

قيود البيع والشراء.

تبرز الحرية التعاقدية على مستوى تكوين العقد في حرية الشخص في التعاقد من عدمه، فلا يجبر الشخص في الأصل على التعاقد أو على رفض التعاقد، كما للمتعاقد حرية اختيار المتعاقد الآخر وفي تحديد آثار التصرف القانوني، إلا أن عقد البيع منظم بأحكام تقيد هذه الحرية.

أولاً: تقييد الحق في البيع.

قد تنصب قيود على حق الشخص في البيع نتيجة عوارض الأهلية أو موانعها أو نتيجة اتفاقات.

1- الأهلية: باعتبار أن البيع هو عقد من عقود التصرف فيتطلب إبرامه بلوغ الشخص سن الرشد أي تسعة عشر (19) سنة كاملة على أساس أن عقد البيع من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، فإذا أبرمه شخص مميز فإن التصرف يتوقف على إجازة الولي أو الوصي، وإذا بقي التصرف قائماً فمن باب أولى أن يجيزه المميز بعد بلوغه سن الرشد.

2- منع البائع من البيع حماية للمالك: فإن أبرم البيع بصفته نائباً شرعياً: اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 88 من قانون الأسرة، حماية للقاصر، استئذان القاضي في حالة بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة والعقارات، وأن يتم البيع بالمزاد العلني. وإن كانت النيابة اتفاقية، فإن بيع الوكيل يقتضي وكالة خاصة للبيع، والتي تصح ولو لم يعين محل البيع: المادة 1/574 من القانون المدني.

3- الإفلاس: حيث يُمنع التاجر المُفلس من إدارة والتصرف في أمواله بما في ذلك عقد البيع، وهذا كأثر عن صدور حكم بشهر إفلاسه. المادة 1/244 من القانون التجاري.

4- الأموال المحجوز عليها: حيث يمنع المدين المحجوز على أمواله بوضعها تحت تصرف القضاء ضماناً للدائنين من بيع هذه الأموال المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، حيث يكون البيع حينئذ غير نافذ في مواجهة الدائنين المستفيدين من إجراءات الحجز حماية لهم طبقاً للمادة 661 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5- الحجر القانوني:، فلا يجوز إبرام عقد البيع أثناء تنفيذ عقوبة جنائية وهذا كعقوبة تكميلية طبقاً للمادة 9 مكرر من قانون العقوبات² وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً.

6- شرط المنع من التصرف: بإمكان البائع أن يشترط عدم التصرف في المال المبيع على أن يكون هذا الشرط مؤقتاً ومبرراً بمصلحة جديّة ومشروعة، فإذا زالت المصلحة المبررة لهذا الشرط رُفِعَ القيد من قِبَل المحكمة. فيكون الشرط صحيحاً في البيع مؤجل الثمن لمشروعية الباعث المتمثل في ضمان استيفاء الثمن³. فإن تم البيع مخالفة للشرط، كان التصرف باطلاً لعدم صلاحية التعامل في المحل بموجب الإتفاق. فإذا كان المبيع عقاراً وجب شهر شرط المنع من التصرف، وإلا لا يسري الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، وهو ما نصت عليه المادة 86 و87 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴.

¹ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم. المادة 9 مكرر: أضيفت بمقتضى القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006: "في حالة الحكم بعقوبة جنائية، تأمر المحكمة وجوباً بالحجر القانوني الذي يتمثل في حرمان المحكوم عليه من ممارسة حقوقه المالية أثناء تنفيذ العقوبة الأصلية."

³ - محمد حسين منصور- شرط الاحتفاظ بالملكية- دار الجامعة الجديدة-2007- مصر -ص93

⁴ - المادة 86 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري- ج.ر عدد 30 لـ13/04/1976: " إن فسخ الحقوق العينية العقارية، أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثراً رجعياً لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إظهاره مسبقاً، أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقاً للقانون. المادة 87 من المرسوم 63/76: " إن الخلف الخاص لصاحب حق عيني

وقد جعل المشرع من شرط المنع من التصرف مفروضا بقوة القانون، فمنع المستفيدين من السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة من التنازل عنها وذلك بنقل ملكيتها إلى شخص آخر مدة 5 سنوات من تاريخ إبرام عقود التنازل لصالحهم وهذا بموجب قانون المالية لـ 2012⁵. كما نص المشرع موجب المرسوم التنفيذي 18-153 المتعلق بشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من ديوان الترقية والتسيير العقاري في المادة 9 على ضرورة إدراج شرط المنع من التصرف في حالة اختيار صيغة الدفع بالتقسيط لحين دفع الثمن كاملاً⁶. ويتمثل الباعث المشروع الذي فرض المشرع من أجله الشرط حرص الدولة على اقتصار الاستفادة من هذه السكنات والامتيازات الممنوحة على الأفراد الذين لا تسمح قدرتهم الشرائية الحصول على السكن ومنعا للمضاربة بهذه السكنات⁷.

7- منع المريض مرض الموت من البيع: يعرّف مرض الموت بالمرض الذي يغلب فيه الهلاك، ويعجز صاحبه عن إقامة مصالحه خارج البيت إن كان رجالاً، وداخل البيت إن كان امرأة، ويموت على ذلك الحال قبل مرور سنة، سواء كان المريض ملازماً فراشه أو لم يكن⁸. فيشترط فيه بذلك أن يكون مرضاً مخوفاً، تتصل به الموت⁹.

