

## نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري



كريم فـان باحث بصف الدكتوراه شعبة الحقوق  
تخصص قانون الأعمال المقارن جامعة وهران الجزائر

### المقدمة :

يتجلى بوضوح الهدف من صياغة هذه المقالة من خلال حياتنا اليومية، فقد أضحت الجزائر في العشرية الأخيرة ورشة عمل كبيرة، وهذا نتيجة المشاريع الضخمة التي تعرفها الساحة الوطنية في مختلف المجالات الاجتماعية كانت أو اقتصادية، والتي يأتي على رأسها مشروع الخماسي الذي يهدف إلى بناء مليوني وحدة سكنية في أفق 2014. ونتيجة هذا الاهتمام عرف سوق العقارات توسعا خرافيا، وحفاظا على هذا التطور كان من الضروري العمل على تنظيم هذا الحقل والسعي إلى حماية المستثمرين، فمما لا شك فيه أنه كلما تم تسخير آليات حركية للسوق العقارية بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية يتجنب فيها التعقيد، يتم تحفيز رؤوس الأموال المدخلة سواء أكانت بالداخل أو بالخارج، وهو ما يعود فعلا على الاقتصاد الوطني بالازدهار وتسريع وتيرة التنمية. ومن أجل تحقيق ذلك سعى المشرع الجزائري إلى مواكبة هذه الوتيرة بمجموعة من القوانين، لذا حاولنا إلقاء ولو بعض الضوء على هذه النصوص خاصة منها تلك التي تهدف إلى تنظيم المعاملات العقارية وبالتحديد نقل الملكية بواسطة عقود بيع العقار. وهذا بتبيان محتوى العقد من جهة ومن جهة أخرى تحليل كل مرحلة يمر بها العقد الناقل للملكية على حد، خاصة أن الفكرة السائدة لدى العديد من الناس أن عملية نقل الملكية تتم فقط على مستوى مكتب الموثق وبمجرد الإمضاء على العقد. وقد حاولنا تصحيح هذا المعتقد من خلال نقطتين أساسيتين، الأولى تتعلق بشروط نقل الملكية العقارية، أما النقطة الثانية فتتمحور حول إجراءات نقل الملكية العقارية.

من خلال عرض نموذج لعقد بيع العقار يتبين لنا أنه يتكون من عدة صفحات، وذلك كون كل صفحة تعبر عن مرحلة من المراحل التي يمر بها العقد حتى يحقق الهدف القانوني الذي أنشئ من أجله ألا وهو نقل الملكية العقارية.

وعليه يثور التساؤل إن كان إبرام العقد وحده يكفي لنقل الملكية العقارية، أم ثمة إجراءات ينبغي استكمالها من أجل تحقيق ذلك؟ وهل وفق المشرع الجزائري من خلال شهر التصرفات العقارية في حماية حق الملكية؟.