحيان وهي موضوع هذه الدراسة، وعليه يمكننا طرح الاشكال الآتي: ما هو الأساس القانوني الذي يبني عليه تقديم الحصص العينية وكيف يتم تقدير هذا النوع من الحصص؟

للإجابة على هذا التساؤل سيتم تقسيم المقال إلى قسمين:

القسم الأول: طرق تقديم الحصة العينية.

القسم الثاني: تقييم الحصة العينية.

1. طرق تقديم الحصة العينية

إنه وبالإضافة إلى الأركان الموضوعية العامة للعقد، والمتعلقة بالرضى والأهلية والمحل والسبب، يلاحظ أن هناك شروطا موضوعية خاصة بعقد الشركة، تتعلق بعدد الشركاء، وتقسيم الأرباح والخسائر، وأيضا بنية العمل لأجل الشركة، بالإضافة إلى مقدمات الشركاء من الحصص، والمتمثلة في المساهمات التي يقدمها كل شريك، والداخلية في تكوين رأس مال الشركة.⁽⁴⁾

إن تقديم الحصص في الشركات، على غرار الجمعيات والتجمعات ذات الغرض الاقتصادي، له دور هام عند تأسيس الشركة، فمجموع هذه الحصص المقدمة يكون الذمة المالية أو رأس مال الشركة عند تأسيسها، وتظهر القوة الاقتصادية في مبلغ رأسمالها مما يجعل إلزامية تقديم الحصص أمر ضروري لتأسيس الشركة، وتمثل الحصة في تقديم شيء ما ذا قيمة من طرف الشريك، للمساهمة به في تكوين رأس مال الشركة.

والحصة تحدد محل التزام الشريك تجاه الشركة، وهو ملزم بتنفيذ ما تعهد به عند الاكتتاب اتجاه هذه الأخيرة، كما يكون ضامنا لها التعرض والاستحقاق وكل العيوب الخفية، وإذا هلك الحصة المقدمة للشركة، فيكون على الشريك تقديم حصة جديدة ليقبى شريكا، أما لو قامت الشركة بعد مدة من النشاط برفع رأسمالها، فالشركاء غير ملزمين بالاكتتاب في زيادة رأس المال، ولا يجوز للشركة أن تفرض عليهم الاكتتاب، ويكون الشريك مسؤولا عن الضرر الذي يسببه للشركة في حالة تخلفه عن تقديم الحصة.⁽⁵⁾

ويتم تقديم الحصة العينية إما على سبيل التملك أو على سبيل الانتفاع، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال المطلبين التاليين.

1.1. تقديم الحصص العينية على أساس التملك

لا يعتبر تقديم حصة عينية على أساس التملك بمثابة بيع تاما، لأن البيع يفترض نقل ملكية شيء في مقابل ثمن نقدي، في حين أن نقل ملكية الحصة للشركة يقابله حق مقدمها الاحتمالي في الأرباح التي قد تسفر عنها الشركة، فإذا اشترط مقدم الحصة مبلغا محددا مقابل حصته، فإنه يكون بائعا لا شريكا، ولكن مقدم الحصة يعتبر شريكا وليس بائعا، وعليه فلمعالجة هذه المسائل سيتم التطرق إلى تقديم العقار، وبعض المنقولات من خلال الفرع

الأول، أما الفرع الثاني، فيتم التطرق فيه إلى تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة لما لهذا المنقول المعنوي من أهمية كونه يثير العديد من الإشكالات.

1.1.1. تقديم العقار وبعض المنقولات كحصة في الشركة على سبيل التملك.

يعتبر تقديم الحصة العينية للشركة على سبيل التملك، بمثابة خروج ملكيته هذه الحصة نهائيا من ذمة مقدمها، فتصبح داخلة في الضمان العام لدائني الشركة، فيجوز لهم الحجز عليها، كما يجوز للشركة ذاتها التصرف فيها، وفي حالة تقديم الحصة على سبيل التملك فإن أحكام عقد البيع هي التي تطبق، وإن لم يكن في حقيقته بيعا، ذلك لأن المقابل الذي يحصل عليه الشريك ليس هو الثمن كما في حالة البيع، بل حقه الاحتمالي في الأرباح طوال حياة الشركة، وفي نصيبه في موجودات الشركة عند انقضائها، ونتيجة لذلك لا يتمتع مقدم الحصة بامتياز البائع، ولا تطبق عليه أحكام الغبن، وعلى الشريك استيفاء جميع الإجراءات التي يتطلبها المشرع لنقل الحق العيني المقدم كحصة حتى يمكنه الاحتجاج به في مواجهة الغير، فإذا كانت عقارا فإن الشريك يكون ملزما بمجرد عقد الشركة بنقل حق الملكية إلى الشركة، كما يلزم البائع بنقل المبيع إلى المشتري، ولا ينقل هذا الحق إلا بالتسجيل، سواء كان ذلك فيما بين الشريك والشركة، أو بالنسبة للغير، لأن عقد الشركة في هذه الحالة يعتبر عقدا ناقلا للملكية، فيجب تسجيله حتى تنتقل ملكية الحصة العينية إلى الشركة، فضلا عن أن تقديم عقار كحصة في الشركة لا يبرر الأخذ بالشفعة.⁽⁶⁾

على أن تقديم حصة عينية للشركة على وجه التملك، وإن لم يكن بمثابة بيع إلا أنه يشبه البيع من حيث إجراءات الشهر، وتبعية الهلاك، وضمان الاستحقاق، والعيوب الخفية، وانتقال ملكية الحصة إلى الشركة بعد استيفاء إجراءات الشهر المقررة.⁽⁷⁾

وإن كانت دينا في ذمة الغير، فلا بد من اتباع طريق الحوالة المدنية بإعلان المدين أو قبوله، وبالتالي فالشريك الذي يقدم دينا لدى الغير، لا يكون ضامنا وجود الحق وقت الحوالة فحسب، بل وعليه أن يضمن وفاء المدين عند تاريخ الاستحقاق، ويكون مسؤولا عن تعويض الضرر في حالة ما إذا لم يوف الدائن بالدين في تاريخ الاستحقاق.⁽⁸⁾

و بالنسبة لنقل ملكية المنقول المعين بذاته، ووفقا لما جاءت به المادتان 165، 792 قانون مدني جزائري، وقياسا على أن تقديم الحصة في الشركة على سبيل التملك يعتبر بمثابة

البيع فيما يتعلق بنقل ملكيته إلى الشركة، فإذا كانت الحصة المقدمة على سبيل التملك منقولا معينا بالذات، وتوافرت فيه شروط معينة، فإن الملكية تنتقل إلى الشركة بمجرد تمام العقد.