طبقاً للمادة 408 من القانون المدني الجزائري، لا يمكن للمريض مرض الموت البيع سواء بنفسه أو بواسطة وكيل، سواء كان المشتري وارثاً أو من الغير. وقد فرق المشرع الجزائري من خلال نص المادة في الحكم بين البيع لوارث والبيع للأجنبي غير الوارث. فإن تم البيع لوارث، لا يكون نافذاً في حق الورثة. باعتبارهم من الغير. إلا إذا أقرروا البيع. فإن لم يقرروا عدّ المبيع جزءاً من مشتملات التركة، ولا يستطيع الوارث إلا المطالبة بثمن البيع إذا ثبت أنه قد دفعه¹⁰.

أما إذا تم البيع لغير الوارث كان البيع قابلاً للإبطال لمصلحة الورثة الذين لهم حق الإجازة، إذ اعتبر المشرع الورثة طرفاً في هذه الحالة¹¹.

عقاري الذي أشهر العقد أو القرار القضائي الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء والتي تم إعدادها بصفة مميزة من أجل إثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت، وجميع التقييدات الأخرى بحق التصرف، أو على القرارات المذكورة، تم إشهارها مسبقاً عن الإشهار المعطى لحقه الخاص"

⁵ - المادة 58 من القانون 11-16 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لـ 2012. ج ر عدد 72 لـ 29/12/2011: "تعدل المادة 57 من القانون رقم 07 - 12 المؤرخ 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتحرر كما يأتي": المادة 57: تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حالياً السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة".

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 4 جوان 2018، يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. ج ر عدد 33 لـ 6 جوان 2018.

⁷ - أحمد بوشنافة- الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة-مجلة المحامي-منظمة المحامين-سيدي بلعباس- العدد 7-السنة 8-مارس 2013-ص 33

⁸ - أحمد محمد علي داود: أحكام العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني- الجزء الأول- الطبعة الأولى- دار الثقافة للنشر والتوزيع- 2011 - ص 242، 243.

-عرف قضاة المحكمة العليا مرض الموت في قرار صادر بتاريخ 1984/07/09-المجلة القضائية عدد3-1989-ص 51:" متى كان من المقرر فقها وقضاء أن مرض الموت الذي يبطل التصرف هو المرض الأخير إذا كان خطيراً ويجر إلى الموت وبه يفقد المتصرف وعيه وتمييزه، فإن القضاء بما يخالف أحكام هذا المبدأ يعد خرقاً للقواعد الفقهية المستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية والاجتهاد القضائي السائد بشأن هذا الخصوص. إذا كان الثابت أن الطاعنين لم يستطيعوا إثبات أن البائع لم يكن يملك تمييزه ولا صحة إدرائه وقت تصرفه، وأن المرض الأخير الذي اعتراه أدى إلى تصرف باطل، فإن قضاة الموضوع اقتنعوا بما لهم من أدلة يكون المرض الأخير لم يكن مرضاً من شأنه أن يفقد المتصرف مراقبة أمواله وقد وفقوا فيما قضاوا به في النزاع المطروح أمامهم، ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن المؤسس على مخالفة أحكام هذا المبدأ".

⁹ - أحمد محمد علي داود-المرجع السابق-ص 245

¹⁰ - يمينة حوجو- عقد البيع في القانون الجزائري-المرجع السابق-ص 226

¹¹ --جاءت أحكام البيع في مرض الموت في مرشد الحيران كالاتي:-المادة 264:"بيع المريض في مرض موته لوارثه موقوف على إجازة بقية الورثة ولو كان بثمن المثل، فإن أجازوه جاز، وإن لم يجيزوه بطل."، المادة 265:"يجوز بيع المريض في مرض موته

ثانياً: تقييد الحق في الشراء.

حيث يحرم بعض الأشخاص من أن يكونوا أطرافاً في عقد البيع بصفتهم مشتريين لوجود حظر تشريعي، اتقاء لاستغلال نفوذهم.

1- منع أعوان القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع عليها طبقاً للمادة 402 من القانون المدني: حظر المشرع هذا الشراء شرط أن يكون الحق المتنازع فيه مطروحاً على الجهة القضائية التابعة لاختصاص أعوان القضاء أو المحامين -محكمة، مجلس قضائي، المحكمة عليا ومجلس الدولة...- وشرط أن يكون هذا الشراء قد تم أثناء ممارسة هذه الفئات لمهامها في تلك الجهات القضائية المختصة بالنزاع، إذ لا بد من اكتساب صفة القيد وقت إجراء الشراء لانطباق الحظر. سواء اشترى أو بأسماهم أو بأسماء مستعارة¹². وردت هذه الفئات على سبيل الحصر لا المثال في المادة 402 من القانون المدني، لأن النص يعد حظراً استثنائياً وارداً على القاعدة العامة، وهي:

أ-القضاة: سواء كانوا قضاة حكم أو نيابة أو تحقيق؛

ب-المدافعون القضائيون: لم تعد مهنة المدافع القضائي معروفة في الجزائر، فكان عملهم مقيد من حيث درجات التقاضي، يرافعون أمام محكمة الدرجة الأولى فقط. فكان المنع يشمل الحقوق المتنازع فيها التي تدخل في اختصاص الهيئة القضائية التي يباشرون في دائرة اختصاصها عملهم، سواء قد وكلوا بالحق المتنازع فيه أم لا؛

ج-المحامون: للمحامي اختصاص وطني فلا يرتبط بمحكمة أو مجلس قضائي فإن المنع يشمل جميع الحقوق المتنازع فيها على المستوى الوطني؛ سواء كان المحامي وكيل أحد الخصوم أم لا لصراحة النص.

د-الموثق: يحظر عليه شراء الحقوق المتنازع عليها على المستوى الوطني لأن اختصاصه الإقليمي يمتد إلى كامل التراب الوطني¹³؛

هـ-كُتّاب أو أمناء الضبط¹⁴: لا يجوز لكاتب الضبط شراء الحق المتنازع فيه إذا كان داخل اختصاص المحكمة أو المجلس الذي يمارس فيه مهامه.

