

## وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

بوشعالة أسماء : باحثة دكتوراه/ د. بردان رشيد (المشرف) أستاذ التعليم العالي.

عضو مخبر النشاط العقاري

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة جيلالي ليابس - سيدي بلعباس -

**الملخص:** يعتبر نشاط الترقية العقارية، وترا حساسا في المجال الاقتصادي والاجتماعي لأي دولة من الدول، ولذلك خص المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بقانون خاص بين فيه التزامات وحقوق الطرفين. و نظرا لخصوصية عقود الترقية العقارية لا سيما المكسبة للملكية، وقصد ضمان بعض التوازن على معادلة يشكل فيها المقتني لسكن ترقوي الحلقة الأضعف في مواجهة المربي العقاري صاحب الاحترافية والامتهان، خص المشرع الجزائري الموثق بدور كبير قصد ضمان التطبيق السليم للقانون، هذا الدور الذي تباينت أهميته واختلفت باختلاف مراحل العلاقة التعاقدية الرابطة بين المربي العقاري والمقتني.

**الكلمات المفتاحية:** الموثق - ترقية عقارية - عقد البيع على التصاميم - عقد حفظ الحق.

**Résumé :** La promotion immobilière est considérée comme un facteur sensible dans le domaine économique et social de tout pays. Le législateur algérien a distingué la promotion immobilière par une loi spéciale qui précise les obligations et les droits des deux parties. Compte tenu de la particularité des contrats de promotion immobilière, en particulier, ceux qui transmettent la propriété immobilière, et pour assurer un certain équilibre dans l'équation des acquéreurs des logements, le maillon faible, face au promoteur immobilier professionnel et expérimenté, le législateur algérien a assigné un rôle majeur au notaire pour assurer la bonne application de la loi, l'importance de ce rôle diffère selon les différentes étapes de la relation contractuelle entre le promoteur immobilier et l'acquéreur.

**Mots-clés :** le notaire - promotion immobilière - le contrat de vend sur plant - le contrat de réservation.

**Abstract :** Real estate development is considered as a sensitive factor in the economic and social field of any country. The Algerian legislator has distinguished real estate development by a special law that specifies the obligations and rights of both parties. Given the peculiarity of real estate development contracts, in particular, those transmitting real estate property, and to ensure a certain equilibrium in the equation of buyers of housing, the weak link, face to the professional and experienced real estate developer, the Algerian legislator has assigned a major role to the notary to ensure the right application of the law, the importance of this role differs according to the different stages of the contractual relationship between the real estate developer and the buyer.

**Keywords :** the notary - the real estate development - contract of sells on plant -contract of booking.

## مقدمة

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة والحساسة في الدولة، وذلك لتعلقه وتأثيره على الجانب الاجتماعي من جهة، والاقتصادي من الناحية الأخرى، فسوق العقار مجرى لمبالغ مالية هائلة لاسيما أمام الارتفاع غير المسبوق في أسعار العقار بصفة عامة والسكنات بصفة أخص، والذي تقابله من جهة أخرى أزمة السكن الخانقة في ظل تدني المستوى المعيشي، وضعف الدخل الشهري.

وعليه حظيت المشاريع العقارية بعناية خاصة من الدولة، بحيث قامت هذه الأخيرة باستحداث آليات جديدة معززة بتدعيمات منها، حتى يتمكن المواطن البسيط صاحب الدخل الشهري المتواضع من تجاوز الغلاء الفاحش في سعر العقار، وبالتالي أصبحت المعاملات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، تشكل حصة الأسد في المعاملات العقارية بصفة عامة، لما توفره من تسهيلات للمقتني في دفع الثمن وتقسيمه في مقابل سكن لائق يتماشى ومتطلبات الحياة الحالية.

إن نشاط الترقية العقارية، نشاط متشعب ومحفوف بالمخاطر ولذلك تتداخل فيه عدة أشخاص وتتضافر فيه جهود عدة من مرقى عقاري، إلى مهندسين ومقاولين وتقنيين وعمال بناء وحتى إداريين، ومصارف وشركات تأمين، وقد تناولت دراسات عدة مسؤولية ودور المتدخلين في عملية البناء في نشاط الترقية العقارية، غير أن الجميع أهمل الدور الذي لا يمكن إنكاره للموثق في نشاط الترقية العقارية، لا سيما وأن المشرع خص التوثيق بوظائف غير مسبوقة في العقود المتعلقة بالترقية العقارية وذلك سعيا منه لحماية المقتني وإضفاء مصداقية أكثر على التصرفات الواردة على عقارات الترقية العقارية.

وقد يثور التساؤل حول مدى كفاية دور الموثق في نشاط الترقية العقارية لفرض توازن بين المرقى من جهة والمقتني من جهة أخرى.