أما إذا كان المنقول معينا بنوعه لا بذاته، كبيع شيء من المثليات التي يختلط بعضها ببعض، والتي يقوم فيها بعضها مقام بعض، فلا تنتقل الملكية فيها إلا بعد الإفراز، فالإفراز يجعل المبيع معينا بذاته ولو قبل التسليم.⁽⁹⁾

وإذا كانت الحصة المقدمة للشركة هي علامات تجارية، والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب الأمر 06/03 (10)، أو براءة اختراع، والمنظمة بموجب الأمر 07/03 (11)، أو رسوم ونماذج صناعية والمنصوص عليها بموجب الأمر 86/66 (12)، فإنه يجب قيدها لدى المعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية، الذي حل محل المعهد الجزائري للتوحيد الصناعي والملكية الصناعية.⁽¹³⁾

كما أن التسجيل لدى المعهد الوطني للملكية الصناعية، ليس تسجيلًا من أجل مواجهة الغير فحسب، وإنما للانعقاد ونقل الملكية، فيلتزم مقدم الحصة هذه بتسليم شهادة تسجيل الرسم أو النموذج أو العلامة.⁽¹⁴⁾

ومن بين المقدمات العينية الأكثر تعقيدا، والتي تنطوي على العديد من الأحكام القانونية فيما يخص تقديمها كحصة على سبيل التملك، هي المحل التجاري، وذلك نظرا لانطواءه على العديد من العناصر التي تختلف من حيث الطبيعة والأحكام القانونية، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال ما سيأتي.

2.1.1. تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة

يمكن أن يكون المحل التجاري باعتباره منقولا معنويا، موضوع العديد من العمليات والتصرفات كالبيع، الهبة، الرهن، ولعل أعقد عملية ترد عليه هي المساهمة به في رأسمال شركة، أي تقديمه كحصة في الشركة، ويمكن أن نتصور هذا التعقيد على صعيدين، فمن جهة ونظرا لكون المحل التجاري مجموعا من العناصر المادية والمعنوية، فإن التصرف يمكن أن ينصب عليه بطريق غير مباشر، كما لو تم التصرف في عنصر من عناصره بصفة مستقلة، أو في حالة التنازل عن كل الحصص أو الأسهم في شركة ما لفائدة شركة أخرى، ففي كل هذه الحالات يتعين على القاضي أن يدقق في كل حالة على حدى، ويتمعن في ظروفها

وملابساتها، ليتأكد مما إذا كان التصرف منصبا على محل تجاري أم لا، ويخضع في ذلك لرقابة المحكمة العليا لأن التكييف مسألة قانونية.⁽¹⁵⁾

ولقد عرف الدكتور على حسن يونس المحل التجاري بأنه: " مجموعة من الأموال المنقولة مادية ومعنوية، تألفت معا ورتبت بقصد استغلال تجاري، والحصول على العملاء " كما عرفه René Roblot و George Rippert بالنظر إلى طبيعته القانونية، بأنه ملكية معنوية تتمثل في حق الاتصال بالعملاء، والحق الذي يرتبط بالمحل بما له من عناصر مخصصة لاستغلاله، حيث يقولان:

« Le fonds de commerce est une propriété incorporelle, consistant dans le droit a la clientèle, qui est attachée au fonds par les éléments servant à l'exploitation »⁽¹⁶⁾

تعتبر جميع العمليات الواردة على المحل التجاري، بما فيها تقديمه كحصة في الشركة، أعمالا تجارية بحسب الشكل، بغض النظر عن صفة القائم بها وهذا ما نصت عليه المادة 3 فقرة 4 قانون تجاري، وعليه فالرسمية ركن قانوني لا بد من توافره عند كل تنازل عن محل تجاري، بما في ذلك تقديمه كحصة في الشركة، وجزاء تخلف هذا الركن هو بطلان التصرف بطلانا مطلقا.

و نص المادة 79 فقرة 1 قانون تجاري هو الذي يشترط الرسمية عند تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة، وهو يتفق مع القواعد العامة للشركات، ذلك أن كل شركة تثبت بعقد رسمي حسب المادة 418 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري، وكذا المادة 545 قانون تجاري، إذا ما تعلق الأمر بحصة مقدمة لشركة في طور التأسيس، كما أن كل تعديل للقانون الأساسي للشركة يخضع لنفس الشكل، وذلك حسب المادة 418 قانون مدني جزائري، إذا ما تعلق الأمر بحصة مقدمة لشركة قائمة من قبل، بمعنى بمناسبة زيادة رأس مالها.⁽¹⁷⁾

لكن عقد تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة، لا ينتج آثاره القانونية في مواجهة الغير سواء كان مقدما لشركة قائمة من قبل، أو لشركة في طور التكوين، إلا من لحظة تسجيله في السجل التجاري، وإعلانه خلال خمسة عشر يوما من تاريخه، تحت شكل ملخص أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري، والقيام

بالإجراءات الخاصة بكل عنصر من العناصر الداخلة في عملية التقديم، كبراءة الاختراع، والعلامة التجارية، وذلك بقيدتها بالمعهد الوطني للملكية الصناعية.⁽¹⁸⁾

و بالنتيجة ففي حالة تقديم الحصة العينية على سبيل التملك، فإن هلكة بعد انتقال ملكيتها إلى الشركة وتسليمها لها، فإنها تهلك على الشركة، ويبقى حق الشريك في قبض الأرباح كما لو كانت الحصة لم تهلك، وإذا استحققت الحصة، أو ظهر فيها عيب أو عجز كان الشريك الذي قدمها ملزماً بالضمان المترتب على البائع، فيما يختص بضمان الاستحقاق أو العيوب الخفية أو العجز في المقدار، وإذا انقضت الشركة، فإن المال لا يعود للشريك الذي قدمه، بل يوزع ثمنه على الشركاء جميعاً.⁽¹⁹⁾

2.1. تقديم الحصص العينية على سبيل الانتفاع.

قد يقع تقديم الحصة إلى الشركة على سبيل الانتفاع فقط، وهنا لا بد أن نفرق بين ما إذا كان المقصود تقرير حق انتفاع عيني على الحصة، أم مجرد تقرير حق شخصي.

و هنا تجدر الإشارة إلى ما نص عليه المشرع في المادة 419 قانون مدني جزائري، حيث نص على أنه " تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة، وأنها تخص ملكية المال لا مجرد الانتفاع به، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك "، وعليه فالحصص العينية قد تقدم على سبيل التملك أو على سبيل الانتفاع فقط، وهذا التقسيم التشريعي أساسه التفرقة بين مجموعتين من الأحكام القانونية التي تنظم تقديم الحصص العينية.

لكن من الناحية الفقهية، يفضل الكثير تقسيم الحصص العينية إلى ثلاثة أقسام تبعاً لمدى الحقوق المتنازل عنها وهي كالآتي:

- حصة عينية على سبيل الملكية
- حصة عينية على سبيل المنفعة
- حصة عينية على سبيل الانتفاع

و على الرغم من أن المشرع قد اعتمد تقسيمين للحصص العينية بمقتضى المادة 419 (إما على سبيل التملك أو الانتفاع)، إلا أنه قد عدل عن هذا التقسيم -إن صح القول- من خلال المادة 422 من القانون مدني التي جاء فيها:

"إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر، فإن أحكام البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلك، أو استحققت، أو ظهر فيها عيب أو نقص.

أما إذا كانت الحصة مجرد انتفاع بمال، فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ذلك :

- فحق المنفعة هو حق عيني يشمل الاستعمال والاستغلال، ويرد على شيء مملوك للغير، وبذلك يتجزأ حق الملكية، فيكون التصرف لشخص ويسمى ملكية الرقبة، ويكون الاستعمال والاستغلال لآخر، ويسمى حق الانتفاع.

- أما حق الانتفاع، فلا يعدو عن كونه حقاً شخصياً كحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة. (20)

1.2.1. تقرير حق انتفاع عيني أو حق عيني آخر على الحصة.

تظل ملكية الرقبة في هذه الحالة دائماً للشريك، ويستردها عند نهاية الشركة، ولا يجوز للشركة التصرف فيها، كما لا يجوز لدائنيها توقيع الحجز عليها، ولما كانت هذه العلاقة بين الشريك والشركة يحكمها عقد البيع، فهذه الحصة تهلك على الشركة وليس على الشريك.

2.2.1. تقرير حق انتفاع شخصي على حصة الشريك

إذا كان المقصود من الانتفاع هو تقرير حق شخصي فقط يتمثل في الانتفاع بالعين المقدمة، دون نقل أي حق عيني للشركة، كحق التأجير، فإن حصة الشريك في هذه الحالة لها صفة التابع *successif*، وتقدم بقيمة الانتفاع عن الشيء المقدم والذي تحصل عليه الشركة، بمعنى أن تقدر حصة الشريك بقيمة إيجار الشيء المقدم طوال مدة الشركة، وتهلك الحصة في هذه الحالة على الشريك، ذلك أن الشيء يهلك على مالكه.

وإذا كانت الحصة المقدمة من الشريك على سبيل الانتفاع في هذه الصورة مما يهلك بالاستعمال كالبضائع أو ما ماثلها، فإن الشركة لها حق استعمال هذا الشيء والتصرف فيه كلية، ونكون في هذه الحالة بصدد ما يطلق عليه شبه حق انتفاع عيني *Quasi usufruit* ولذلك تهلك الحصة على الشركة، وتلزم عند نهاية الشركة برد قيمته فقط دون أجره الانتفاع به، هذا ويلاحظ أنه في حالة تقديم الحصة على سبيل الانتفاع بحق شخصي، يجب اتباع الإجراءات اللازمة لذلك، حيث يعتبر مقدم الحصة في حكم المؤجر والشركة في حكم المستأجر.

و طالما كانت الحصة مقدمة إلى الشركة على سبيل الانتفاع، فإنها تلزم برد العين ذاتها إلى الشريك بعد انتهاء مدة الشركة، وذلك سواء كانت الحصة تتمثل في تقرير حق انتفاع عيني أو مجرد حق انتفاع شخصي عليها. (21)

2. تقدير الحصة العينية

إن مسألة التقييم لا تثار بطبيعة الحال بالنسبة للحصص النقدية، ولا بالنسبة لحصة العمل لأنها لا تدخل في تكوين رأس مال الشركة، وعلى ذلك فهي تقتصر فقط على الحصة العينية، وتظهر أهمية تقدير الحصص العينية على عدة مستويات:

فعلى مستوى الشركاء، يكون توزيع الحقوق بينهم - سواء النصيب في الأرباح أو الخسائر، النصيب في رأس المال بعد التصفية، أو حقوق التصويت عند اتخاذ القرار- على أساس قيمة الحصص التي قدمها كل واحد منهم، وعلى ذلك فأية زيادة أو نقصان في تقييم الحصص يكون لها انعكاس سلبي على توازن المصالح بين الشركاء.

فإذا لم يتضمن عقد الشركة تقييماً للحصص، فقد أقام المشرع قرينة قانونية مفادها أن حصص الشركاء متساوية، ولكن هذه القرينة تقبل إثبات العكس (22).

أما على مستوى دائني الشركة، فأهمية التقييم السليم للحصص تتجلى أكثر إذا كان الشركاء غير مسؤولين شخصياً عن ديون الشركة، أو بالأحرى في الشركات التي يكون رأس مالها هو الضمان الوحيد لدائنيها، وعلى ذلك فأى تقييم مبالغ فيه يضخم رأس مال الشركة، ويعطي للغير وعلى رأسهم دائني الشركة صورة غير حقيقية عن الوضعية المالية لتلك الشركة. وأخيراً، على مستوى إدارة الضرائب والمالية، فالتقييم غير الواقعي وغير السليم للحصص يمس بحقوق هذه المصلحة، فإذا كان التقييم يقل بكثير عن القيمة الحقيقية للحصص المقدمة، فإن تقدير الضرائب المفروضة على الشركة ومختلف الرسوم يكون هو الآخر أقل من الحقوق التي كان من الواجب تخصيصها. (23)

1.2. الأحكام القانونية المتعلقة بتقييم الحصة العينية.

لقد نظم القانون التجاري الجزائري مسألة التقييم بخصوص الشركات ذات المسؤولية المحدودة (SARL) وشركات المساهمة (SPA)، وكذا نفس الشيء بالنسبة لشركة التوصية بالأسهم ذلك أنها تخضع لنفس أحكام شركة المساهمة (المادة 715 ثالثاً)، خاصة ما تعلق

منها بتقديم الحصة العينية وتقييمها، ماعدا الأحكام التي تتنافى مع طبيعة هذه الشركة كالمواد من 610 إلى 673، والمتعلقة بإدارة شركة المساهمة- حيث استلزم المشرع من جهة أن يتضمن القانون الأساسي لكل من هذه الشركات تقييما للحصص العينية عموما، (المادة 568 بالنسبة للشركة ذات المسؤولية المحدودة، والمادة 2/601 قانون تجاري جزائري بالنسبة لتقديم حصة عينية لشركة مساهمة في طور التأسيس، وفي حالة اللجوء العلني للادخار، والمادة 707 في حالة التأسيس دون اللجوء العلني للادخار، والمادة 707 الفقرات 1،2،3،4، في حالة تقديم حصة عينية لشركة مساهمة قائمة من قبل)، غير أن المشرع خص الشركات ذات المسؤولية المحدودة بحكم خاص، ألزم بموجبه الشركاء فيها بضمان ذلك التقييم في مواجهة الغير مدة 5 سنوات، (2/568 قانون تجاري). وسيتم التطرق من خلال هذه الدراسة، إلى الأحكام القانونية المتعلقة بالشركات ذات المسؤولية المحدودة من خلال فرضين، الفرض الأول، وهو تقديم الحصة العينية لشركة في طور التأسيس، والثاني هو تقديم الحصة العينية لشركة قائمة من قبل.⁽²⁴⁾

1.1.2. تقديم الحصة العينية لشركة في طور التأسيس.