فيكون جزاء مخالفة الحظر بالنسبة لهذه الفئات، إذا توافرت شروطه، البطلان المطلق، لكل ذي مصلحة التمسك به.

2- منع تعامل المحامين والمدافعين القضائيين مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها: وهذا طبقاً للمادة 403 من القانون المدني التي جاءت مكملة لنص المادة 402 قانون مدني، فجاءت أوسع منها كونها شملت جميع أنواع المعاملات شراء، هبة، مقايضة، إيجار... إلخ، لكنها تشترط أن يكون المحامي موكلاً في الحق المتنازع فيه. فيكون الجزاء البطلان المطلق.

لغير وارثه بثمان المثل أو بغين يسير، ولا يعد الغبن اليسير محاباة عند عدم استغراق الدين": محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان-المرجع السابق - ص 43

¹² -يرجع هذا الحظر إلى ما في ذلك من إخلال بسير العدالة أو على الأقل مساس بهيبتها، إذ يدفع هذا الشراء رجل القضاء الذي اشترى الحق المتنازع فيه إلى استغلال مركزه للتأثير في الفصل في النزاع بما يحقق مصلحته، أو يدفع الناس إلى الاعتقاد بذلك: سمير عبد السيد تناغو- عقد البيع-المرجع السابق-ص 366

¹³ - المادة 02 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم التوثيق-ج.ر عدد 14 لـ 8 مارس 2006: "تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق تسري عليها أحكام هذا القانون والتشريع المعمول به، ويمتد إختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني
¹⁴ -تنقسم الأسلاك الخاصة بمستخدمي أمانات الضبط إلى سلك أمناء أقسام الضبط وسلك أمناء الضبط وهذا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 28-07-1990 -ج.ر عدد 44 لـ 17 أكتوبر 1990 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 01-98 المؤرخ في 04/01/1998-ج.ر عدد 1 لـ 07/01/1998 المتضمن القانون الأساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية.

(3)-منع النائب من شراء ما كلف ببيعه بحسب المادة 410 من القانون المدني: فلا يكون نائباً عن البائع وأصيلاً عن نفسه . ذلك أن النائب ملزم بالمحافظة على مال من وكله للقيام بشؤونه فيحظر عليه شراء ما كُلف ببيعه، إلا أن الجزء هنا هو البطلان النسبي¹⁵ إذ يمكن لمن تم البيع لحسابه أن يجيزه حسب المادة 412 من القانون المدني.

(4)-منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم ببيعها أو تقديم قيمتها : حسب المادة 411 من القانون المدني، حيث يتوسط السماسر بين طرفين للتقريب بينهما في إبرام البيع، فلا يجوز له شراء الأموال التي كلف بأعمال الوساطة فيها. كذلك الأمر بالنسبة للخبير الذي عهد إليه تقييم الأموال محل البيع سواء كان التكليف من الأصيل أو أن المحكمة قضت بتعيينه كخبير قضائي¹⁶ من أجل التقييم فلا يجوز له شراء تلك الأموال، سواء تم الشراء باسم السماسر أو الخبير أو بأسماء مستعارة¹⁷. والجزء هنا هو أيضاً هو البطلان النسبي المقرر لمصلحة من تم البيع لحسابه وله إجازة العقد طبقاً للمادة 412 من القانون المدني.

(5)-منع الوكيل المتصرف القضائي من امتلاك أموال المدين المفلّس: طبقاً للمادة 19 من الأمر 23-96 المؤرخ في 09/07/1996 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي¹⁸: لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي أن يمتلك شيئاً من أموال المدين فيمنع عنه الشراء أو كل أنواع التصرفات وهذا تحت طائلة البطلان المطلق.

(6)-منع المحضرين القضائيين من الانتفاع من أية عملية يساهمون فيها: حيث نصت المادة 24 من القانون 03-06 لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضرين القضائيين¹⁹ على أنه يُمنع على المحضر الانتفاع من أية عملية يساهم فيها وذلك بأي نوع من أنواع المعاملات بما فيها الشراء، تحت طائلة البطلان المطلق.

(7)-منع محافظي البيع بالمزاد العلني من الانتفاع الشخصي من أية عملية كلفوا بها تحت طائلة البطلان المطلق: وهذا طبقاً للمادة 34 من القانون 07-16 المؤرخ في 3 أوت 2016 المتضمن تنظيم مهنة محافظي البيع بالمزاد العلني²⁰.

¹⁵ - وهو ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في تعديل قانون العقود ل بموجب المرسوم 2016-131، حيث اعتبر أن تعاقّد النائب مع نفسه تصرفاً باطلاً، رابطاً إياه بنظرية البطلان لا بنظرية النيابة:

ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations : Art 1161 : « Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. « En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. »

إذ لا يتوافر مفهوم النيابة في هذا الفرض، فموضوع النيابة هو القيام بتصرف قانوني مع الغير نيابة عن الأصيل لا مع الذات، فيقيام النائب بالبيع لنفسه بنفسه تنتفي فكرة النيابة من أساسها، ذلك أن شخصاً واحداً يبرم نفس العقد بالأصالة عن نفسه والنيابة عن غيره:- محمد عرفان الخطيب-نظرية صحة العقد في التشريع المدني الفرنسي الحديث-الثابت والمتغير-قراءة نقدية في قانون إصلاح قانون العقود والإثبات رقم 2016-131-مجلة كلية القانون الكويتية العالمية-العدد الأول-السنة 6-العدد التسلسلي 21-مارس 2018-ص 300.