ستتم الإجابة على هذا التساؤل في متن هذا البحث المقسم إلى مطلبين مسبوقين بمقدمة، بحيث نتطرق في المطلب الأول إلى دور الموثق قبل تحرير عقود الترقية العقارية، بينما نتطرق في المطلب الثاني إلى دور الموثق في تحرير عقود الترقية العقارية ونفاذها، لنفرغ لخاتمة تضمن خلاصة لما سبق.

## المطلب الأول: دور الموثق قبل تحرير عقود الترقية العقارية.

يضطلع الموثق بدور مهم قبل أن يقدم على تحرير عقود بيع الترقية العقارية، فيقوم بتقديم الاستشارة لكل من يطلبها منه، كما أنه يتلقى الوثائق من قبل المرقى العقاري والخاصة بالعقارات محل البيع، ويقوم بإيداع شهادات التعمير المتعلقة بالمشروع لدى المحافظة العقارية.

## الفرع الأول: دور الموثق في تقديم الاستشارة.

تنص المادة 13 من القانون 06-02 المتعلق بالتوثيق "أنه يمكن الموثق أن يقدم في حدود اختصاصه، وصلاحياته استشارات كلما طلب منه ذلك، وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم، دون أن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير العقد".

إذا كان اتصال الأطراف المتعاقدة وطالبي الخدمات التوثيقية بالموثق يكون القصد منه في غالب الأحيان إبرام عقد و صياغته في قالب رسمي، غير أنه قد يكون الحال على خلاف ذلك، وصورة ذلك كأن يكون التقدم للمكتب العمومي للتوثيق بغية الحصول على معلومات لا أكثر، وفي كلا الحالتين يلعب الموثق دورا هاما يتمثل في تزويد الأطراف بالمعلومات والأحكام القانونية قصد تطابق إرادتهم واتفاقاتهم لأجل تمكنهم من اتخاذ القرارات بصفة سليمة.<sup>1</sup>

فالموثق ملزم بوصفه ضابط عمومي مكلف بخدمة عمومية بتقديم خدماته لكل من طلبها منه ولو عن طريق الاستشارة في حدود ما يسمح به القانون والأنظمة الجاري بها العمل.<sup>2</sup>

وتعرف الاستشارة القانونية أنها الخدمة المتخصصة التي يقدمها شخص مؤهل في المجال القانوني لمن يطلبها لمساعدته على معرفة الرأي القانوني في مشكلة ما بحياد وموضوعية وفقاً للأنظمة القائمة، أو هي تقديم دراسة ذات طابع قانوني حول موضوع معين.<sup>3</sup>

فطلب المشورة يعد في معظم الأوقات خطوة تمهيدية بالنسبة للمتعاقدین حتى تكتمل لهم الرؤية بشأن تصرفاتهم المستقبلية، فقد لا تكون لدى الأطراف أو أحدهم صورة واضحة عن طبيعة العقد المراد إبرامه وعن الأحكام التي تنظمه، وهنا يكون من واجب الموثق في مثل هذه الحالات مدهم بيد العون عن طريق تقديم الإرشادات والتوجيهات التي يستفسر بشأنها الأطراف.<sup>4</sup>

فدور الموثق المحافظة على الزبون ماليا واقتصاديا، وعلى الموثق أيضا التأكد أن المستشار قد فهم مضمون الاستشارة، لأن الزبون أو المتعامل مع مكتب التوثيق بصفة خاصة الذي لم يستوعب الاستشارة

<sup>1</sup> د. بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، مذكرة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم للحقوق، تخصص قانون جنائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، بلحو نسيم، 2014-2015 صفحة 68.

<sup>2</sup> بلحو نسيم، نفس المرجع، صفحة 62

<sup>3</sup> الأستاذ شرقي صلاح الدين، دروس في مادة الاستشارة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، سنة جامعية 2012-2013، صفحة 03.

<sup>4</sup> بلحو نسيم، المرجع السابق، صفحة 62

أو النصح لا يفعل شيئا أو لا يقوم بشيء، وإذا قام به فيكون حتما معيبا أو ناقصا، وعليه فإن الاستشارة تشكل أمر مهما لكلا الطرفين، الزبون والموثق.<sup>5</sup>

إن واجب النصح والإرشاد في هذا المجال يبدو مطلقا بمعنى أنه يستفيد منه كل الأطراف، أي زبائن الموثق الذين يكونون أطرافا في العقد المحرر من طرفه دون تمييز بين زبائن معتادين في اللجوء إليه، أو زبائن حسب المناسبات، وقد استقر الفقه والقضاء على قاعدة أن الموثق ملزم بتقديم نصائحه لكل الزبائن دون أن ينقص من ذلك.<sup>6</sup>

وفي إطار الترقية العقارية فإن الموثق يعلم الزبائن بكافة تفاصيل المشروع، كأن يطلع الزبائن على الشقق المتاحة، مساحتها وعدد الغرف، ومطابخها، وثمانها، وطرق وكيفية تسديد، وحتى مدة المشروع، ومراحل التسديد.