إذا ما قدمت الحصة العينية لشركة في طور التأسيس، فقد عالج المشرع مسألة تقييمها بموجب المادة 568 قانون تجاري جزائري، والتي جاء فيها ما يلي: " يجب أن يتضمن القانون الأساسي ذكر قيمة الحصص العينية المقدمة من الشركاء، ويتم ذلك بعد الاطلاع على تقرير ملحق بالقانون يحرره تحت مسؤوليته المندوب المختص بالحصص، والمعين بأمر من المحكمة من بين الخبراء المعتمدين، ويكون الشركاء مسؤولين بالتضامن مدة خمس سنوات تجاه الغير عن القيمة المقدرة للحصص العينية، والتي قدموها عند تأسيس الشركة.

فمن خلال هذه المادة، نخلص إلى أن المشرع لم يهتم بالحالة التي تمنح فيها للحصة العينية قيمة أقل من قيمتها الحقيقية، وإنما احتاط من المخاطر التي قد تنجم من جزاء التقييم المفرط، ونص بشأنها على الحكمين التاليين:

الحكم الأول: ويتعلق بإجراء وقائي، حيث اشترط المشرع أن يتضمن القانون الأساسي للشركة ذكر قيمة الحصص المقدمة، والتي يتم تحديدها بعد الاطلاع على تقرير مندوب الحصص، والأصل أن تعيين مندوب الحصص يتم بناء على اجماع الشركاء المستقبليين، فإن

لم يتحقق الإجماع، تم تعيينه من بين الخبراء المعتمدين بأمر من المحكمة، بناء على طلب الشريك الذي يعنيه التعجيل. ويعد مندوب الحصص تقريره تحت مسؤوليته، وبالتالي يمكن أن يسأل عن أي خطأ يرتكبه في مواجهة الشركاء الذين تضرروا من جراء التقييم غير السليم، هذا ما سيتم التطرق إليه لاحقا.

الحكم الثاني: ويتعلق بالمسؤولية التضامنية للشركاء في مواجهة الغير، ذلك أنه وزيادة على إجراء المراقبة آنف الذكر، نص المشرع على وسيلة أخرى لضمان صحة وجدية التقييم المعطى للمحل التجاري، بأن جعل الشركاء مسؤولين بالتضامن مدة (5 سنوات) تجاه الغير، عن القيمة المقدرة للحصة العينية المقدمة تتحقق في حالتين:

- إذا لم يتم اللجوء أصلا إلى مندوب الحصص.
- إذا كانت قيمة الحصة العينية المدرجة في القانون الأساسي للشركة، تفوق القيمة المذكورة في تقرير مندوب الحصص.

ويبدو أن هذا ما قصده المشرع الجزائري من وراء المادة 2/568 قانون تجاري جزائري. وعلى كل، فبموجب هذه المسؤولية يضمن الشركاء للغير القيمة الممنوحة للحصة عند تأسيس الشركة، دون أن يلتزموا بضمان بقاء تلك القيمة على حالها.

2.1.2. تقديم الحصة العينية لشركة قائمة من قبل (أي بمناسبة زيادة رأسمالها)

لقد نظم المشرع مسألة تقييم الحصة العينية المقدمة لشركة قائمة من قبل، بموجب المادة 574 قانون تجاري جزائري، والتي جاء فيها ما يلي: "إذا تحققت الزيادة بصفة كلية أو جزئية بتقدمات (حصص) عينية، تطبق أحكام الفقرة الأولى من المادة 568. يكون مديرو الشركة والأشخاص الذين اكتتبوا بزيادة رأس المال، مسؤولين بالتضامن مدة خمس سنوات تجاه الغير بقيمة التقدمات العينية".

و عليه، تبقى الأحكام المتعلقة بتقييم المحل التجاري المقدم كحصة لشركة في طور التأسيس، والواردة في الفقرة الأولى من المادة 565 تجاري سارية المفعول بخصوص تقييم الحصة العينية المقدمة بمناسبة زيادة رأس مال الشركة ذات المسؤولية المحدودة، وبالتالي لا داعي لتكرارها.

أما بخصوص المسؤولية التضامنية، فتختلف فقط من حيث الأشخاص الذين تقع على عاتقهم، فزيادة على الشركاء المكتتبين في زيادة رأس مال الشركة، يسؤل مديرو (مسيرو)

الشركة مسؤولية تضامنية مدة 5 سنوات تجاه الغير، عن القيمة المعطاة للحصص العينية عموماً، بما فيها المحل التجاري.

2.2. ضرورة تعيين خبير لتقدير الحصة العينية وآثار هذا التقييم.

طبقاً لنص المادة 568 و 574 من القانون التجاري الجزائري، فإن المشرع قد ركز على ضرورة أن يتضمن القانون الأساسي لشركة ذات مسؤولية محدودة، على ذكر قيمة الحصة العينية المقدمة بناء على تقرير ملحق بالقانون الأساسي، والذي يحرره تحت مسؤوليته المندوب المختص بالحصص، والمعين بأمر من المحكمة من بين الخبراء المعتمدين، كما أكد المشرع على ذات الأمر بموجب المادة 601، والمادة 607، والمادة 707 من القانون التجاري بالنسبة لشركة المساهمة، ونفس الشيء بالنسبة لشركة التوصية بالأسهم ذلك أنها تخضع لنفس احكام شركة المساهمة، فيما يتعلق بالحصة العينية المقدمة كما سبق ورأينا، والملاحظ من استقراء احكام القانون التجاري، والمتعلقة بتعيين مندوب أو مندوبين للحصص، أن المشرع قد دقق على مسألة التعيين، خاصة من خلال المواد من 715 مكرر 4 من القسم السابع والمتعلق بمراقبة شركات المساهمة إلى 715 مكرر 14، حيث نصت المادة 715 مكرر 4 في فقرتها الأولى على أنه " تعين الجمعية العامة العادية للمساهمين مندوباً للحسابات أو أكثر لمدة ثلاث سنوات، تختارهم من بين المهنيين المسجلين على جدول المصنف الوطني..."

