

طرق اكتساب الملكية العقارية بالإرادة :

تكتسب الملكية العقارية بالإرادة، أي لا بد أن تتوفر هذه الأخيرة لدى كل من طرفي التصرف، بمعنى أن يكون الشخص مدركا لما هو مقدم عليه من تصرف، ويميز بين التصرفات النافعة والتصرفات الضارة.

نجد أن القانون ربط بين الإدراك والتمييز، فالشخص عديم الإدراك فاقد التميز كالصغير الغير مميز، وفاقد الوعي أو من انعدمت فيه إرادته الذاتية، أو المجنون فكل هؤلاء معدومي الإرادة، ولا يكون تصرفهم صحيحا ولا يؤول إلى إحداث أثر قانوني تتولد عنه أضرار وتعويضات للأشخاص المضرورة من جراء تصرفاتهم الغير القانونية.

نتطرق في هذا الصدد إلى دراسة اكتساب الملكية العقارية بتطابق إرادتين (أولا)، و بالإرادة المنفردة (ثانيا).

أولا - إكتساب الملكية العقارية بتطابق إرادتين

طرق اكتساب الملكية العقارية بتطابق الإرادتين يؤدي بنا للتطرق لاكتساب الملكية العقارية عن طريق العقود التوثيقية ، ومن أهم هذه الطرق البيع العقاري والهبة ، والتي تبرم بين الأفراد و الموثق بصفته محررا.

1 - البيع العقاري

عقد البيع المنصب على العقارات هو اليوم أكثر العقود تداولاً بين الناس ، فهو وجه من بين أوجه عقود البيع ، فهو يتطابق مع العقود الأخرى في وجوب توافره على الأركان الموضوعية العامة من تراض و محل و سبب ، بكل ما يضمنه كل ركن من شروط ، والتي أوردها المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني ، في حين يختلف معناه في تواجبه ركن الشكلية الذي فرضه المشرع الجزائري ، حيث يجب أن تفرغ هذه التعاملات الواردة على العقارات في شكل رسمي .

أ -تعريف عقد البيع وخصائصه:

-تعريف عقد البيع العقاري :

عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري البيع على أنه : "عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي ". يتضح من هذا التعريف أمرين هما : الأمر الأول : أنه قد يقع البيع على حقوق عينية غير الملكية كحق انتفاع أو حق استغلال وقد يقع على حقوق شخصية كما في حوالة الحق إذا كانت في مقابل مبلغ من النقود.

الأمر الثاني : أنه يبين أن الثمن لابد أن يكون من النقود وهذا وصف جوهري في الثمن .

فالتعريف الذي ورد في نص المادة 351 جاء بصفة العموم حيث أنه لم يخص البيع الوارد على عقارو كذلك البيع الوارد على منقول ، غير أننا نقول أن البيع العقاري هو البيع الذي يكون محله عقار .

- خصائص عقد لبيع العقاري :

يتميز عقد البع العقاري كغيره من العقود بعدة خصائص تميزه وتمثل فيما يلي :

-عقد رضائي : حيث لا يكفي لانعقاده تطابق إرادتي البائع والمشتري ، لكن القانون اشترط كتابته و توثيقه وإلا كان هذا العقد باطلا بطلانا مطلقا .

- عقد ناقل للملكية : هي أهم خاصية لعقد البيع العقاري الذي تميزه عن سائر العقود الأخرى ، فالمشرع أوضح أن البائع يلتزم بنقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر بمعنى ان البيع لا يقتصر على نقل الملكية فقط بل يتعداه ويرد على كافة الحقوق العينية و الشخصية .

- عقد معاوضة : لأن الإرادة تتجه فيه إلى أن يكون نقل الحق في مقابل ثمن نقدي لأن البائع يحصل على الثمن في مقابل المبيع كما أن المشتري يحصل على المبيع في مقابل الثمن وهذا الثمن يشترط أن يكون جديا لا صوريا أو تافها ، حتى يعتبر العقد بيع .

- عقد شكلي : على غرار ما جاء في نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري ، أن عقد البيع عقد رضائي إلا أنه إذا كان محل البيع عقار فإن العقد يكون شكليا . لأنه لا يكفي التراضي لانعقاده بل يجب اتباع شكل معين يوجله القانون كتحرير العقد بواسطة موظف عمومي وهذا ما يعرف بالعقد الشكلي الذي هو نوع من أنواع الشكلية . فهو يخضع لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري .