

حضر

السيد/ المولود بتاريخ الخامس ديسمبر سنة ألف وتسعمائة وخمسة وسبعون (1975/12/05) بقسنطينة،
بلدية قسنطينة،
البيومترية
وهو من جنسية جزائرية.

الطرف البائع

الحاضر بمجلس العقد و الذي صرح بأنه باع بموجب هذا العقد ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري العمل بها في مثل هذه العقود إلى:
السيد/ المولود بتاريخ الخامس ديسمبر سنة ألف وتسعمائة وخمسة وسبعون (1975/12/05) بقسنطينة،
بلدية قسنطينة،
البيومترية
وهو من جنسية جزائرية.

الطرف المشتري

الحاضر بمجلس العقد و القابل بكل شروط العقد الذي صرح بأنه عاين العقار وفحصه قبل الإقدام على إبرام هذا العقد.

التعريف

شقة سكنية تقع في عمارة تخضع لنظام الملكية المشتركة كائنة بقسنطينة بلدية قسنطينة، حي
بالتابق الأول تتألف من: ثلاث (03) غرف، مطبخ، غرفة حمام، مرحاض، رواق، مجفف و شرفة.

تقدر مساحتها بسبعون متر مربع و ثمانية و خمسون ديسيمتر مربع (70,58م) و نسبة (1000/35,75) من الأجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها هذه الشقة والتي تشكل الحصة رقم 14 من البيان الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظة العقارية بقسنطينة بتاريخ

أصل الملكية

تملك البائع العقار محل العقد عن طريق الشراء بموجب عقد توثيقي محرر أمام الأستاذ بتاريخ الخامس سبتمبر سنة ألفين وستة عشر (2016/09/05) والمسجل بمفوضية التسجيل والطابع لولاية قسنطينة بتاريخ والمشهر بالمحافظة العقارية بالخروب بتاريخ

أصل الملكية السابقة

أما فيما يخص أصل الملكية السابق فإن الطرفين وبصفة خاصة الطرف المشتري صرح أنه أعفى الموثق الموقع أسفله من البحث في تفاصيل أصل الملكية و إكتفيا بما ذكر في أصل الملكية المذكور أعلاه.

التأمين

طبقا أحكام المادة الرابعة من الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، أمن العقار على الكوارث الطبيعية لدى الجزائرية للتأمينات وكالة 2a2505 بتاريخ 2020/09/09 تحمل رقم 486/2020/000908.

الملكية و الاستغلال

يصبح الطرف المشتري مالكا للعقار المبيع ملكية تامة وله إستغلاله ابتداء من تاريخ هذا العقد بالحيازة العينية والحقيقية اعتمادا على أن هذا العقار كما صرح البائع خال من كل إستيلاء.

الدور الأول

عراق

شقة صبح

الشروط والتكاليف

تم البيع الحالي بالموافقة تحت الشروط العادية والقانونية في مثل هذا الموضوع والذي يلتزم المشتري بتنفيذها و القيام بها والآتي ذكرها:-----

1) تسلم الأموال العقارية المبيعة: يتسلم المشتري العقار المباع بموجب هذا العقد على الحالة التي توجد عليها الآن ابتداء من اليوم دون أن يكون له حق الرجوع على الطرف البائع مستقبلا لأي سبب كان سواء من أجل رداءة سطح الأرض أو باطنها أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو في الفرق بين المساحة الحقيقية أو المساحة المذكورة سواء كان بالزيادة أو بالنقصان ما لم يتجاوز جزء من العشرين (20/1) يبقى لصالح المشتري أو على حسابه.

2) حقوق الإرتفاق: يتحمل المشتري حقوق الإرتفاق السلبية سواء كانت ظاهرة أو خفية، مستمرة أو منقطعة، جارية أو مستقبلية، المترتبة على العقار مالم يمتنع عنها و ينتفع بالإرتفاقات الإيجابية الموضوعة لصالحه إن وجدت، وذلك كله تحت مسؤوليته و بدون الرجوع على البائع، ومن غير أن يمنح هذا الشرط حقوق أكثر مما يستحق بمقتضى القانون، و كذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تعود لفائدته، والخاصة بالشهر العقاري و في هذا الصدد أقر البائع أنه ليس في علمه أن العقار قد ترتبت عليه إرتفاقات أخرى غير التي هي ناتجة عن الحالة الطبيعية للأماكن أو بموجب القانون و انه شخصيا لم ينشئ لنفسه أي حق إرتفاق، و لم يسمح لأحد باكتسابه.