كما نصت المادة 715 مكرر 6 على حالات التنافي، أي المهنيين المسجلين على جدول المصنف الوطني، والذين لا يمكن تعيينهم كمندوبي حسابات للشركة بسبب وجود حالة من حالات المنع كالمتعلقة بالقرابة والمصاهرة وغيرها، وهذا إن دل على شيء، إنما يدل على رغبة المشرع في الوصول إلى درجة من الحماية لحقوق الغير الذين يتعاملون مع الشركة، وأيضا حماية حقوق الشركاء.

وعليه فإن المحكمة وبناء على طلب الشركاء، تأمر بتعيين خبير لتقدير الحصص العينية، عن طريق "أمر بتعيين خبير" والذي ينطوي على حيثيات وأسباب طلب الخبرة بالإضافة إلى اسم الخبير الذي تم تعيينه للقيام بها، وطبيعة المهمة المطلوبة منه، بالإضافة إلى تاريخ الأمر، وختم رئيس المحكمة، وأمين ضبط القسم المعني بالمحكمة، هذا الأمر يصدره رئيس المحكمة المختصة، كما هو مشار إليه في (الملحق رقم 01).

و تجدر الإشارة إلى أن الخبير عند قيامه بتقدير الحصص العينية المقدمة، يخضعها إلى سعر السوق بالنظر إلى الفترة التي قدمت فيها، بمعنى سعر السوق الساري في تلك الفترة الزمنية، بعد ذلك يقوم الخبير الذي تم تكليفه بالمهمة بإعداد تقرير خبرة (الملحق رقم 02)

1.2.2. اعداد الخبير لتقرير تقني دقيق للحصة العينية.

يقوم الخبير بإعداد تقرير خبرة لتقييم حصص عينية لزيادة رأس مال الشركة، بناء على أمر رئيس المحكمة، حيث يتولى الخبير القيام بالتعيين الدقيق، كما تقدم له كافة الوثائق الضرورية والعقود المحررة بين الأطراف، ولتعيين الحصة تعيينا كاملا، يقوم الخبير برصد وصف تقني محكم الدقة للحصة، فإن كانت عقارا مثلا، فلا بد عليه أن يذكر الموقع المضبوط لها، كما يذكر كافة صفاتها كذكره صفة " أرض معدة للبناء " على سبيل المثال، وغيرها من الأوصاف الدقيقة، بالإضافة إلى المساحة بالأحرف والأرقام، لتفادي الوقوع في الغلط (كما هو مبين في الملحق رقم 2)، وشكلها وحدودها إلى غير ذلك من البيانات التقنية اللازمة لتحديد قيمة الحصة، بالإضافة إلى كافة القرارات الإدارية والوثائق الصادرة بشأن هذه الحصة، فإن كانت قطعة أرضية موجهة لإنجاز مبنى الشركة، يجب على الخبير الاعتماد على القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المتضمن الموافقة على منح رخصة البناء وغيرها.

كما أنه يتعين على الخبير، الانتقال شخصيا إلى عين المكان الذي تتواجد به الحصة ليشرف بنفسه على معاينتها وتحديدها، مع ذكره للتاريخ الذي أجرى به هذه المعاينة، بالإضافة إلى إرفاق الخبرة بصور تبين بالتفصيل فضاءات الحصة المقدمة. (ملحق رقم 03)

و بعد الانتهاء من تعيين الحصة تعيينا شاملا، يقوم الخبير بإعداد كشف تقييمي لها، بمعنى تقرير قيمة الحصة، بالاعتماد على كافة الخصائص المتعلقة بالحصة من جهة، والأسعار المتداولة في السوق من جهة أخرى، مع الاعتماد على آراء أهل الاختصاص حسب طبيعة كل حصة، فالخبير ملزم بتقديم التبرير الكامل، والأسباب التي اعتمد عليها في تقرير قيمة الحصة، ويكون هذا التقدير بالأحرف والأرقام، وترفق الخبرة بقائمة المصاريف أو أتعاب الخبير بالتفصيل.

2.2.2. آثار تقييم الحصة العينية.

تخضع الحصة العينية إلى القواعد العامة التي تحكم الحصة النقدية، إلى جانب القواعد الذاتية التي تنفرد بها الحصة العينية، ومن أهمها ضرورة إخضاع الحصة العينية للتقييم الذي يعد معضلة وشائكة وأم المشاكل، التي تهيمن على هذا النوع من الحصص، فالشركاء

المرضى بالاحتيال والإثراء، يتحلون دائماً بميل طبيعي إلى المغالاة والزيادة الصورية في قدر أو قيمة الحصص العينية، بغية الحصول على أكبر عدد من الأنصبة أو الأسهم والأرباح والعائدات، والأصوات، الذي لا يتناسب مع حقيقة قيمة الحصص المقدمة من طرفهم نفخاً في رأس المال، وإضراراً بالضمان العام، وغبناً لحقوق الأغيار.⁽²⁵⁾ وبناء على كل ما تقدم، ونظراً لاهتمام غالبية المشرعين بموضوع تقييم الحصص العينية، نجد بأنهم رتبوا آثاراً على هذا التقييم، رغبة منهم في حماية الغير الذي يتعامل مع هذه الشركات، وخاصة الدائنين، وكذلك لضمان المساواة بين الشركاء ذلك أن تقييم الحصة يؤثر على حقوق الشركاء، وخاصة حق مقدم هذا النوع من الحصص، والمشرع الجزائري كغيره، قد حدد أحكاماً تنصب على التقييم المفرط، سواء فيما يتعلق بحصة عينية مقدمة لشركة قائمة من قبل، أو لشركة في طور التأسيس، واعتبر التقييم غير السليم وبالخصوص التقييم المفرط، يعد من قبيل المخالفات الأكثر شيوعاً في الشركات ذات المسؤولية المحدودة، لذا فقد جرم المشرع هذا الفعل إذا كان ناتجاً عن غش وتدليس، (كما لو كان مقدم الحصة على علم بالقيمة الحقيقية للحصة العينية المقدمة، ومع ذلك منحه قيمة أكبر حتى تكون حصصه في الشركة أكثر)، وأعد له العقوبة الواردة في المادة 1/800 قانون تجاري جزائري⁽²⁶⁾، والتي جاء فيها ما يلي:

"يعاقب بالسجن لمدة سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 20000 دج إلى 200.000 أو بإحدى العقوبتين فقط: كل من زاد لحصص عينية قيمة تزيد عن قيمتها الحقيقية عن طريق الغش".