¹⁶ - شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية تحديد المرسوم تنفيذي رقم 310-95 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995 يحدّد

شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين في المواد من 4 إلى 8 -ج.ر عدد 60 لـ 1995/10/15.

¹⁷ - يمينه حوحو-عقد البيع في القانون الجزائري-المرجع السابق-ص 232.

¹⁸ - ج.ر عدد 43 لـ 1996/07/10

¹⁹ - ج.ر عدد 14 لـ 2006/03/8

²⁰ - ج.ر عدد 46 لـ 3 أوت 2016.

ثالثاً: القيود الواردة على عدم البيع.

إذا كان من حق المالك عدم بيع ملكه من أجل المحافظة عليه فإنه في الميدان التجاري يعتبر رفض البيع دون مبرر شرعي مقيداً للمنافسة ومعاقباً عليه بغرامة مالية²¹. لكن يشترط لاعتبار رفض البيع مخالفاً بقواعد المنافسة، ألا يكون محل الرفض بضائع محجوز عليها أو سلع للعرض فقط، فيجب أن تكون بضائع جاهزة للعرض. وألا يكون رفض البيع مبرراً، ويكون كذلك عندما يرفض الصيدلي بيع أدوية محددة في قائمة معينة، يشترط لبيعها تقديم وصفة طبية، كما يكون مبرراً إذا اتضح للبائع أن المشتري ينوي استعمال المبيع بطريقة غير عادية.

كما يتراجع مبدأ حرية عدم البيع في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة²²، وفي حالة الحجز المنصب على أموال المدين المتوقف على الدفع حيث يُباع المال جبراً عنه ضماناً لديونه. وهذا في إطار ما يسمى بالبيع الجبرية²³.

رابعاً: القيود الواردة على شروط البيع.

فتنصب هذه القيود إما على ثمن البيع أو طريقة البيع.

أ- القيود الواردة على ثمن البيع، قد يتعهد البائع بتطبيق ثمن معين فيتعهد بعدم بيعه بما يزيد عن ثمن معين وهو تعهد صحيح مبدئياً مصدره الإتفاق العقدي²⁴. لكن في مجال التجارة يحظر التعهد بإعادة البيع بثمن أدنى طبقاً للمادة 11 فقرة 5 من الأمر 03-03 المتعلق بالمنافسة، لأن في ذلك تقييد للمنافسة واستغلال تعسفي لوضعية التبعية، فمثل هذا الاتفاق باطل بطلاناً مطلقاً.

كما يحظر البيع بأسعار مخفضة بشكل تعسفي مقارنة بالتكلفة للمستهلك، كتمارس منافية للمنافسة، إذ من شأن ذلك أن يفقد السوق توازنه، طبقاً للمادة 12 من القانون 03-03 المتعلق بالمنافسة²⁵، إذا تم ذلك بقصد إبعاد المنافسين في السوق والإضرار بهم. ويحظر أيضاً إعادة بيع البضاعة بثمن أدنى من ثمن التكلفة الحقيقي، وهو ما يسمى بإعادة البيع بالخسارة، نصت عليه المادة 19 من القانون 02-04 المحدد لقواعد

21 - تنص المادة 11 من الأمر 03-03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بالمنافسة المعدل بموجب القانون 12-08 لـ 25 جوان 2008 والمعدل بالقانون 05-10 مؤرخ في 15 أوت 2010 الجريدة الرسمية عدد 46 لـ 18 أوت 2010 "يحظر على كل مؤسسة التعسف في استغلال وضعية التبعية لمؤسسة أخرى بصفتها زبوناً أو ممولاً إذا كان يخل بقواعد المنافسة، ويتمثل هذا التعسف بالخصوص في: رفض البيع بدون مبرر شرعي، -البيع المتلازم أو التمييزي، -البيع المشروط باقتناء كمية دنيا، -قطع العلاقة التجارية لمجرد رفض المتعامل الخضوع لشروط تجارية غير مبررة، -كل عمل آخر من شأنه أن يقلل أو يلغي منافع المنافسة داخل السوق." كما نصت المادة 15 من القانون رقم 02/04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية لـ 23 جوان 2004 (ج ر رقم 41 المؤرخة في 27 جوان 2004) والمعدل بموجب القانون 06-10 لـ 15 أوت 2010 - (ج ر رقم 46 لـ 18 أوت 2010) - على حالة رفض البيع: "تعتبر كل سلعة معروضة على نظر الجمهور معروضة للبيع، يمنع رفض بيع سلعة أو تأدية خدمة بدون مبرر شرعي، إذا كانت هذه السلعة المعروضة للبيع أو الخدمة متوفرة، لا يعني هذا الحكم أدوات تزيين المحلات والمنتجات المعروضة بمناسبة المعارض والتظاهرات." 22 - المادة 677 قانون مدني جزائري : "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.. وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة..

23 - لحسين بن الشيخ آث ملويا-المنتقى في عقد البيع-دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية-دار هوم-2005-الجزائر-ص 159

24 -المرجع السابق-ص 175.

25 - المادة 12 من القانون 03-03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بالمنافسة ونصها "يحظر عرض الأسعار أو ممارسة أسعار بيع منخفضة بشكل تعسفي للمستهلكين مقارنة بتكاليف الإنتاج والتحويل والتسويق إذا كانت تهدف إلى إبعاد مؤسسة أو عرقلة إحدى منتجاتها من الدخول إلى السوق"

الممارسات التجارية²⁶. واستثناءً جاءت نفس المادة 19 بحالات يمكن فيها البيع بأقل من سعر التكلفة، أهمها السلع التي تباع بصفة إرادية أو حتمية بسبب تغيير النشاط أو التصفية²⁷ أو السلع الموسمية أو إذا كانت السلعة مهددة بالتلف السريع.