### الفرع الثاني: دور الموثق في تلقي وإيداع وثائق تخص عقارات الترقية العقارية:

من المعروف وفق القواعد العامة أن الموثق، يقوم فضلا عن تحرير العقود بتلقي وثائق من قبل الأطراف قصد إيداعها لدى المحافظة العقارية وشهرها.<sup>7</sup>

الإيداع هو إجراء قانوني لازم في كل سند خاضع للإشهار العقاري، بحيث تودع بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، يقيد فيه يوم بيوم الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها<sup>8</sup>، وقد ألزم المشرع الموثق بإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية على نسختين رسميتين، يحتفظ المحافظ العقاري بنسخة على مستواه وترجع الثانية إلى الموثق، لإثبات قيامه بالإجراء.

وفي إطار نشاط الترقية العقارية يقوم الموثق بتلقي عقود التعمير الخاصة بالمشروع لاسيما رخصة التجزئة وإيداعها لدى المحافظة العقارية.

<sup>5</sup> بلحو نسيم، المرجع السابق، صفحة 63.

<sup>6</sup> أحمد الحمزة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان "أحكام التوثيق في مجال الأحوال الشخصية، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري"، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، خروبة، السنة الدراسية 2009-2010، صفحة 61.

<sup>7</sup> وفق المادة 10 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق. " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع. ..."

<sup>8</sup> طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2013، صفحة 104.

المقصود بعقود التعمير كل الرخص والشهادات التي تضبط الإطار القانوني للنشاط العمراني، والمتمثلة في رخصة البناء والهدم والتجزئة، وكذا شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة والتي اعتبرها المشرع أداة رقابة سواء قبلية أو بعدية على عمليات البناء والتعمير.<sup>9</sup>

وتعرف رخصة التجزئة بأنها من القرارات الفردية للتعمير، تسلم في شكل قرار وليس في شكل آخر وتصدر بالإرادة المنفردة للسلطة المختصة وهي البلدية و الولاية و الوزارة التعمير، بحسب الحالة، طبقا للمادة 16 من المرسوم 15-19 و نظرا لما تحدثه من آثار مادية و أخرى قانونية بنقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة وحدات عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، فهي تخضع على القضاء الإداري للتعمير بالإضافة إلى القضاء العادي للتعمير<sup>10</sup>، يترتب عنها تحويل قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر.<sup>11</sup>

الموثق المعني بإبرام عقود البيع في إطار الترقية العقارية، ملزم بطلب رخصة التجزئة وإيداعها لدى المحافظة العقارية قصد إشهارها وهذا وفق المادة 22 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على أنه:

تتشر السلطة التي وافقت على التجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري".

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<sup>12</sup>.

### الفرع الثالث: إعداد البيان الوصفي للتقسيم وإيداعه لدى المحافظة العقارية قصد إشهاره:

الكشف الوصفي للتقسيم<sup>13</sup> هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار، عن طريق تعيين كل جزء و إعطائه رقما، ووصف و تحديد هوية كل جزء، من حيث طبيعة تخصيصه، فكل جزء رقم

<sup>9</sup> قاسي نجا، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون والمجتمع والسلطة، جامعة أحمد بن بلة، وهران، العدد 06 من سنة 2017، الصفحات من 172 إلى 186 صفحة 172.

<sup>10</sup> كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، جامعة باتنة، العدد 06، جوان 2016، صفحة 156.

<sup>11</sup> نفس المرجع السابق، صفحة 156.

<sup>12</sup> الأستاذ طاهري حسين، المرجع السابق، صفحة 109.

<sup>13</sup> بيان وصفي للتقسيم أو في بعض المراجع الكشف الوصفي للتقسيم ومراجع أخرى يطلق عليه الجدول الوصفي للتقسيم.

متسلسل يسهل التعرف عليه من خلال رقمه وموقعه المحدد استنادا إلى المخطط المرفق بالوثيقة موضوع التصرف القانوني<sup>14</sup>.

ويشترط إيداع هذه الوثيقة لدى المحافظة العقارية عندما يكون محل العقد جزء من عقار مبني و مملوك على سبيل الملكية المشتركة و ذلك من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف<sup>15</sup>.

هذه الوثيقة هي وثيقة رسمية تعد من قبل الموثق بناء على المخططات الهندسية و رخصة التجزئة المقدمة له من قبل المرقى العقاري، ليتم فيما بعد شهرها بالمحافظة العقارية<sup>16</sup>.

### المطلب الثاني: دور الموثق في تحرير عقود الترقية العقارية ونفاذها.

سنحاول خلال هذا المطلب التطرق إلى الدور الموثق عند تحرير العقود المنصبة على العقارات الترقية العقارية، وكذا دوره بعد تحرير العقد لنفاذه.