كما نصت المادة 568 من القانون التجاري - كما رأينا سابقاً -، على بقاء مسؤولية الشركاء التضامنية قائمة تجاه الغير لمدة خمس سنوات، إزاء القيمة التي يقدرونها للحصص العينية التي قدموها عند تأسيس الشركة، وعلى ما يبدو أن هذا الحكم الذي خص به المشرع الشركة ذات المسؤولية المحدودة دون غيرها، هو افتقار هذا النوع من الشركات للضمان الكافي المقدم للغير، وخاصة بعد الضجة التي أحدثها التعديل الذي أدخله عليها المشرع عندما ألغى الحد الأدنى لرأس المال، الذي لم يكن أصلاً يشكل ضماناً للغير حيث كان محددًا بـ 100.000 دج، وهو مبلغ لا يشكل أي ضمان، في حين كان من المنتظر أن يتم رفع هذا الحد الأدنى وليس العاؤه، على اعتبار أن هذا النوع من الشركات لا يقدم أي نوع من الضمان سوى رأس المال، باعتباره لا يقوم على الاعتبار الشخصي للشركاء.

أما بالنسبة لشركة المساهمة، فقد نصت المادة 807 فقرة 4 من القانون التجاري على أنه " يعاقب بالسجن من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 20.000 دج إلى 200.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط :

-الأشخاص الذين منحوا غشا حصة عينية أعلى من قيمتها الحقيقية.

ونفس الشيء بالنسبة لشركة التوصية بالأسهم، بما أن المشرع قد أحال الكثير من أحكامها على شركة المساهمة.

خاتمة

تعتبر الشركات التجارية وبالتحديد شركات الأموال، من أكثر أنواع الشركات انتشارا على مستوى الساحة الاقتصادية والتجارية، لا سيما الشركة ذات المسؤولية المحدودة، والتي تتجسد في صورة المشاريع الصغيرة والمتوسطة، إلا أن المشرع الجزائري ونظرا لكون هذه الأنواع من الشركات لا تكون فيها مسؤولية الشركاء تضامنية، ولا يجمع بينهم سوى الاعتبار المالي أي التكتل لجمع أكبر قدر من المال، وتحدد مسؤولية كل شريك فيها بقدر ما قدمه من حصة فقط، ولا يكون فيها ضمان للدائنين إلا رأس مالها- مع الأخذ بعين الاعتبار التعديل الوارد على الشركة ذات المسؤولية المحدودة 20/15-، فقد أولى أهمية بالغة لتقييم الحصص العينية المقدمة فيها، وذلك ضمانا لحقوق جميع المتعاملين مع هذه الشركات. فإذا كانت الصورة الغالبة أن يكون التزام الشريك هو دفع حصة نقدية ذات قيمة ثابتة، والتي لا تطرح أي إشكال، إلا أنه من الجائز قانونا أن يتقدم الشريك بحصة عينية والتي قد تتجلى في صورة مال منقول أو عقار، وقد يكون المنقول المقدم ماديا أو معنويا، ولذلك اشترط المشرع ضرورة إعطاء هذه الحصة النقدية قيمة حقيقية غير مبالغ فيها، خاصة وأنها تدخل في تكوين رأس مال الشركة، هذا الأخير الذي يعتبر الضمانة الوحيدة لجماعة الدائنين في معظم شركات الأموال، ومن خلال الدراسة التي قمنا بها خلصنا إلى جملة من التوصيات كالاتي :

- تقرير المشرع المسؤولية التضامنية للشركاء في الشركة ذات المسؤولية المحدودة لمدة 5 سنوات، عن القيمة التي يحددونها للحصة العينية المقدمة للشركة في طور التأسيس، دون تحديده للحالات التي تستوجب قيام هذه المسؤولية، عكس المشرع الفرنسي الذي حصرها في حالتين وهي :

- إذا لم يتم اللجوء أصلاً إلى مندوب الحصص.

- إذا كانت قيمة الحصص العينية المدرجة في القانون الأساسي للشركة، تفوق القيمة المذكورة في تقرير مندوب الحصص (المادة 90 الفقرة الأخيرة من قانون 1966 المعدل بموجب القانون 05 جانفي 1988)، وعليه نقترح إعادة النظر في المادة 568 قانون تجاري التي لم يطلها التغيير، حتى بعد التعديل الذي أجراه المشرع بموجب القانون 20/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، والذي عدل بعض أحكام الشركة ذات المسؤولية المحدودة، وبالتالي فلا بد من إضافة الحالات التي تقوم فيها مسؤولية الشركاء لضمان حقوق الغير.

- نلاحظ بأن المشرع لم يتطرق إلى مسؤولية القاصر الشريك في شركة ذات مسؤولية محدودة قدمت بها حصص عينية، ومنحت قيمة أكبر من قيمتها، بالرغم من أنها مسألة في غاية الأهمية، وعليه يطرح التساؤل الآتي هل يجوز أن يتعرض القاصر للمتابعة من طرف الغير ؟

-إن المطلع على أحكام القانون التجاري فيما يخص مسألة تقديم الحصة العينية، وتقييمها يلاحظ وجود نقص في الأحكام التي تنظمها، ويلاحظ وجود نقص يشوبها خاصة متى ما قارنها بالقوانين الأخرى، فلا بد على المشرع من إعادة النظر في القواعد المنظمة لهذه المسألة.

الهوامش

- 1- بلعيساوي محمد الطاهر: الشركات التجارية، الجزء الأول النظرية العامة وشركات الأشخاص، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، 2014، ص 16، 17
- 2- محمد فال ولد أمين: المساهمات العينية في الشركات التجارية، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2009، ص 9، 10
- 3- عمورة عمار: الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دون طبعة، دار المعرفة للنشر والتوزيع، 2009، ص 132
- 4- بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع السابق، 23، 25
- 5- سميحة القليوبي: الشركات التجارية، الطبعة السابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016، ص 58، 59
- 6- Yves Guyon, droit des affaires, tome1, 12e édition, Economica, Parie, 2003, page 104
- 7- مصطفى كمال طه: الشركات التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 28، 29
- 8- محمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، عين مليلة، 2012، ص 181، 191

