

جامعة العربي التبسي . تبسة . الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

الأصول العقارية للشركات التجارية

إشراف الأستاذة: نعيمة حاجي

إعداد الطالب: يعقوب كثير

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	رئيسا
د. نعيمة حاجي	أستاذ محاضر ب	مشرف ومقرر
د. مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019

جامعة العربي التبسي . تبسة . الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

الأصول العقارية للشركات التجارية

إعداد الطالب: يعقوب كثير

إشراف الأستاذة: نعيمة حاجي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	رئيسا
د. نعيمة حاجي	أستاذ محاضر ب	مشرف ومقرر
د. مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

الشكر والعرفان

أشكر الله عز وجل على نعمه

وأقدم الشكر إلى كل من الأستاذة المؤطر نعيمة حاجي وإلى

الأساتذة المناقشين عزاز مراد ومراحي ريم

الإهداء

أهدي عملي المتواضع إلى

أمي وأبي

قائمة المختصرات

ج ج: الجمهورية الجزائرية

ج ر: جريدة رسمية

ص: صفحة

د ط: دون طبعة

د س ن: دون سنة نشر

مقدمة

تعتبر الشركات التجارية وسيلة قانونية لتركيز رأس المال من أجل القيام بمشاريع اقتصادية عادة ما تحتاج إلى رؤوس أموال لا يمكن للشخص الطبيعي التاجر وحده توفيرها، ويتحقق الأمر عن طريق المساهمة في رأس مال الشركة التجارية، ويكون ذلك في شكل تقديم حصص نقدية وعينية وبالعمل، وما يدخل في إطار هذا البحث هي الحصص العينية، حيث أن الأصول العقارية للشركات التجارية تعد مالاً عقارياً والمال العقاري يعتبر حقاً عينياً.

تساهم الشركات التجارية في تنمية الاقتصاد عن طريق تركيز رأس المال من أجل القيام بمشاريع عملاقة كما تعد أحد صور التضامن والتكافل التجاري في المجتمع، ولأجل قيام الشركات التجارية بدورها الذي يعد **بالغ الأهمية** وجب أن تتوفر لها مجموعة من الوسائل الضرورية، وأهم هذه الوسائل الضرورية على الإطلاق هي توفر وعاء عقاري من شأنه أن يستوعب النشاط الذي ستقوم به الشركات التجارية، والبحث في الأصول العقارية للشركات التجارية يعتبر من صميم البحث في الأوعية العقارية الضرورية للشركات التجارية في جانبها القانوني.

إن دراسة موضوع الأصول العقارية للشركات التجارية تفرضه **الضرورة الملحة** المتمثلة في تحديد النظام القانوني الخاص بهذه الأصول بالرغم من أهميته البالغة فهو يتصف بالحدائثة في المجال القانوني، والسبب في ذلك هو اصطباغ الموضوع بصبغة اقتصادية فنجد هذا النوع من الدراسات اهتم به أكثر منه بكثير في المجال القانوني، وفي هذا المجال تختص فقط الدراسات القانوني بالاهتمام بالإجراءات القانونية الضرورية لاكتساب أو تعديل أو نقل العقارات الخاصة بالشركات التجارية.

وموضوع الأصول العقارية للشركات التجارية في المجال القانوني وعلى أساس ما تقدم، يجعل البحث يرتكز على التساؤل الآتي: **إن كانت الشركات التجارية تحتاج بالضرورة من أجل ممارسة نشاطها إلى أصول عقارية فما هي القواعد القانونية التي أسسها المشرع لتحكم المعاملات المتعلقة بنقل الأموال العقاري الخاصة بالشركات التجارية وغايتها؟.**

وفي محاولة للإجابة على الإشكال المطروح، اقتضى ذلك الاعتماد على المنهج الاستقرائي وذلك لجمع المعلومات ذات الصلة بموضوع الدراسة وتحليلها من أجل ربطها بالمبادئ العامة التي تخضع لها الشركات التجارية، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي في جزئيات صغيرة من الدراسة تحتوي على بيان مفاهيم عامة لبعض النظم التي لها علاقة بالموضوع.

وفي سبيل الإحاطة بالجوانب المختلفة للنظام القانوني المطبق على التصرفات القانونية المتعلقة بالأصول العقارية للشركات التجارية، تم تجميع النصوص القانونية المتفرعة المتصلة بهذا النوع من المعاملات المالية المعقدة والربط بينها لتوضيح ما يحمله هذا النظام من مبادئ وغايات، ومعرفة إيجابياته وسلبياته، مع الاجتهاد في محاولة تكملة ما يتخلله من نقائص.

وقد تناولت بحوث علمية متعددة ومختلفة بعض جوانب البحث، خاصة تلك المتعلقة بالشركات التجارية بمختلف مجالات البحث فيها، حيث وجدت مقالات علمية محكمة نشرت في عديد المجالات ورسائل ركزت في موضوع تقديم الحصص العينية منها: النظام القانوني لتقديم الحصص العينية في شركات الأموال للباحثة يوسف سوسن من جامعة البليلة كلية الحقوق والعلوم السياسية نشرت في مجلة البحوث والدراسات القانونية عدد 14 في سنة 2014 والتي تم التوصل من خلالها إلى أن المشرع وضع هذا النظام من أجل ضمان حقوق الغير المتعامل مع شركات الأموال، مبدأ ثبات رأس المال في القانون التجاري الجزائري للباحث علال شليغم من جامعة عنابة باجي مختار كلية الحقوق والعلوم السياسية نشرت في مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون عدد 39 سبتمبر 2014 وتم التوصل من خلالها إلى أن مبدأ ثبات رأس المال في القانون التجاري قاعدة عامة تكرر فكرة المسؤولية المحدودة وتشجع على المشاركة في الشركة ومن جهة أخرى تعد وسيلة لحماية المتعاملين مع الشركات التجارية.

وموضوع الأصول العقارية للشركات التجارية مركب، الأمر الذي زاد من مشقة الجهد المبذول والوقت اللازم لجمع المعلومة وتمحيصها وترتيبها ترتيباً منهجياً سليماً، وذلك من أجل تفادي الغموض والتحصل على نتائج مقبولة.

وقد تم تقسيم البحث إلى فصلين، الفصل الأول تم البحث من خلاله في مصدر الأصول العقارية للشركات التجارية وذلك بدءاً بمفهوم مقومات الشركة وأركانها، خاصة في ما يتعلق بالمساهمات العينية ووصولاً إلى آليات دمج هذه الأخير في رأس مال الشركة، أما الفصل الثاني فقد تم فيه تناول كل ما يمكن أن يطرأ على الأصول العقارية من تعديل عن طريق الزيادة أو تخفيض في رأس مال الشركة، وأيضاً إجراءات تصفية هذه الأصول بعد انقضاء الشركة.

الفصل الأول: مصدر الأصول العقارية للشركات التجارية

المبحث الأول: الإطار القانوني العام للمساهمات العقارية

المبحث الثاني: آليات دمج المساهمات العقارية في رأس

مال الشركة التجارية

من اللازم أن يتم البحث في البداية على مصدر الأصول العقارية للشركات التجارية، وحتى يتسنى ذلك وجب البحث عن الآليات القانونية التي رصدت أثناء تأسيس الشركات التجارية من أجل تكوين رأس مالها، ومن البديهي أن لرأس مال الشركات التجارية مكونات مختلفة، من بين هذه المكونات نجد الحقوق العينية العقارية أو الأصول العقارية للشركة.

لذلك سيتم في هذا الفصل البحث في مسألة آليات تكوين رأس مال الشركات التجارية مع التركيز على كل ما يتعلق منها بالأصول العقارية، وذلك من خلال التعرض إلى: مفهوم المساهمات العقارية (مبحث أول) حيث أن المساهمات هي النواة الأولى لأصول أي شركة تجارية، ومن بينها المساهمات العينية العقارية، بل إن هذه الأخيرة تشكل في معظم الأحيان الجزء الأكبر من الذمة المالية للشركات التجارية، كما أنها ضرورية لنشاطها ولا يمكن الاستغناء عنها في أي حال من الأحوال، وآليات دمج هذه المساهمات العينية العقارية في رأس مال الشركة (مبحث ثاني) ذلك أن مكونات رأس مال الشركة من طبيعة متنوعة ومتعددة وتحتاج من أجل الدمج في ذمة واحدة إلى آليات خاصة.

المبحث الأول: الإطار القانوني العام للمساهمات العقارية

إن الشركات التجارية . باعتبارها أداة لتجميع الأموال من أجل مباشرة أنشطة اقتصادية . لا يمكن عادة للفرد مباشرتها وحده لقلّة الموارد وجسامة المخاطر الملازمة لعملية الاستثمار لذلك فهو يلجأ إلى أسلوب الشركة¹، والتي من خلالها يمكن لمجموعة من الأشخاص المساهمة في النشاط عن طريق تجميع أموال مهما كانت طبيعتها نقدية أو عينية أو عمل، عقارات ومنقولات، المادية منها والغير مادية، وفي هذا المبحث سيتم تحديد معنى المساهمة العقارية بصفة عامة حيث أن المساهمة بالأموال العقارية تدخل ضمن المساهمات العينية كما تعد ضرورية وذات أهمية بالغة مم أجل نشاط الشركة التجارية (مطلب أول)، والتعرض إلى السندات المثبتة لها ذلك أن المشرع أوجب إثبات توفر وعاء عقاري تمارس فيه الشركة نشاطها (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم المساهمات العقارية

عرّف القانون المدني الجزائري عقد الشركة² " الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجز عن ذلك " .

من خلال التعريف نرى أن المشرع الجزائري كغيره قد كرس قاعدة، " لا شركة بدون مساهمة"، في كل أصناف الشركات³، وذلك بالنسبة لجميع أصناف الشركات، كما نجده قد صنف هذه المساهمات إلى عدة أصناف، تقدم في شكل حصص إما نقدية وإما

¹— محمد فال الحسن ولد أمين، المساهمات العينية في الشركات التجارية "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان "بيروت"، 2009، صفحة 10 .

²— المادة 416، أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ج، ج ر، عدد 78، مؤرخة 1975/09/30، معدل و متمم بالقانون رقم 88-14، مؤرخ في 3 مايو 1988، ج ج، ج ر، عدد 18، مؤرخة 1988/05/04، ص 750.

³— محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 9.

بالعمل¹، أو في شكل حصص عينية، هذه الأخيرة هي التي تدخل في إطارها المساهمات العقارية وفي ما يأتي سيتم: تعريف المساهمات العقارية (فرع أول) وبيان خصائصها (فرع ثاني) وضرورتها لنشاط الشركات التجارية (فرع ثالث).

الفرع الأول: معنى المساهمات العقارية

لا يتحدد مفهوم المساهمة العينية إلا بالمخافة، فكل ما يخرج عن مفهوم المساهمات النقدية و بالعمل فهو مساهمة عينية²، بالتالي فهو يشمل كل ما يقبل التقويم بالمال ويجوز التعامل فيه ولا يندرج ضمن أصناف المساهمات الأخرى، سواء كانت أموال مادية أم غير مادية عقارات أو منقولات ، مما يؤدي حتماً إلى اتساع محتوى المساهمات العينية وعدم تجانسه، ومنه يمكن القول أن المساهمات العقارية هي جزء المساهمات العينية المقدمة في شكل حصص عند تأسيس الشركة.

تعريفها: إن المساهمات العقارية في الشركات التجارية، هي التي يكون محلها حق عيني واقع على عقار، والعقار باعتباره شيئاً مادياً عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري³ أما بالنسبة إلى الحق العيني فهو حق مالي يرد على الأشياء عقارات كانت أو منقولات، يسمح لصاحبه بمباشرة السلطات التي يمنحها الحق العيني عليها، فإن ورد الحق العيني على عقار أصبح حقاً عينياً عقارياً، والحقوق العينية قسماً، أصلية وتبعية، فالقسم الأولي يقوم بذاته ولا يستند إلى حق آخر، أما القسم الثاني فيأتي من أجل حماية ضمان حق شخصي فيتبعه في الوجود والانقضاء⁴.

¹ - المساهمة النقدية: المساهمة النقدية هي ما يلتزم المساهم بتقديمه من أموال نقدية، بغض النظر عن العملة، وهذا الصنف من المساهمات هو الأكثر انتشاراً بسبب سهولة إجراءات تسديده وبساطتها بالمقارنة مع بقية أصناف المساهمات الأخرى، **المساهمة بالعمل**: إذا كانت طبيعة مساهمة الشريك مهارته و جهده الشخصي اعتبرت المساهمة بالعمل، وهي عبارة عن التزام الشريك بالقيام بصناعة معينة تدخل ضمن أعمال الشركة، و عادة ما تكون عملاً فنياً له أهمية بالغة في نشاط الشركة، محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 17.

² - نفس المرجع، ص 18.

³ - أنظر المادة 683، من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر، ص 1033.

⁴ - زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (كتاب مدعم بالفقه الإسلامي)، دار بلقيس، الجزائر، الدار البيضاء، 2017، ص 15.

من خلال ما سبق يمكن أن تعرف المساهمات العقارية "المساهمات العقارية هي عبارة عن الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواقعة على عقار والمقدمة في شكل حصص عينية عند تأسيس الشركة".

تكيف تقديم المساهمة العقارية كتصرف: إن مصدر رأس مال الشركات التجارية هو مجموع مساهمات المقدمة من الشركاء، وقد أثارت عملية تقديم الحصص من الشركاء إلى الشركة إشكال في ما يخص طبيعة هذا التصرف، وهذا الإشكال ناتج عن الاختلاف في طبيعة الشركة من حيث الأصل¹، فهناك من يرى أن الشركة عقد، ومنهم من يرى أنها نظام، ومنهم من يرى أن الشركة جهاز أنشأ لغرض معين.

والشركات التجارية من أهم أنواع الشركات، وذلك بوصفها وسيلة لجمع رؤوس الأموال اللازمة للقيام بمشروع معين، ومن ثم فإنها لا تخرج عن كونها جهاز قانوني وضعه التشريع تحت تصرف الشركاء²، وفي بداية ظهور الشركات كانت تعد عقداً، وذلك أن الأطراف كانت لهم كل الحرية في تأسيس الشركة عملاً بمبدأ سلطان الإرادة، إلا أن الظروف الاجتماعية والاقتصادية أنتجت أجهزة اقتصادية أكثر تعقيد أدت إلى تراجع فكرة العقد، حيث اتجه المشرع إلى رصد مجموعة أحكام آمرة لا يجوز مخالفتها وملزمة للشركاء، هدفها حماية مصالح الشركاء والغير المتعامل مع الشركة³، خاصة في شركات الأموال التي تسمح بجمع الأموال اللازمة للمشاريع الضخمة، ومن أهمها شركات المساهمات، التي خصصت لها أحكام آمرة وملزمة من وقت تأسيسها إلى حين انقضاءها، تضع المساهمين في مركز قانوني غير تعاقدية.

إن مجال تطبيق كل من الفكرتين يتحدد بنوع الشركة في ما إذا كانت قائمة على الاعتبار الشخصي، أو الاعتبار المالي، ففي الأولى للشركاء حرية وسلطة واسعتان في تأسيس الشركة وتسييرها، أما في الثانية يضيق نطاق سلطان الإرادة إلى أبعد الحدود،

¹ - محمد قال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 12.

² - إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 69

³ - نفس المرجع، ص 66.

لكن مع ذلك نجد إرادة الشريك تظهر في تحديد موضوع الشركة، قيمة رأس مالها، وطرق توزيعه.

أما في ما يتعلق بطبيعة عملية المساهمة، نجد الفقه قد كيف هذا التصرف على أنه محل التزام المساهم مقابل ما يكتسبه من حقوق اشتراك، وهو جزء من عقد مركب ألا وهو عقد الشركة بدونه يبطل هذا العقد في ما يخص الشركات التي يغلب فيها الطابع الشخصي، وفي الشركات التي يغلب فيها الطابع المالي، كيف التصرف على أنه تصرف بالإرادة المنفردة، إلا أن التصرف بالإرادة المنفردة لا يجوز الرجوع فيه كأصل عام، في حين نجد أن المساهم بالحصة العينية في شركات المساهمة له حق في الرجوع¹، ومن خلال ذلك يمكن القول أن طبيعة عملية تقديم المساهمة العينة لها طابع تعاقدية حتى في شركات الأموال.