### الفرع الأول: دور الموثق عند تحرير عقود الترقية العقارية

سنحاول خلال هذا الفرع تبيان الدور الذي يلعبه الموثق، عند تحرير عقود الترقية العقارية وذلك مع الرجوع من حين لآخر إلى نصوص القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

### أولاً- إضفاء الطابع الرسمي على عقود الترقية العقارية

اشتراط القانون صب عقود البيع الخاصة بالترقية العقارية في قالب رسمي، إذ تنص المادة 25 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون".

وقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون مدني جزائري التالي نصّها "العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطات هو اختصاصاته".

<sup>14</sup> أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البليدة، سنة 2001، صفحة

<sup>15</sup> قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012، صفحة 128

<sup>16</sup> بالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 و المحدد لنموذج عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم، وردت عبارة البيان الوصفي للتقسيم بعد نشرها لدى المحافظة العقارية

من خلال نص هذه المادة نستخلص أن صفة محرر العقد تلعب دورا هاما في إضفاء الطابع الرسمي على العقد، فالمادة في صيغتها الأولى أي قبل التعديل سنة 1988، كانت تشير إلى الورقة الرسمية؛ بينما صيغتها الحالية تشير إلى العقد الرسمي باعتباره - ركنا في العقد الرسمي - والذي يثبت ضابط عمومي والمتمثل في الموثق، فهو الذي يتولى عملية تحرير العقود في شكلها الرسمي فيما بين الأشخاص وذلك في حدود سلطاته واختصاصه<sup>17</sup>.

بالرجوع لنص المادة 03 من القانون 02-06<sup>18</sup> المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق نجدها تعرف الموثق على أنه " الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.

وعليه ومن خلال المادتين المذكورتين أعلاه نستخلص أن:

أولا - الموثق هو من يضيف الطابع الرسمي على العقد المحرر بمكتبه.

ثانيا - أن هذه الرسمية قد تكون مشترطة قانونا، كما قد تذهب إرادة الأطراف إلى صب عقدهم في قالب رسمي.

ثالثا - في حالة اشتراط القانون القالب الرسمي للعقد فانه إما يشترطها لصحة العقد أو لإثباته.

وكقاعدة عامة في المعاملات المنصبة على العقار أو الحقوق العقارية نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التالي نصّها "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

وعليه إذا كان التصرف شكليا فالرسمية تعتبر ركنا فيه، و يؤدي تخلفها إلى بطلانه كما إذا كان عقد بيع عقار أو عقد رهن رسمي ففي هذه الحالة لا يكون للمحرر الرسمي الباطل قيمة ما<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> علوي عمار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، ط 06، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 144.

<sup>18</sup> القانون 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر 14 عدد مؤرخة في 08-03-2006.

<sup>19</sup> د محمد صبري السعيد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هومة، الطبعة الأولى، سنة 2008-2009، صفحة 49

والجدير بالذكر أن عقود البيع العقارات في إطار الترقية العقارية، سواء كانت عقد بيع عقار مبني أو عقد بيع عقار على التصاميم<sup>20</sup>، كلها تحرر في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق مادامت تتعلق بنقل ملكية عقار<sup>21</sup>.

وقد أكدت المحكمة العليا في العديد من قراراتها على وجوب تحرير عقد البيع على التصاميم في قالب رسمي نذكر منها القرار رقم 436937 مؤرخ في 19-11-2007<sup>22</sup>.

وقد اشترط المشرع الجزائري تحرير عقد بيع بالإيجار في شكل رسمي<sup>23</sup>، فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 المتعلق بالبيع بالإيجار، على وجوب تحريره في قالب رسمي، كما اشترط المشرع الجزائري تحرير عقد حفظ الحق في قالب رسمي وهذا ما يستخلص من المادة 27 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، والتي أشارت إلى تحرير عقد حفظ الحق وفق النموذج المحدد بموجب التنظيم، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وقد تضمن نموذج عقد حفظ الحق عبارة " حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله "، وهو ما يستخلص منه وجوب تحرير عقد حفظ الحق في قالب رسمي.

وتجدر الإشارة إلى أن الشكل الرسمي لم يكن متطلبا في عقد حفظ الحق<sup>24</sup> في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية<sup>25</sup>، كما أن المحكمة العليا كانت قد أكدت سابقا في ظل سريان القانون القديم على الطابع العرفي لعقد الحفظ، وخضوعه للتسجيل وقد تجلى ذلك في عدة قرارات صادرة عنها نذكر منها، القرار المتعلق بالملف رقم 372339 والمؤرخ في 20-06-2007<sup>26</sup>.

<sup>20</sup> ارجع للمادتين 34 و35 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>21</sup> المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني المذكور أعلاه.

<sup>22</sup> قرار رقم 436937 مؤرخ في 19-11-2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007، صفحة 193-195.

<sup>23</sup> المادة 17 من المرسوم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار نصت على انه يحرم عقد الإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه أمام موثق، غير أن هذه المادة لم تذكر الجزاء المترتب عن عدم تحريره أمام الموثق.