- 9- الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بالعلامات التجارية.
- 10- الأمر رقم 07/03 الصادر في 19/07/2007 المتعلق ببراءات الاختراع
- 11- الأمر رقم 86/66 المؤرخ في 28 أبريل 1966 المتعلق بالرسوم والنماذج الصناعية.
- 12- فرحة زراوي صالح: الكامل في القانون التجاري الجزائري، القسم الأول المحل التجاري، نشر وتوزيع ابن خلدون، 2001. ص 220، 221
- 13- سمير جميل حسين الفتلاوي: العقود التجارية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، طبعة 2001. ص 145
- 14- وشتاتي حكيم: المحل التجاري كحصة في الشركة (حصة على سبيل الملكية)، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 1999-2000. ص 01
- 15- وشتاتي حكيم، المرجع السابق، ص 04
- 16- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون 02/05 المؤرخ في 06 فبراير 2005، ج ر العدد 11 المعدل والمتمم
- 17- وشتاتي حكيم، المرجع السابق، ص 63
- 18- عمورة عمار: العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، دون سنة نشر. ص 204
- 19- مصطفى كمال طه، وائل أنور بندق: أصول القانون التجاري، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2016. ص 314
- 20- وشتاتي حكيم، المرجع السابق، ص 38، 39
- 21- سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 60
- 22- الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني.
- 23- وشتاتي حكيم، المرجع السابق ص 41
- 24- وشتاتي حكيم، المرجع السابق، ص 165-166-167
- 25- أحمد شكري السباعي، الوسيط في الشركات والمجموعات ذات النفع الاقتصادي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار نشر المعرفة، المغرب، 2009، ص 116.
- 26- وشتاتي حكيم، المرجع السابق، ص 168

الملاحق

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

وزارة العدل
مجلس قضاء سطيف
محكمة عين والمان
مكتب رئيس المحكمة
رقم: 2010/9591

- * - أمر بتعيين خبير - *

- نحن: **سعيد سعيود** رئيس محكمة عين والمان .
- بعد الاطلاع على الطلب المقدم من طرف : **مصلحة عين والمان الطبية الجراحية والولادات وأمراض النساء** .
 - الكائن مقرها : **بني أحمد بن يوسف عين والمان** . ممثلة في شخص مسيرها .
 - و الذي يستفاد منه تعيين **خبير مختص بالخصص لتقويم حصص عينية رغبة منه في زيادة رأس مال الشركة** .
 - بعد الاطلاع على القانون الأساسي للشركة المخرج من قبل الأستاذ: **فكاري لخضر الموثق الكائن** مقره عين والمان المؤرخ في 07. 03. 2005 تحت رقم: 358 و خاصة المادتين 17 و 18 منه .
 - بعد الاطلاع على المادة: **568** من القانون التجاري .
 - حيث أن الطلب يرمي الى تعيين **خبير مختص للقيام بالمهمة المنوطة عنها أعلاه** .
 - حيث أن الطلب مؤسس ويتعين الاستجابة له .
- / لهذه الأسباب - /

بأمر بتعيين الأستاذ: **قطوش جمال** الخبير العقاري الكائن مقره

ببنجونة السحانين وراء محكمة عين والمان .

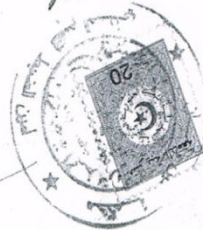
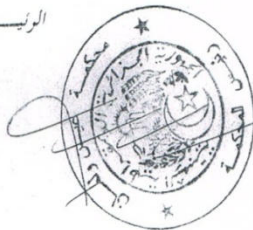
- **لنفهم** بمهمة تقويم الحصص العينية التي يرغب مؤسس الشركة في زيادتها في رأس مال هذه الأخيرة .
- سلمت نسخة من هذا الأمر لصاحب الطلب للعمل بها في حدود ما يسمح به القانون .

0001

2011

عين والمان في: 24. 12. 2010

الرئيس



(ملحق رقم 01)

تقرير خبرة لتقييم حصص عينية لزيادة رأس مال الشركة بناء على أمر رئيس المحكمة...

أمر رقم: 2010/2591 بتاريخ: 2010/12/24

نحن السيد:.....الخبير العقاري المعتمد لدى مجلس قضاء.....و المقيم بالعنوان

بالعنوان المذكور أعلاه _____ وبطلب من: _____

الشركة ذات المسؤولية المحدودة "اسم الشركة" ممثلة في شخص مسيرها السيد.....

المولود في:.....، ب.....، الساكن في:.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:.....، الصادرة عن دائرة.....، في:.....

و تطبيقاً للأمر الصادر عن السيد رئيس محكمة..... في:..... تحت رقم:.....

و الذي جاء منطوقه " ليقوم بمهمة تقييم الحصص العينية التي يرغب مؤسس الشركة في

زيادتها في رأس مال هذه الأخيرة.

الوثائق المقدمة وتحليلها:

1) أمر بتعيين خبير، ممضي من قبل السيد رئيس محكمة..... في:.....،

تحت رقم:..... لفائدة ش ذ م م "....." الذي جاء في منطوقه ".... ليقوم بمهمة تقييم

الحصص العينية يرغب مؤسس الشركة في زيادتها في رأس مال هذه الأخيرة".

2) نسخة من عقد بيع منجز من قبل الأستاذ.....، الموثق ب..... في:.....

تحت رقم:.....، مشهر بالمحافظة العقارية ب..... في:.....، مجلد:.....

رقم:....، بين.....(بائع) والشركة ذات المسؤولية المحدودة "....."، القائم في حقها

السيد:.....بصفته نائباً للمسير (مشتريه).

التعيين:

قطعة أرض معدة للبناء كائنة ببلدية عين ولمان، دائرتها المدنية والقضائية

والعقارية.....ولايتها.

تبلغ مساحتها ثلاثمائة وتسعة وستون متر مربع واثنان وعشرون ديسيمتر مربع (396.22م²،

معلم عليها بالحرف "ب" وتظهر باللون الأزرق على المخطط التوضيحي المرفق، وشكلها شبه

منحرف، مقتطعة من قطعة أرض مساحتها الإجمالية خمسة آلاف وسبعمائة وثمانية وستون متر مربع

(5768.00م²)، تحمل رقم: 02 حسب المخطط ورخصة التجزئة، مقتطعة من قطعة أكبر مساحتها

خمس عشرة ألف متر مربع (15000م²) والتابعة للقطعة الريفية رقم: 52.