قد يكون الثمن مفروضا في حالة البيع بالمزاد العلني حيث يحدد الثمن بما يرسو عليه المزاد، وكذا في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، فإن الثمن تحدده الإدارة أو الخبراء المنتدبون من قبل المحكمة، أيضاً في حالة الأسعار الجبرية التي تضعها الدولة بالنسبة لبعض السلع بحيث لا يجوز للمتعاقدين تخطيها وإلا كان الاتفاق باطلاً طبقاً للمادة 5 من القانون المنافسة 03-03 المعدلة بموجب القانون 05-10²⁸.

ب- القيود المرتبطة بطرق البيع:

يؤدي فرض الالتزام بالنزاهة في العلاقات مع المستهلكين إلى تبني قواعد قانونية صارمة مصممة لضمان حقيقي للمنافسة²⁹، تتضمن قيوداً تنصب على طريقة البيع والتمثلة في:

(1) البيع المشروط باقتناء كمية معينة: حيث يمنع على البائع اشتراط البيع بكمية مفروضة، تقل أو تزيد عن طلب المشتري طبقاً للمادة 11 من القانون 03-03 المتعلق بالمنافسة، والمادة 17 من القانون 02-04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية

(2) البيع بالمكافأة المجانية أو البيع بهدايا: يعد البيع بمكافأة ممارسة يمنح بموجبها البائع لكل زبون يقتني منتوجاً من محلاته هدية مجانية. وطبقاً للمادة 16 من القانون 02-04 يمنع كل بيع أو عرض بيع لسلع مشروطة بمكافأة مجانية إلا إذا كانت من نفس السلعة، بالتالي فالقانون يستوجب أن تكون الهدية الممنوحة من قبل البائع إلى الزبون تختلف عن المبيع موضوع العقد.

كما تستثني المادة 16 من القانون 02-04 من الحظر المكافأة التي قيمتها لا تتجاوز (10%) من ثمن المبلغ الإجمالي للسلع أو الخدمات. ولا يطبق هذا الحكم على الأشياء الزهيدة أو الخدمات الضئيلة القيمة وكذا العينات.

(3) البيع المتلازم: حيث يمنع بيع المنتجات التي تقترن ببيع آخر حسب المادة 11 من القانون 03-03 والمادة 17 من القانون 02-04 السالفين الذكر. بحيث يكون المنتج محل التعاقد من طبيعة مختلفة عن المنتج المتلازم له.

(4) البيع التمييزي: وهو البيع الذي تمنح بموجبه المؤسسة الممونة لأحد زبائنها جملة من الامتيازات دون غيره من الزبائن، فتجعله في وضعية أفضل وقد بينت المادة 18 من القانون 02-04 صور هذه الممارسات

²⁶ - المادة 19 من القانون 02/04 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية على أنه "يمنع إعادة بيع سلعة بسعر ادنى من سعر تكلفتها الحقيقي، ويقصد بسعر التكلفة الحقيقي، سعر الشراء بالوحدة المكتوب على الفاتورة، يضاف إليه الحقوق والرسوم، وعند الاقتضاء أعباء النقل..."

²⁷ - ينص المرسوم التنفيذي رقم 06-215 المؤرخ في 18 يونيو سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة البيع بالتخفيض والبيع الترويجي والبيع في حالة تصفية المخزونات والبيع عند مخازن المعامل والبيع خارج المحلات التجارية بواسطة فتح الطرود (ج.ر) رقم 41 ل 21 جوان 2006 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-399 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2020 (ج.ر) رقم 80 ل 29 ديسمبر 2020) في المادة 10 منه أن البيع في حالة تصفية المخزونات هو البيع المسبوق أو المرفق بإشهار بهدف عن طريق تخفيض في السعر إلى بيع بصفة سريعة لكل أو جزء من السلع الموجودة ويتم هذا البيع في المحل الذي يمارس فيه النشاط، مع ضرورة التصريح المسبق الذي يودع لدى المدير الولائي للتجارة المختص إقليمياً وبعد الحصول على رخصة تسمح للعون الاقتصادي بالشروع في البيع في المدة المحددة، طبقاً للمادة 12 من نفس المرسوم.

²⁸ - المادة 5 من القانون 05-10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يعدل ويتم الأمر 03-03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بالمنافسة: "تطبيقاً لأحكام المادة 4 أعلاه يمكن أن تحدد هوامش وأسعار السلع والخدمات أو الأصناف المتجانسة من السلع والخدمات أو تسقيفها أو التصديق عليها عن طريق التنظيم."

²⁹ - François Collart Dutilleul; Philippe Delebecque- Contrats civils et commerciaux- 11^e édition- Dalloz-2019-P 120§97.

التمييزية على سبيل المثال، والمتمثلة في: تخفيض السعر، الاستفادة من أسلوب بيع تمييزي، أجل الدفع...إلخ.

(5) البيع بكرة الثلج: منعه المشرع الفرنسي بموجب المادة 15-121 L من قانون حماية المستهلك³⁰. ويتمثل في وعد بإنفاص الثمن للمشتري الذي يجلب عددا معينا من المشتريين³¹. فيقود بيع كرة الثلج، المشتري إلى البحث عن مشتريين آخرين بنفسه، مقابل ثمن مخفض أو اقتناء السلعة مجانا³².

خامساً: القيود الواردة على الحرية في اختيار المتعاقد.

قد يجد البائع أحياناً المتعاقد الآخر مفروضاً عليه لأنه:

1- إما حدده مسبقاً بموجب الاتفاق وهو ما نجده في الوعد بالترتيب، حيث تعهد المالك في مواجهة المملوك له أنه إذا أراد أن يبيع مالا من أملاكه أن يعرضه بالأولوية على شخص معين.