<sup>24</sup> المرسوم الرئاسي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية لم يتطرق لعقد حفظ الحق.

<sup>25</sup> القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986، ج ر عدد 10 المؤرخة في 05-03-1986.

<sup>26</sup> القرار المتعلق بالملف رقم 372339 والمؤرخ في 20-06-2007، الصادر عن الغرفة المدنية، والمنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، صفحة من 183 إلى 187.

و باعتبار العقد الرسمي دليل قطعي و حجة دامغة لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، لكونه محرر من طرف الموثق، يحوز على ختم السلطة العامة و مفوض من طرفها، و هذا إعمالا للمادة 324 مكرر 06 من القانون المدني.<sup>27</sup>

### ثانيا- دور الموثق في صحة تكوين عقود البيع في إطار الترقية العقارية:

يلعب الموثق دور فعال في التأكد من صحة تكوين العقد<sup>28</sup> وسلامة رضى الأطراف، بحيث يقوم بالتأكد من الأطراف المتعاقدة وهوياتهم، وأهليتهم وله في سبيل ذلك طلب أي وثيقة ضرورية كشهادة الميلاد أو بطاقة التعريف أو إذن قضائي بالتصرف في أموال قاصر، لتجنب أي لبس أو تشابه في الأسماء وهذا ما يعرف بالتصديق على هوية الأشخاص والذي يعنى به الأطراف المتعاقدة دون غيرهم، وهذا وفق المادة 62 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي نصت في فقرتها الثانية على انه يجب يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة جنسية الأطراف موثق في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخ مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

وفي مجال بيوع عقارات الترقية العقارية يقوم الموثق بالتأكد من أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، بحيث يتأكد من ملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري محل البناء، كما له أن يطلب مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.<sup>29</sup>

ويقوم الموثق بطلب المخططات والوثائق المبينة للوصف الدقيق للبناءة أو لجزء من البناءة التي يتم بيعها، بالإضافة إلى ما يبين نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والتي تكون معدة طبقا للتنظيم المعمول به.<sup>30</sup>

كما يقوم الموثق من التأكد من اشتراك المرقى العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بحيث يطلب وثيقة الضمان ويتأكد من صلاحية تاريخها ورقمها، و يقوم بإرفاقها بالعقد المراد إبرامه.

كما يتعين على الموثق التأكد من رضى الأطراف بالعقد، فيصف لهم المحل وصفا دقيقا ويعلمهم بالثمن المتفق عليه، و يعلمهم بالتزاماتهم وحقوقهم.<sup>31</sup>

<sup>27</sup> راجع المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني الجزائري

<sup>28</sup> المادة 12 من القانون 02-06 المنظم لمهنة التوثيق.

<sup>29</sup> المادة 30 من القانون 04-11 المذكور أعلاه.

<sup>30</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

<sup>31</sup> المادة 12 من قانون التوثيق المذكورة أعلاه.

ويتعين على الموثق في إطار عقود الترقية العقارية أن يبين للمستفيد، الثمن الإجمالي وكيفية دفعه، وإمكانية المرقى العقاري في مراجعة هذا الثمن في حدود 20 بالمائة وفق ما هو مبين بنموذج عقدي البيع على التصاميم وعقد الحفظ<sup>32</sup>.

إن الثقة المفترضة في أعمال الموثق، نابعة من ما يتطلبه القانون من إجراءات فرضها عليه، أهمها ضرورة التثبت من شخصية المتعاقدين وصفاتهم وأهليتهم وحريتهم في التصرف، ومطابقة التصرف الموثق لإرادتهم وحرياتهم وعدم مخالفته النظام العام والآداب العامة<sup>33</sup>.

يقوم الموثق بتدوين كل ما حدث في المكتب أثناء إبرام العقد، فيثبت في الورقة الرسمية جميع الوقائع التي وقعت تحت نظره خاصة ببيع العقار الذي يوثقه، فيثبت حضور المشتري والبائع وما قام به كل منهما، وتاريخ تحرير الورقة الرسمية المثبتة للبيع، وتلاوة الصيغة الكاملة للورقة ومرفقاتها مع بيان الأثر القانوني الذي يترتب عليها، وقيام البائع والمشتري والشهود بتوقيعها، وغير ذلك من الوقائع التي تمت بمحضر منه وتحت بصره.<sup>34</sup>

وبعد تحرير العقد يوقع من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، ويؤشر الموثق على ذلك في آخر العقد، وإذا كان بين الأطراف من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع، يبين الموثق في آخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر، فإذا كان الموثق يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما<sup>35</sup>.