حدودها: _____ شرقا: _____ غربا: القطعة (أ) _____
شمالا: طريق (أ) _____ جنوبا: الفائض من القطعة 51+ واد. _____

(3) قرار رقم :.....، ممضي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... في:.....، يتضمن الموافقة على منح رخصة بناء تعديلية لإنجاز..... (تعلية الطابق الخامس) ب.....مركز. _____

(4) نسخة من عقد تأسيس شركة ذات مسؤولية محدودة "....."، منجز من قبل الأستاذ.....، الموثق ب..... في:.....، بين السيد..... والسيد.....
وبتاريخ:..... انتقلنا إلى الحصاص العينية موضوع التقييم، حيث قمنا بمعايبتها،

تحديدتها وأخذ مخططات وصور عنها. _____

نتائج المعاينة: (انظر المخطط المرفق)

تقع الحصاص العينية -محل التقييم-

ببلدية.....، وهي عبارة عن بناية

ذات استعمال طبي، (مصحة طبي)

منجز بالإسمنت المسلح ولبنات

الطوب، بلغت بها نسبة الإنجاز 87%

مؤلفة من طابق تحت أرضي وستة طوابق

علوية، شكلها غير منتظم، مساحتها

355.48 م^2 (حسب مخطط الإنجاز)

و 369.22 م^2 (حسب العقد) معلم عليها

بالحروف "ب" مقتطعة من قطعة أرض

مساحتها: 5768.00 م^2 ، تحمل رقم: 02 حسب المخطط ورخصة التجزئة، مقتطعة

من قطعة أكبر مساحتها 15000 م^2 والتابعة للقطعة الريفية رقم: 52. _____

بالإضافة إلى إرفاق الخبرة بصور تبين بالتفصيل فضاءات الحصة المقدمة كما توضح

تقدم الأشغال في مختلف المستويات

(ملحق رقم 02)



الكشف التقييمي

بالنظر إلى موقع البناية، المساحة المغطاة، طريقة والمواد الداخلة في الإنجاز وكذا الأسعار المعمول بها من قبل مكاتب الدراسات والمقاولات المكلفة بالإنجاز، فإن قيمة الحصص العينية تكون كما يلي :

- تقييم الأرضية:

مساحة الأرضية:.....	369.22 م ²
سعر الوحدة 01م ²	25000.00 دج
المجموع:.....	9230500.00 دج

أي بالأحرف: تسعة ملايين ومائتين وثلاثين ألفا وخمسمائة دينار جزائري. —

- تقييم أشغال البناية:

أي بالأحرف: ستة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وسبعين ألفاً وأربعمائة وخمسين دينار جزائري.

تقييم إجمالي للحصص العينية:

التعيين:	الثلث (دج) :
(1) الأرضية:.....	9230500.00 دج
(2) أشغال البناية:.....	36073450.00 دج
المجموع:.....	45303950.00 دج
أي بالأحرف: خمسة وأربعين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة ألفاً وتسعمائة وخمسين دينار جزائري. —	

وبعد أن أكملنا مهمتنا، عدنا إلى مكتبنا، حيث أعدنا هذا التقرير وأرفقنا له مخططات توضيحية وأودعنا منه نسختين وأصل، لدى كتابة ضبط المحكمة للرجوع إليها عند الحاجة.

..... في: —

إمضاء الخبير:

قائمة المصاريف		
المهام	استغراقها	المقابل النقدي (دج)
استقبال مسير الشركة	01 سا	2000 ,00
الانتقال إلى عين المكان	25 د	1500,00
المعاينة الميدانية	ساعتان (02)	5000,00
تحليل ودراسة الوثائق	ساعتان (02)	2500,0
أعمال الرفع القياس والصور	اربعة ساعات (04سا)	8000,00
تقييم العقار، إنجاز المخططات وتحرير الخبرة	سنة عشر ساعة (16 سا)	30.000,00
حقوق الإيداع والطوابع		1300,00
المجموع دون رسم:		50.300,00
الرسم على القيمة المضافة 17%		8.551,00
المجموع العام :		58.851,00

أي بالأحرف : ثمانية وخمسون الفا وثمانمائة وواحد وخمسين دينار جزائري

(ملحق رقم 03)

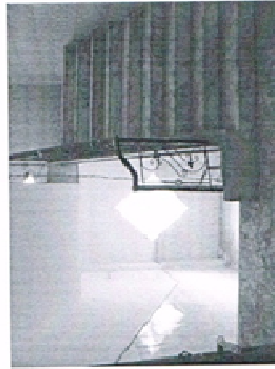
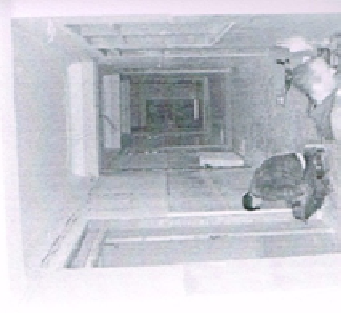
فيما يلي صور توضح تقدم الأشغال في مختلف المستويات للمشروع :



الصورة 01 :



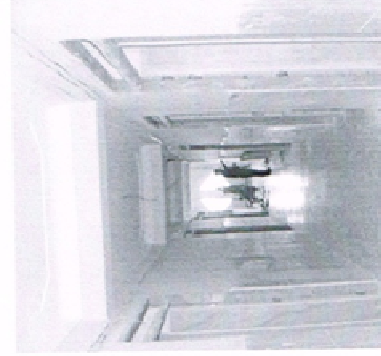
الصورة 05 :



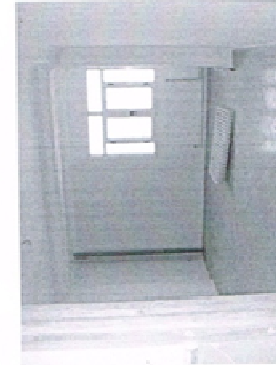
الصورة 02 :



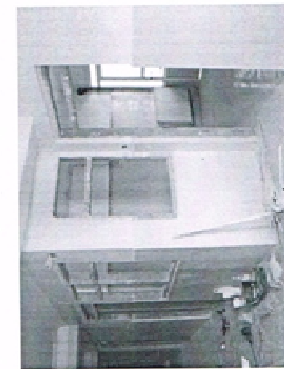
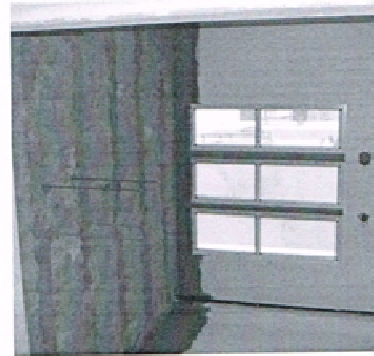
الصورة 06 :



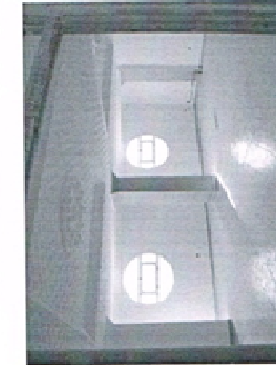
الصورة 03 :



الصورة 07 :



الصورة 04 :



الصورة 08 :