3) الضرائب وغيرها: يتحمل المشتري جميع الضرائب وغيرها من الأتاوات و الرسوم المختلفة الناشئة على الأموال العقارية المبيعة ابتداء من تاريخ هذا العقد بما في ذلك رسوم الماء، الكهرباء، الهاتف، والغاز كما يتعهد ويلتزم بتنفيذ أو تعديل كل ما من الممكن أنه وقع الإلتفاق عليه بين البائع والمالكين السابقين من تعهدات الإلتزامات وإنهاء كل متابعة في شأن ذلك.

4) المصاريف الأخرى: يتحمل المشتري جميع المصاريف والحقوق والرسوم التوثيقية الناشئة عن هذا العقد وتوابعه، باستثناء نصيب البائع في حق التسجيل.

التمن-----

تم البيع الحالي بالإيجاب والقبول على الثمن الرئيسي المنفق عليه حدده الطرفان المتعاقدان بمبلغ قدره خمسة عشر مليون دينار جزائري (15.000.000,00 دج).-----

أقر البائع بأنه تسلم من المشتري مبلغ قدره إثني عشر مليون دينار جزائري (12.000.000,00 دج) بموجب صك

أما المبلغ المتبقي والذي يمثل خمس (5/1) ثمن البيع والمقدر بثلاثة ملايين دينار جزائري (3.000.000,00 دج) فلقد دفع بين يدي الموثق الموقع أسفله بموجب صك..... دفع في حساب مكتب التوثيق (حساب الزبائن) المفتوح بالخرزينة العمومية (خرزينة ولاية قسنطينة) بتاريخ يوم 2020/09/10 حسب سجلات المحاسبة والذي إحتفظ به الموثق طبقا للقوانين المعمول بها بالعملة المتداولة قانونا.

وقد لفت الموثق إنتباه الطرف البائع أن التخلي عن خمس (5/1) ثمن البيع لا يتم إلا ضمن القواعد المحددة لمعرفة الوضعية الجبائية له وذلك في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إشعار المصالح المختصة بعملية البيع.

وتمت المخالصة و الإبراء النهائي من ثمن البيع بين المتعاقدين بمجلس هذا العقد.

إجراءات الشهر العقاري

تطبيقا للمرسوم رقم 63-76 الصادر بتاريخ 25 مارس 1976 سيتم شهر نسخة من هذا العقد لدى المحافظة العقارية المختصة على عهدة الموثقة وعلى حساب المشتري في الأجل المحددة.

وإذا تبين بعد إتمام هذا الإجراء في الأجل المحددة أي قيد رهن رسمي أو حق إمتياز على البائع فيجب على هذا الأخير أن يوفي الدين لدائنه فورا وقبل حلول أجله وأن يقدم شهادة رفع اليد وشهادة شطب الإمتياز أو شطب القيد ومحو الأثار المترتبة عليه على نفقته الخاصة خلال شهر من الإعلان الودي الذي سيتم في موطنه المختار والمذكور أعلاه.

تسليم السندات

سلم الطرف البائع للطرف المشتري المعترف بذلك بمجلس العقد، نسخة من عقد الملكية السابق تحليته أعلاه للاحتفاظ بها ولا يتسلم الطرف البائع أي سند ملكية آخر غير ذلك، عدا دفتر العقاري إن وجد، إلا أن هذا الأخير الذي له الحق مستقبلا في الحصول على أية نسخة أو ملخص عقد أو وثيقة متعلقة بالعقار المبيع وعلى نفقته بصفته حل محل البائع ليستغل كافة حقوقه حول هذا العقار وعلى نفقته.

الإقرار عن الحالة المدنية

صرح الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية وتحت مسؤوليتهما الكاملة بأنهما مولودان كما ذكر أعلاه ولم يغيرا إسما ولا لقباً منذ ولادتهما إلى اليوم، وأنهما من جنسية جزائرية وأنهما كاملا الأهلية و ليسا في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء أو مشمولان بحجر قانوني أو قضائي وأنهما لم يلتصبا الحق في تسوية ودية مصادق عليها، وأنهما غير متبوعان أو محتمل أن يمسا بالنصوص الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني وليس في الإمكان محاكمتهما من أجل ذلك، وأنهما لم يمسا بمانع للأهلية أو الحجز وفقا لأحكام المادة 65 من المرسوم المذكور أعلاه تحت رقم (63/76) المؤرخ في الخامس والعشرين مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعون، معدل ومتمم بالمرسوم رقم (210/80) المؤرخ في الثالث عشر سبتمبر ألف وتسعمائة وثمانون والمتعلق بالسجل العقاري.