2- في حالة الشخص الآخر المستبدل والمقصود أن يكون البائع تعاقده مع شخص يريده لكن بمقدور شخص من الغير أن يحل محل المشتري الأول وهو ما يسمى بالحلول، وأبرز صورته في القانون الجزائري هو الشفعة. وهي- وفقا لمقتضيات المادة 794 ق.م.ج، رخصة قانونية تجعل الشفيع في مركز قانوني، يعطيه أفضلية على المشتري³³، بحيث يكون له استبعاده والحلول محله في بيع العقار جبرا عنه، فكانت مصدرا من مصادر الحقوق العينية العقارية، وبالتالي لا تكون إلا في العقارات³⁴. وذلك بدافع، دفع ضرر المجاورة أو الإشتراك في ملكية العقار، وكذا منع تجزئة العقار حتى تجتمع سلطات الملكية الثلاث في يد واحدة³⁵. فالقانون إذن هو الذي يحدد حالات الشفعة وشروطها وأحكامها، ويقرر من لهم حق الأخذ بها على هذا الأساس يثبت حق الشفعة بموجب المادة 795 من القانون المدني، لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع. للشريك في الشيوخ³⁶، إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، فتخلص الملكية لشخص واحد وتنتهي حالة الشيوخ، أو يتم التقليل من عدد الشركاء³⁷.

ولصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة، فينقضي حق الانتفاع³⁸. ويعد الترتيب الوارد في المادة 795 ملزم، فإن تزام الشركاء من طبقة واحدة، استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه ولا أفضلية لأحد على الآخر حسب المادة 2/796 من القانون المدني.

³⁰ -Article L121-15 Code de la consommation-Création ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016 : « Sont interdits :

1° La vente pratiquée par le procédé dit " de la boule de neige " ou tous autres procédés analogues consistant en particulier à offrir des marchandises au public en lui faisant espérer l'obtention de ces marchandises à titre gratuit ou contre remise d'une somme inférieure à leur valeur réelle et en subordonnant les ventes au placement de bons ou de tickets à des tiers ou à la collecte d'adhésions ou inscriptions.... »

³¹ - لحسين بن الشيخ آث ملويا- المنتقى في عقد البيع -المرجع السابق-268

³² - François Collart Dutilleul; Philippe Delebecque--Op.cité-P 120 § 97.

³³ -حق الحلول بموجب الشفعة في العقارات أو الإسترداد في المنقولات هو قيد على المشتري في الشراء متى توافرت شروطه.

³⁴ - نبيل ابراهيم سعد-الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني-دراسة مقارنة-منشورات الحلبي الحقوقية-2003-لبنان-ص 403.

³⁵ - بلحاج العربي- الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الإجتهاادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا-دراسة مقارنة-دار هومة -2016-الجزائر-ص328

³⁶ - قرار المحكمة العليا-ملف 13355252 -الغرفة العقارية-بتاريخ 2021/09/16-مجلة المحكمة العليا -العدد الثاني- 2021-

ص68:"يجب أن تتوافر صفة الشريك في الشيوخ بتاريخ إبرام عقد البيع، لثبوت حق الشفعة."

³⁷ - قرار المحكمة العليا -الغرفة العقارية-بتاريخ 2011/10/13-مجلة المحكمة العليا-العدد الأول -2012-ص 193: "يترتب على الشفعة حلول الشفيع محل المشتري، وليس بطلان عقد بيع الجزء المشاع."

³⁸ -قرار المحكمة العليا بتاريخ بتاريخ 2000/04/26 -مجلة المحكمة العليا عدد خاص-الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية -الجزء الأول - 2004 -ص255:"المستفيدون من حق الشفعة محددون في المادة 795 من القانون المدني على سبيل الحصر، ومن بينهم مالك

ويجب على الشفيع إعلان رغبته في الشفعة المحررة بموجب عقد رسمي إلى البائع والمشتري عن طريق كتابة الضبط في أجل 30 يوم من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليهما، مع شهر التصريح بالرغبة، للإحتجاج به ضد الغير³⁹، وضرورة إيداع الثمن والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوم من تاريخ التصريح بالرغبة، تحت طائلة سقوط الحق.⁴⁰

3- عند الحلول محل المشتري واسترداد المنقول الشائع: ففي حالة ملكية المنقول الشائع، يجوز للشريك، المادة 721 من القانون المدني أن يحل محل المشتري إذا بيع المال لفائدة أجنبي.

الإستثناء عن الرضائية في عقد البيع - البيوع الشكلية-

إذا كان البيع رضائي في أصله، فقد استلزم المشرع اتباع شكل خاص في بيع العقارات والحق العيني العقاري فلا يمكن للمتعاقدين الإكتفاء بتبادل الإيجاب والقبول. والمقصود بمبدأ الشكلية توثيق التصرف القانوني، حيث يلزم المبدأ المتعاقدين التعبير عن إرادتهما بشكل محدد يفرضه القانون، فلا ينتج التصرف أثرا قانونية بانعدامها، باعتبارها قيداً على مبدأ الرضائية، وفي حالة عدم اتباعه، يكون التصرف محكوماً عليه بالعدم. وهذا تعزيزاً للأمن القانوني⁴¹. وهو ما نص عليه القانون كاستثناء عن الرضائية في عقد البيع. فطبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإن عقد بيع العقار والحقوق العقارية لا ينعقد إلا إذا توافر الشكل الرسمي كركن آخر في العقد إضافة إلى الرضا، المحل والسبب، فإذا تخلف الشكل كان البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً.

