

مقدمة :

عقد البيع المنصب على العقارات هو اليوم أكثر العقود تداول بين الناس و الذي يمر بمراحل متعددة أولها اتفاق الطرفين على البيع و الشراء، و عندها يتدخل الموثق من أجل تحرير العقد بطريقة رسمية طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 مدني، و تسجيله لدى مصالح الضرائب، و هذا ما يولد حق شخصي فقط إلا أنه بعد عملية الشهر طبقاً لأحكام المادة 793 ينشأ الحق العيني و بهذا الإجراء تنتقل الملكية من البائع الى المشتري علماً بأن كان هناك تضارب بين الغرفة المدنية و الغرفة التجارية، فبالرغم من صدور قانون التوثيق بتاريخ 1970/12/15 إلا أن الغرفة المدنية كانت تعتبر جميع العقود العرفية التي تمت بعد صدور هذا القانون صحيح و ترتب جميع آثاره القانونية باعتبار الرضا أهم ركن في العقد على عكس الغرفة التجارية التي كانت تعتبر جميع العقود العرفية باطلة بطلان مطلق و هذا ما دفع الغرفة المجتمعة بالمحكمة العليا التدخل بتاريخ 18/02/1997 أين صدر قرار اعتبرت فيه جميع العقود العرفية باطلة بطلان مطلق.

أولاً: عقد البيع العقاري

يعد عقد البيع من أكثر العقود تداولاً بين الأفراد في السوق العقارية حيث أنه يصنف من بين أهم العقود الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري والتي تتسم بالطابع الشكلي بمعنى أنه وبالإضافة إلى توافر الأركان العامل للعقد من رضا ومحل وسبب فإنه لا بد من التقيد بقاعدة الرسمية و التي تمثل ركناً رابعاً في عقد البيع العقاري ينجر عن تخلفه بطلان العقد بطلاناً مطلقاً ، علماً أنه حتى ولو كان العقد صحيحاً ومستوفياً لكافة الشروط فإنه يتعين تسجيله على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل من أجل تحصيل الجانب الضريبي لفائدة الخزينة العمومية، ثم شهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لاستكمال اجراءات نقل الملكية العقارية

1- أركان وشروط عقد البيع العقاري : عقد البيع العقاري كغيره من العقود الأخرى لا ينعقد إلا بتوافر الأركان العامة للعقد ، حيث أن الرضا المتبادل بين كل البائع والمشتري من خلال التعبير عن ارادتهما التي يتعين أن تكون متطابقة تطابقاً تاماً وفق ما تقضي به النصوص القانونية لا سيما الأحكام القانونية المتعلقة بالإيجاب والقبول وتطابقهما باتجاه تكوين التزامات في ذمة طرفي العقد ، وذلك لكون العقد ملزم للجانبين حيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع ويلتزم المشتري في المقابل بدفع ثمن الشيء المبيع ، -جاء في المادة 55 من القانون المدني الجزائري" يكون العقد ملزماً للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضاً" باستقراء ما جاء في هذه المادة يتضح لنا بأن العقد الملزم للجانبين هو ذلك العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كلا المتعاقدين، حيث أن كل منهما دائن ومدين في الوقت نفسه للأخر ففي عقد البيع وعلى سبيل المثال لا الحصر يكون البائع ملزماً بتسليم المبيع والمشتري ملزماً بدفع الثمن له.

المحل في عقد البيع العقاري :

محل أي عقد من العقود هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدين تحقيقها ، و إذا كان العقد ملزم للجانبين التزامات بينهما، فتكون هناك ثمة التزامات بينهما ، والالتزام الرئيسي في عقد البيع هما التزام البائع بنقل ملكية الشيء محل البائع و التزام المشتري بدفع الثمن.

ووفقا لما جاء في نص المادة 397 من القانون المدني الجزائري هو وجوب أن يكون البائع مالكا ال وقع العقد تحت طائلة البطلان بسبب بيع ملك الغير . وهناك شروط خاصة بالعقار وأخرى بالثمن.

العقار

الشروط الخاصة بالعقار نعددها كالتالي :

يكون العقار موجودا قابل للوجود مستقبلا

يجب أن يكون المبيع موجودا أو قابل للوجود وقت إبرام العقد، وإلا اعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا لتخلف ركن من أركانه، فإذا تعاقد الطرفان على اعتبار أن العقار موجودا وقت إبرام العقد، ثم تبين أن المبيع قد هلك قبل إبرام العقد بقوة قاهرة فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.

أن يكون المبيع معين أو قابل للتعين

وفقا لما جاءت به المادة 94 من القانون المدني الجزائري في قولها: "إذا لم يكن محل الإلتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره و إلا كان العقد باطلا " وعليه وجب أن يكون العقار المبيع معينا حتى يمكن أن يرد عليه الاتفاق ، ويعتبر من الأشياء القيمة أي الأشياء المعينة بذاتها وهي التي تتميز على غيرها بصفات خاصة تعينه تعينا ذاتيا يجعل غيره لا يقوم مقامه في الوفاء، وتعين العقار يكون بذكر موقعه، حدوده، مساحته، رقمه، وذلك لما يشملها المسح العام للأراضي فيجب أن يكون التعين واضحا نافيا