وصرح البائع من جهة أخرى أن العقار المذكور بيع وهو خالي و صافي من كل دين أو تبعية أو رهن عقاري أو تبعية دعوى قضائية و أنه لا يدخل في نطاق القوانين الخاصة بالأماكن الشاغرة.

تصريحات

ويصرح الطرفان الموقعان أسفله، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل، أن هذا العقد يعبر عن الثمن بتمامه.

تلاوة القوانين

قبل إتمام هذا العقد، تلى الموثق الموقع أسفله، على مسامح الأطراف المواد (101، 107، 108، 113، 114، 119، 133، 134، 135، 136، 137) من الأمر 76/105 المؤرخ في 1976/12/09 للمتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم المتعلقة بإخفاء جزء من الثمن بغرض التهرب من الضرائب و الرسوم كما نهيت المتعاقدان إلى خطورة محتوى المادتين 123، 124، 240 من الأمر 66-156 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون العقوبات وبعد إستفسارهما كل على حده ذكرا الطرفين تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يعبر عن كامل الثمن الحقيقي وعلوة على ذلك يثبت الموثق الموقع أدناه أنه لا علم له بأنه قد وقع فيها تعديل بأي سند مضاد يتضمن زيادة في الثمن.

كما تلى نص المادتين 235 و 236 من قانون العقوبات مشيرة إلى العقوبات التي تسلط على الشهود في حالة الإدلاء بشهادتهم زورا في المواد المدنية. وزيادة على ذلك فإن الموثق الموقع أدناه قد تلى على مسامح الطرفين المتعاقدين أحكام المواد 77، 78، 80، 81، 85 من قانون الضرائب المباشرة التي تناولت في مضامينها فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل و كيفية تحديدها، وكذا ضريبة الدخل الصافي الناتج عن العمليات المربحة التي يحققها أصحابها مشيرة إلى أنه يمكن للإدارة إعادة تقويم الشيء المبيع اعتمادا على القيمة التجارية له في السوق. كما إستدع الموثق البائع للقيام بالتصريح عن البيع والتأمين بصدق طبقا لمقتضيات أحكام المادتين 275، 276 من نفس الأمر وكذا نصوص المادتين 192، 197 من قانون الضرائب المباشرة.

الدور الثاني

و تلى الموثق أحكام المرسوم التشريعي رقم 04/92 المؤرخ في الحادي عشر أكتوبر
ألف وتسعمائة واثنين وتسعين المتضمن القانون المالي التكميلي لسنة 1992 لاسيما المواد
10، 12، 13 وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 377/92 المؤرخ في الثالث عشر
أكتوبر ألف وتسعمائة واثنين وتسعين بتقدير الأملاك العقارية في حالة نقص في
التصريح.

وفي الختام نبه الموثق الأطراف وخاصة البائع إلى أن قانون المالية لسنة 2017 قد فرض
التصريح بالضريبة على الدخل الإجمالي على فائض القيمة، والذي بموجبه يسد البائعون
ضريبة عليها يجب إكتتاب تصريحها خلال 30 يوما من تاريخ البيع، وفق نموذج خاص
تمنحه الإدارة الجبائية للمصرح (البائع)، وعند التخلف فستسلط عليه عقوبات التأخير حسب
ما ينص عليه قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

*** الموطنين ***

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه إختار كل من الطرفين موطنه القانوني في مسكنه المذكور
أعلاه.

*** إثباتا لما ذكر ***

حرر و إنعقد بمكتب الأستاذ

بتاريخ: العشرون سبتمبر سنة ألفين و عشرون (2020/09/20).

و بحضور الشاهدان:
السيد/

وهو من جنسية جزائرية.

السيد/

وهو من جنسية جزائرية.

الشاهدان اللذان أكدا للموثق الممضية أسفله هوية، شخصية، موطن والأهلية المدنية للطرف
البائع والطرف المشتري.
وبعد التلاوة المتبوعة بالشرح الشفوي وقع الطرف البائع والطرف المشتري
والشاهدان مع الموثق على العقد.