

## ب- أركان 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 إرادتهما التي يتعين أن تكون مطابقة تطابقا تاما وفق ما تقضي به النصوص القانونية لاسيما الأحكام القانونية المتعلقة بالإيجاب والقبول وتطابقهما باتجاه تكوين التزامات في ذمة طرفي العقد ، وذلك لكون العقد الملزم للجانبين حيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع ويلتزم المشتري في المقابل بدفع ثمن الشيء المبيع ، وجددير بالذكر أنه يجب أن يكون المحل مشروعا ومما يجوز التعامل فيه ، بمعنى أنه يخرج من دائرة التعامل كل محل التزام مستحيل في ذاته أو الذي كان مخالفا للنظام العام والآداب العامة، حيث أن العقد في مثل هذه الحالة يقع باطلا بطلانا مطلقا ، ويسري حكم البطلان المطلق على الأشياء التي تخرج بحكم طبيعتها أو بقوة القانون من دائرة المعاملات باعتبار أنها لا تصلح أن تكون محلا للحقوق المالية وذلك طبقا لأحكام المادة 682 من القانون المدني الجزائري.

ولا يفوتنا في هذا الصدد أن نشير بأنه يجب أن يكون محل عقد البيع معيناً أو قابل للتعيين وأن يكون موجوداً أو ممكن الوجود وفق ما تقضى به المواد 93 و94 من القانون المدني الجزائري . أما بالنسبة للسبب في عقد البيع العقاري فتطبق بشأنه المواد 97 و98 من القانون المدني الجزائري وتنحصر شروطه أساساً في أن يكون مشروعاً وموجوداً ، حيث جاء في المادة 97 ما يلي : " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا".

أما المادة 98 من ذات القانون والتي تتعلق بإثبات السبب فقد جاء فيها ما يلي : " كل التزام مقترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقم الدليل على غير ذلك. ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا أقام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه".

ونظراً لأن مناط الرضا هو الأهلية فإنه يجب أن يكون الشخص مؤهلاً من الناحية القانونية لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، بالإضافة إلى مباشرة التصرفات القانونية وما يترتب عنها من آثار قانونية وعليه يجب أن يكون الرضا الصادر عنه صحيحاً وسليماً لم يشبه عيب من عيوب الإرادة ،ناهيك عن الحماية التي يحض بها البائع المغبون في البيوع العقارية، وذلك مع مراعاة الإشكاليات القانونية التي تثار حول الغبن في البيوع العقارية سواء كانت ذات طابع اجرائي أو موضوعي بالنسبة لدعوى الغبن، أو تلك المرتبطة بدعوى الفسخ من الناحيتين الاجرائية والموضوعية .

## قاعدة الرسمية ركن رابع وخاص في البيع العقاري :

إن البيع الذي يرد على العقار لا يكون صحيحا إلا إذا استوفى ركن الشكلية وهي الرسمية وأركان أخرى، لذلك فهو ليس بعقد رضائي كما هو الحال في بيع المنقولات، بل هو عقد رسمي. حيث تعد قاعدة الشكلية أو ما يصطلح عليها بالكتابة الرسمية المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري بمثابة ركن رابع في عقد البيع العقاري يضاف إلى الأركان العامة للعقد وهي: "تلك الكتابة التي تعتبر ركنا شكليا في بعض التصرفات أن يكون التعبير عن الإرادة مفرغا في شكل محدد ومعين، والمتمثل في الكتابة بواسطة الموظف المختص". فإذا توفرت هذه الأركان أنعقد البيع صحيحا وإلا كان باطلا. بالرغم من انعقاد البيع صحيحا، فإن نقل الملكية لا يتم إلا بإجراء التسجيل لدى مصلحة التسجيل، وأخيرا شهره في مجموعة البطاقات العقارية، لكي يرتب المبيع أثره العيني، وهو نقل الملكية،

### -التسجيل كشرط ناقل للملكية

استنادا إلى قانون التوثيق رقم 06-02 والذي خولت فيه المادة رقم 03 منه الموثق تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، أوجبت المادة رقم 10 منه على الموثق تسجيل العقود التي حررها. فبالرغم من تفرقة العقد والاتفاق في الوقت الحاضر. من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، لم يعطي المشرع الجزائري تعريف جامع مانع لإجراء التسجيل، بل اقتصر على تبيان أهميته، فيعرف التسجيل على أنه: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا"،<sup>2</sup> ومنه يمكن تعريف التسجيل أيضا على أنه: "إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونيا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوى حسب كفاءات يحددها القانون، أو أنه أيضا هو تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده، ومساحته بكل دقة وحصر حالته القانونية بتعيين مالكه، وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة رسم ملكية له بالسجل العقاري"، وعلاوة على ما سبق ذكره، يرى الفقه القانوني أن التسجيل العقاري يحقق أهمية من حيث:

- تطهير العقار من جميع الحقوق التي لم يقع الكشف عنها والتصريح بها.

- استقرار الملكية وحماية الحقوق العينية.

- الطمأنينة في المعاملات، والتشجيع على الاقتراض والاستثمار.