وبيع العقار العرفي هو باطل حتى لو ثبت صحة العقد العرفي الذي حرر فيه، ولا يمكن للقاضي أن يحكم بتصحيح العقد بتوثيقه وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها لـ 18 فيفري 1997⁴²، معتمدة على نص قانوني صريح يقضي بالبطلان في حالة تخلف الرسمية، وقضت على مشكلة متعلقة بالتأويل القانوني، بعدما كانت الأحكام القضائية تخالف مقتضيات النص الأمر، وتلزم البائع في بيع عقار عرفي بالتوجه للموثق من أجل إتمام إجراءات البيع النهائي باعتبار أن أركان العقد متوافرة من رضا ومحل وسبب.

الفرع الأول: الشكل الرسمي.

حق الانتفاع أخطأ قضاة الموضوع لما اعتبروا المستأجر منتفعا وخطوا بين الانتفاع على وجه الإيجار وبين حق الانتفاع المتفرع عن حق الملكية. - ليس للمستأجر حق الشفعة، إنما يكون طرفاً في البيع-مشتري- إذا سبق أن أبرم عقد وعد بالتفضيل مع البائع.

³⁹ قرار المحكمة العليا لـ 2014/07/10-الغرفة العقارية-مجلة المحكمة العليا-العدد الثاني- 2014-ص 323:"التصريح بالرغبة في الشفعة، غير المشهر، المحرر من طرف الموثق مخالف للقانون."

⁴⁰ -المواد 799، 800، 801 من القانون المدني الجزائري

⁴¹ -ذنون بونس صالح المحمدي-المرجع السابق-ص53

⁴² -قرار الغرفة المجتمعة الصادر بتاريخ 1997/02/18-المجلة القضائية عدد 1- 1997-ص 10: "حيث أن الشكل الرسمي في عقد بيع القاعدة التجارية شرط ضروري لصحته، وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد...و لا يمكن للقاضي أن يصححها بالحكم على الأطراف بالتوجه إلى الموثق للقيام بإجراءات البيع، وضمن هذه الظروف يتعين على قضاة الموضوع أن يقضوا ببطلان العقد العرفي المتعلق ببيع القاعدة التجارية ويأمر بإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد."

أيضاً: قرار المحكمة العليا بتاريخ 2014/07/10-الغرفة العقارية- مجلة المحكمة العليا- عدد 2- 2014-ص 319:"يجب تحرير العقد، المتضمن نقل ملكية عقار، في شكل رسمي. يعد باطلاً، العقد العرفي، المتضمن نقل ملكية عقار. يثير القاضي تلقائياً بطلاً هذا العقد."

يقصد بالشكل الرسمي طبقاً للمادة 324 من القانون المدني، العقود التي يصدرها موظف عام وتحمل توقيعها: عقود الحالة المدنية، النسخ التنفيذية للأحكام التي يحررها كاتب الضبط، والعقود التي يحررها ضابط عمومي كالعقد الذي يحرره الموثق، والتي يحررها المحضر القضائي وأيضا تلك التي يحررها مكلف بخدمة عامة مثل الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة⁴³.

أضفى القانون 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق على الموثق صفة الضابط العمومي يقوم بتحرير عقود البيع من أجل إعطائها الصبغة الرسمية⁴⁴، ولكي يكون العقد صحيحاً منتجاً لآثاره يجب أن يحرره الموثق في شكل خاص وباحترام الشروط التالية:

1- يجب أن يكون الموثق مختصاً، ويكون كذلك إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في قانون التوثيق: إذ لا يكون مختصاً حسب المادة 19 من القانون 02-06 في تحرير العقود التي تكون له فيها مصلحة مباشرة، ولا يحرر العقود المتعلقة بأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة حسب المادة 16 من نفس القانون 02-06⁴⁵؛

2- يجب على الموثق حسب المادة 26 من القانون 02-06 أن يحرر العقد باللغة العربية⁴⁶ في نص واضح دون ترك أي بياض أو كتابة بين الأسطر، وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع بالأحرف، ولا مانع من كتابة الثمن بالأرقام إلى جانب الأحرف. فإذا كان هناك أي شطب وجب أن يصادق عليها كل من الموثق، الأطراف والشهود⁴⁷؛

3- البيانات التي يجب أن يتضمنها العقد الموثق هي:

أ- بيانات تتعلق بأشخاص العقد: فيذكر الموثق: اسمه ولقبه ومقر إقامته أي الموطن حسب (المادة 26 من القانون 02-06)، كذلك الأطراف: الاسم، اللقب، الصفة، تاريخ ومحل ولادة كل منهم، المسكن وكذلك الأمر بالنسبة للشهود وإن كان الشهود في عقد البيع هم شهود تأكيد يضمنون هوية المتعاقدين⁴⁸ وحضورهما في عقد البيع ليس إجبارياً، إلا إذا كان الموثق يجهل هوية الأطراف حسب المادة 324 مكرر 2 ف3 من القانون المدني، لذلك قضت المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 22 أبريل 2010 أن "العقود الرسمية التي يتلقاها الموثق بحضور شاهدين هي العقود الإحتفائية⁴⁹ ولا يشترط القانون لصحة عقد البيع إبرامه بحضور شاهدين"⁵⁰.

ب- بيانات خاصة بموضوع عقد البيع العقاري: فيجب تحديد تاريخ إبرام العقد ومكان إبرامه، ذكر طبيعة موقع، رقم، مساحة وحدود العقار، وذكر أصل ملكية العقار بتبيان أسماء المالكين السابقين تفادياً للوقوع في التصرف في ملك الغير، أما إذا تم إبرام عقد بيع عقار دون ذكر أصل الملكية فإنه يعتبر عقداً لفيماً بسبب

43 - حمدي باشا عمر-نقل الملكية العقارية-دار هوم-2004 الجزائر-ص 107.

44 - المادة 03 من القانون رقم 02-06 على أنه "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

45 - حالات المنع منصوص عليها بموجب المواد 19 إلى 22 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم التوثيق وحالات التنافي منصوص عليها في المواد من 23 إلى 25، من بينها العضوية في البرلمان أو رئاسة أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة طبقاً للمادة 23.

46 - قرار المحكمة العليا بتاريخ 2008/05/21-مجلة المحكمة العليا عدد 1-2008-ص121: "العقود التوثيقية المحررة بغير اللغة العربية باطلة لمساسها بالنظام العام"

47 - جميلة زايدي-إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري-دار الهدى-2014-الجزائر-ص 56.

48 - شهود التأكيد أو التعريف يساهمون في الكشف عن هوية الأطراف، ويشترط في شهود التعريف أن يكونوا معروفين، وبالغين، وتمتعون بالأهلية المدنية الكاملة:- المرجع السابق-ص 55

49 - العقود الإحتفائية هي العقود التي يساهم الشهود في إنشائها وتكوينها، وشهادتهم واجبة تحت طائلة البطلان إعمالاً لنص المادة 324 مكرر 03 من القانون المدني الجزائري، فهم شهود عدل ومثال هذه العقود: الهبة، التزليل، الوصية، الوقف، الزواج: حمدي باشا عمر-نقل الملكية العقارية-المرجع السابق-ص 110.

50 - القرار منشور في مجلة المحكمة العليا-العدد 1 لسنة 2011-ص 86

انعدام الشكل طبقاً للمادة 326 مكرر 2 من القانون المدني، وهو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه فقط تصريحات الأطراف والشهود⁵¹.

كما يذكر الحصة المقررة من ثمن المبيع والتي تدفع بين يدي الموثق⁵²، وطبقاً للمادة 256 ف1 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019 المتضمن قانون المالية لسنة⁵³ 2020، فإنه يتم دفع الخمس (5/1) من ثمن نقل الملكية لزوماً. فإن كان الثمن مؤجلاً، يتم الدفع عند كل أجل بين يدي الموثق إلى غاية بلوغ الخمس حسب الفقرة 2 من المادة 256.

بعد ذكر البيانات وجب على الموثق قبل توقيع ذوي الشأن في العقد أن يتلو عليهم الأحكام التشريعية الخاصة بالضرائب، ويقوم أيضاً بقراءة النص الكامل للعقد ليكونوا بدراية تامة بمحتواه ليتم بعد ذلك توقيع الموثق والأطراف.

و بما أن عقد بيع العقار لا ينعقد إلا بتوافر هذا الشكل الخاص فإن تخلف الشروط يؤدي إلى بطلان التصرف بطلاناً مطلقاً.

الفرع الثاني: وظيفة التوثيق في عقد البيع

تتمثل وظيفة التوثيق في عقد بيع العقارات والحقوق العقارية في :

- إتمام الركن الرابع من أركان بيع العقار وهو إفراغه في قالب توثيقي رسمي تطبيقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني؛

- تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي لأن العقد الرسمي عنوان للحقيقة فيما ورد أمام الموثق⁵⁴؛

- يعتبر ما ورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني، المادة 324 مكرر 5؛

- تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف والاستفادة من نصوص الموثق وتأكد من صحة العقد الذي يحرره⁵⁵؛

- أحكام عقد البيع ترتب بمجرد توثيق العقد ما عدا الأثر العيني، فعقد البيع الموثق وقبل شهره في المحافظة العقارية وإن كان لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا أنه صحيح، ينشئ الالتزامات الناشئة عن البيع في ذمة طرفيه⁵⁶.

⁵¹ - و هو التعريف الوارد في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 19/05/2011 قضت المحكمة العليا: "لا يترتب على عدم دفع الحصة المقررة من ثمن البيع بين يدي

⁵² - و في قرارها الصادر بتاريخ 19/05/2011 قضت المحكمة العليا: "لا يترتب على عدم دفع الحصة المقررة من ثمن البيع بين يدي الموثق بطلان العقد التوثيقي الموقع بين الطرفين..... حيث أن المادة 324 مكرر/1 تقضي بأن الأموال الناجمة عن العقود المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تودع لدى الضابط العمومي المحرر للعقد، وبناء عليه فإن الضابط العمومي وقبل التوقيع على العقد من الطرفين، يتعين أن يأمرهما بإيداع النسبة التي يحددها القانون من ثمن البيع بين يديه، فإذا قام الأطراف بالتوقيع الذي حرر العقد بإيداع تلك النسبة، فإن ذلك لا يترتب عليه أي بطلان فكل ما في الأمر أن الموثق هو الذي يتحمل المسؤولية خاصة فيما يتعلق بدفع الرسوم والضرائب لفائدة الدولة التي تقع على عاتقه إذا امتنع المشتري عن دفعها. لذلك فما انتهى إليه قضاء المجلس جاء مخالفاً للقانون..."-مجلة المحكمة العليا عدد2 لسنة 2011-ص135.

⁵³ - ج ر عدد 81 لـ 2019/12/30

⁵⁴ - المادة 600 فقرة 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵⁵ - حمدي باشا عمر-نقل الملكية العقارية-المرجع السابق-ص112

⁵⁶ - قرار المحكمة العليا بتاريخ 12/06/2014-الغرفة العقارية- مجلة المحكمة العليا العدد 1 لـ2015-ص207:"شهر العقد بالمحافظة العقارية شرط لنقل الملكية. لا يترتب على عدم شهر العقد بطلانه...يبقى البائع ملتزماً بعدم تعرضه للمشتري في شهر العقد."