### ثالثا- دور الموثق في تقديم النصيحة وإرشاد المتعاقدين

إذا كان الموثق يعنى بتحرير العقود طبقا للقانون والأنظمة المعمول بها ويضفي الصيغة الرسمية عليها فإنه يقوم بالإضافة إلى ذلك بتقديم النصائح والإرشادات الضرورية للأطراف حتى يكونوا على بينة وإطلاع على مختلف الآثار المتعلقة بالتصرف المراد إبرامه<sup>36</sup>.

<sup>32</sup> ارجع إلى النموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم

<sup>33</sup> أ. طاهري حسين، المرجع السابق، صفحة 04.

<sup>34</sup> براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007-2008، صفحة 58

<sup>35</sup> المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني.

<sup>36</sup> زازون أكلي، التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2014-2015 صفحة 220.

إن المقصود بإسداء النصح للمتعاقدين هو أن يقوم الموثق أثناء عملية التعاقد باطلاعهم على مضمون العقد وآثاره، وأن يبين لهم بوضوح التزاماتهم وحقوقهم كما بينت سابقا، إلا أنّ الموثق وهو يقوم بهذا الواجب عليه ألا تكون نصائحه لمصلحة طرف ضد الطرف الآخر، بل عليه أن يلتزم الحياد التام، ويمكنه وهو يوجه نصائحه إلى الطرفين كذلك أن يعمل على تقريب وجهات نظرهم<sup>37</sup>.

وتطبيقا للمادة 12 من قانون التوثيق<sup>38</sup>، فإنه يتعين على الموثق وفي إطار تقديم النصيحة دفع الأطراف المتعاقدة إلى التطبيق الصحيح للقانون وعدم مخالفته، وذلك بذكر بوصف العقد الحقيقي، فإذا تبين له أن العقد صوري، ورفض الأطراف الامتثال إلى نصحه، تعين عليه رفض تحرير العقد.

فهذا الدور الذي يقوم به الموثق ينبغي أن يحقق في الأخير توازنا عادلا بين الأطراف مما يساعد مستقبلا على التقليل من المنازعات حول العقود<sup>39</sup>.

ولعل أهم نصيحة يمكن أن يوجهها الموثق لطرفي العقد هو تنبيههم أن التتقيص في الثمن المتفق عليه لن يخدم مصلحتهما، فمثلا لو اتفق الطرفان أن ثمن المبيع هو خمسمائة ألف دينار جزائري ثم اتفقا أن يقع التصريح أو التتقيص صلب العقد على ثلاثمائة ألف دينار جزائري، هنا لابد للموثق أن ينصحهما حتى لا يعرض نفسيهما للمشاكل مع إدارة الضرائب، خاصة وأن المادة 113 من قانون التسجيل تخول لإدارة الضرائب أن تعيد تقييم الشيء المبيع بعد الوقوف على القيمة الحقيقية له، وهنا يجد طرفا العقد نفسيهما في مأزق لما قد يسبب إعادة التقويم من إزعاج ودفع عند الاقتضاء للفارق في الرسوم بالإضافة إلى عقوبات التأخير المترتبة على ذلك<sup>40</sup>.

والحقيقة أنه في إطار عقود التقيّة العقارية عادة ما يتم إدراج الثمن الحقيقي في العقد<sup>41</sup>، ذلك لاستفادة المقتني في معظم الحالات من قروض بنكية أو مساعدات من الصندوق الوطني للسكن، غير أنه قد يتم إدراج إمكانية مراجعة الثمن لصالح المرقّي العقاري، على ألا تتجاوز نسبة المراجعة 20 بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه منذ البداية<sup>42</sup>.

<sup>37</sup> نفس المرجع صفحة 221.

<sup>38</sup> المادة 12 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق نصت على أنه يجب على الموثق أن يتأكد من صح العقود الموثقة وإن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها.

<sup>39</sup> زازون أكلي، المرجع السابق، صفحة 221.

<sup>40</sup> بلحو نسيم، المرجع السابق، صفحة 62.

<sup>41</sup> يمكن أن يكون المرقّي العقاري قد قبض جزء من الثمن، قبل إبرام العقد، مع العلم أن القانون 11-04 السابق الذكر يعاقب المرقّي العقاري على ذلك وفق المادة 71 منه.

<sup>42</sup> المادة 38 من قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إن عدم تقديم الموثق لواجبه في النصح، يقيم مسؤوليته ويلزمه بالتعويض على أساس إخلاله بالتزام ألزمه به القانون في إطار ممارسة مهنته، وقد أكدت المحكمة العليا هذا الموقف في العديد من قراراتها كالقرار الصادر بتاريخ 13-12-2006 ملف رقم 375903 بحيث أقامت مسؤولية الموثق وألزمته بالتعويض في حالة عدم قيامه بدوره الإيجابي المتمثل في التأكد من صحة العقود الموثقة ونصح الطرفين بما يحقق انسجام اتفاقاتهما والقوانين السارية<sup>43</sup>.

### الفرع الثاني: دور الموثق في نفاذ عقود بيع السكنات الترقية.

لا يقتصر دور الموثق في العقود المنصبة على العقار بما فيها عقود الترقية العقارية، على تحرير لعقود فقط، وإنما اشترط المشرع إجراءات معينة قصد نفاذ العقد.

#### أولا - تسجيل العقود وشهرها:

بالرغم من أن العقد الرسمي يعتبر حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني<sup>44</sup>، إلا أن انتقال الملكية العقارية لا يتم إلا بعد شهر العقد الرسمي<sup>45</sup> المسجل.

فعملا بأحكام المادة 58 فقرة 01 من الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 والمتضمن قانون التسجيل والتي تنص على ما يلي " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها."

ويتم التسجيل في مكاتب التسجيل التابعة لدائرة أو عند الاقتضاء مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم<sup>46</sup>، وهذا تحت طائلة تعرضهم للعقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى الواردة في القوانين والأنظمة عند الاقتضاء وهذا وفق المادة 93 من قانون التسجيل المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة في هذا الباب أن أهم ما ميز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي هو إعفاؤه من رسوم التسجيل و الطابع و من رسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 22 من القانون 04-

<sup>43</sup> القرار الصادر عن الغرفة العقارية لدى المحكمة العليا، ملف رقم 375903 مؤرخ في 13-12-2006، مجلة المحكمة العليا العدد الثاني 2008 صفحة .

<sup>44</sup> 324 مكرر 05 من القانون المدني

<sup>45</sup> وفق المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "

<sup>46</sup> المادة 75 من قانون التسجيل.

21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 و المتممة للمادة 353 من قانون التسجيل<sup>47</sup>.

وبعد التسجيل يقوم الموثق بشهر العقد لدى المحافظة العقارية، ويعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات ويضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات<sup>48</sup>.

فاستنادا للمادة 793 من القانون المدني " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا رعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

فسواء تعلق الأمر بحق الملكية وأي حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية<sup>49</sup>.

كما أنه على محرري العقود والوثائق الالتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانونا<sup>50</sup>، وهو ما أكدته المادة 99 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، إلا أن هذه الآجال قد تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 والتي عدلت بدورها بموجب المادة 353-4 من قانون المالية لسنة 2004.<sup>51</sup>

عدم احترام هذه الآجال القانونية من طرف مودعي العقود، يعرض أصحابها إلى دفع غرامة مالية مدنية، تقدر ب 100 دج يتم احتسابها ابتداء من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع، دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل والطابع، وقد تم رفع قيمة هذه الغرامة إلى 1000 دج بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.<sup>52</sup>

فإجراءات نقل الملكية بشهر العقد في المحافظة العقارية يعد التزاما يقع على عاتق الموثق أو مدير أملاك الدولة محرر العقد وليس على البائع بخلاف القانون المصري<sup>53</sup>.

<sup>47</sup> القانون 21-04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 و المتضمن قانون المالية 2005، ج ر رقم 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

<sup>48</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2015، صفحة 170

<sup>49</sup> ارجع الى المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>50</sup> المادة 90 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا ألزمت الموثقين بإيداع العقود للإشهار في الآجال المحددة. .

<sup>51</sup> فردي كريمة -الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخص قانون خاص فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -2007-2008 صفحة 109.

<sup>52</sup> نفس المرجع صفحة 109.

<sup>53</sup> حمدي باشا، المرجع السابق، صفحة 171 ( الهامش).

وتجدر الإشارة إلى أنه وفيما يخص عقد حفظ الحق فإنه وبالرجوع إلى النموذج عقد الحفظ الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، الفقرة الخاصة بالتسجيل، فإن عقد الحفظ لا يخضع للشهر وإنما يخضع للتسجيل طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل.

### ثانيا - تلقي شهادات المطابقة وشهرها وتحرير محاضر التسليم:

تمنح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشييد البنايات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء انجاز البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، ومطابقته للمعايير التقنية، ولذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.<sup>54</sup>

وعلى العموم فيقصد بإجراءات مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء تنفيذ أشغال البناء، قصد جعله مطابقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة بالمدينة، مع العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضاً، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة بناء على ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عنها قانوناً، والتي تنتهي بتسوية وضعية الأملاك العقارية محل التسوية.<sup>55</sup>

وقد اشترطت المادة 39 من القانون 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري تسليم شهادة المطابقة لحيازة المبنى من طرف المقتني.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> سي رابط شهرزاد، شهادة مطابقة البنايات طبقاً للقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني جوان 2017، صفحة 198.

<sup>55</sup> د. علي بن شعبان، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 05، ديسمبر 2017، صفحة 23.

<sup>56</sup> تنص المادة 39 المذكورة أعلاه " في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة.

وعليه فشهادة المطابقة تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل و المقاس و الاستعمال و الواجهة من جهة، و مطابقة هذه الأشغال مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة أخرى<sup>57</sup>.

ويقع التزام استصدار شهادة المطابقة وتسليمها للموثق على عاتق المرقى العقاري، بحيث يقوم الموثق بإيداع شهادة المطابقة للشهر لدى المحافظة العقارية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات نذكر منها القرار المتعلق بالملف رقم 0778691 المؤرخ في 13-06-2013<sup>58</sup>.

ويقوم إثر ذلك الموثق الذي تم تحرير أمامه عقد البيع على التصاميم بتحرير محاضر التسليم للمستفيدين، وهذا استنادا للمادة 34 من القانون 04-11 المذكور أعلاه والتي تنص على أنه " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية موضوع عقد البيع على التصاميم ".

### ثالثا - تحرير عقود البيع النهائية.

استنادا إلى نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري وما جاء في نصها " يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا ".

المادة 31 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية " يتم تحويل ملكية العقار موضوع حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب إعداد عقد البيع على الشكل الرسمي أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به".

بالرجوع إلى نموذج عقد الحفظ والضبط إلى فقرة نقل الملكية وإعداد عقد البيع، نجد أنها تشير إلى أن نقل ملكية الملك موضوع عقد الحفظ، يتم بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع<sup>59</sup>.

<sup>57</sup> قاسي نجا، عقود التعمير القراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة القانون، المجتمع و السلطة، جامعة وهران 02، رقم 2017/06، صفحة 182 .

<sup>58</sup> الملف رقم 0778691 والمفهرس تحت رقم 13-0411 والمؤرخ في 13-06-2013 غير منشور .

<sup>59</sup> ارجع إلى المرسوم التنفيذي 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد لنموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم، ج ر 66 مؤرخة في 25-12-2013 .

وعليه فلا مجال للحديث عن نقل ملكية السكن الترقوي محل عقد الحفظ، دون تحرير العقد النهائي أمام الموثق، ويخضع هذا الأخير للتسجيل والشهر العقاري لدى المحافظة العقارية كما سبق شرح ذلك.

#### رابعاً- دور الموثق في المحافظة على أصول الوثائق:

الواقع أن الموثقون يحررون رسومهم على أوراق تسمى أصول، يلزمون بحفظها وحراستها وذلك لتمكين لهم فيما بعد إستخراج نسخا منها عند الاقتضاء<sup>60</sup>.

يعتبر الالتزام بحفظ أصول المحررات الرسمية من أهم الالتزامات الملقة على عاتق الموثق والذي يمنع تسليمها للأطراف، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون 06-02 حيث جاءت على النحو التالي:

"يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع..."<sup>61</sup>.

وطالما أن الموثق لا يستطيع التخلي عن الأصول التي يوجب القانون حفظها فإنه لا يمكن تسليم الأطراف إلا نسخ منها<sup>62</sup>.

وعليه وفي إطار الترقية العقارية فإن الموثق المكلف بإعداد العقود يحتفظ بأصولها، ولا يسلم الأطراف إلا نسخ منها، وبإمكان المقتني التوجه للمرقى العقاري لاستخراج نسخ من العقود البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو حتى لعقود النهائية للسكنات الترقية.

#### الخاتمة:

بالرغم من الدور الذي يؤديه الموثق في عقود الترقية العقارية من بداية العلاقة التعاقدية إلى نهايتها، إذ يقدم الاستشارات والنصح والإرشاد للطرفين وفق نصوص القانون، ويقوم ببذل العناية الكافية للتحقق من أن البائع هو فعلا مرقى عقاري، وأن العقار محل البيع سيتم إنجازه وذلك من خلال الضمانات المقدمة من قبل المرقى العقاري، كما يتأكد ويؤكد للمقتني الثمن العقار، إلا أن الواقع أثبت أن المقتني يبقى دائما الحلقة الأضعف في معاملات الترقية العقارية، فهو غالبا ما يكون عرضة للاستغلال والتدليس من قبل المرقى العقاري، وكذا تماطل المرقين العقاريين في إنجاز السكنات الترقية، وفي كثير من الأحيان يتم استغلاله برضاء منه، ومثال ذلك ما يقدمه المقتني من مبالغ إضافية للثمن للمرقى

<sup>60</sup> أ. طاهري حسين، المرجع السابق صفحة 19.

<sup>61</sup> زازون اكلي المرجع السابق صفحة 223.

<sup>62</sup> طاهري حسين نفس المرجع صفحة 20.

العقاري قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، قصد التمكن من إبرام العقد مع المرقى، وفي أحيان كثيرة يتم دفع ثمن العقار كاملا قبل إبرام عقد البيع على التصاميم وفي ذلك مخالفة واضحة لأحكام قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية لاسيما المادة 71 منه.

إن هذه التجاوزات لا يمكن القضاء عليها ما لم يتنشر وعي وإرادة حقيقية بالتطبيق السليم للقانون من قبل المقتني نفسه.