الفرع الثاني: خصائص المساهمات العقارية

تتميز المساهمات العينية ومنها المساهمات العقارية بمجموعة خصائص مقارنة بأصناف المساهمات الأخرى، فهي متعددة الصور كما لا تقبل الحصر ويجب أن تخضع للتقويم، وفي ما يأتي سيتم بيان ذلك:

عدم قابليتها للحصر: كما أن السلبية في تعريف المساهمات العينية، تؤدي إلى اتساع مضمونها وعدم تجانسه، بحيث يجب أثناء تقديم الحصص العينية أن تتم مراعاة خصوصية الأشياء والأموال، سواء كانت مادية أو معنوية، عقارات أو منقولات، مثلية أو غير مثلية، قابلة للاستهلاك أو غير قابلة له²، فعندما تكون طبيعة الأشياء أو الأموال تقتضي شكل معين لتنتقل، فإنه حتماً يجب مراعاة هذا الشكل عند نقل ملكية العين إلى الشركة، فمثلاً إذا كانت الحصة العينية عقاراً أو حق عيني عقاري يجب مراعاة الأحكام

¹ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 16.

² - نفس المرجع، ص 18.

المتعلقة بالإشهار العقاري، وهذا ما نصت عليه صراحة المواد 165، 792، 793 من القانون المدني الجزائري¹.

تعدد صورها: تتميز المساهمة العينية عن باقي المساهمات بتعدد صورها، فتقدم المساهمة العينية على سبيل التملك، أو على سبيل الانتفاع، فإن قدمت المساهمة على سبيل التملك، تسري على ذلك أحكام البيع في ما يخص ضمان الحصة و تسديدها، أما إن كانت المساهمة مقدمة على سبيل الانتفاع، فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ما يخص ضمان الحصة و تسديدها، وهذا الحكم نصت عليه المادة 422 من القانون المدني الجزائري².

يعتبر تقديم الحصة على سبيل التملك بمثابة التنازل عنها لقاء عوض³، وهو تصرف يشبه البيع في التزام الشريك بنقل ملكية الحق العيني إلى الشركة، كما يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء أو الحق المالي إلى المشتري وتسليمها وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية⁴، لذلك تسري عليه أحكام البيع في ما يتعلق بكل ما سبق ذكره من خصائص مشتركة⁵، إلا أن تقديم المساهمات العينية يضل مختلفاً عن البيع في عدة أوجه أخرى، أهمها عدم حصول الشريك على ثمن مقابل التنازل عن ملكية الحق العيني الذي يحصل عليه البائع في عقد البيع، والتنازل يمنح للشريك الحق في الاشتراك في الأرباح المحتملة التي تحققها الشركة، والحق في اقتسام موجودات الشركة عند تصفيتها⁶.

¹ - أنظر المادة 165 و 792 و 793، من الأمر رقم 58-75، السابق الذكر، ص 999 و 1041.

² - أنظر المادة 422، الأمر رقم 58-75، السابق الذكر، ص 1015.

³ - إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 109.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس (العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الثاني (الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بيروت، د س ن، ص 264 إلى 266.

⁵ - للمزيد من التوسع في أحكام عقد البيع أنظر، عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بيروت، د س ن، ص 405 وما يليها.

⁶ - إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 111.

تعتبر الحصة مقدمة على سبيل الانتفاع، عندما يضع الشريك تحت تصرف الشركة حق استعمال الشيء أو الحق المالي والانتفاع به طيلة مدة نشاطها، ويبقى محتفظاً بملكية الرقبة، مما يسمح له باسترجاع الحصة عند التصفية¹، ويتشابه تقديم الحصة على سبيل الانتفاع مع الإيجار في ما يتعلق بالتزامات الشريك في ما يتعلق بتسليم الحصة للشركة كما يسلم المؤجر العين إلى المستأجر، كذلك في ما يخص الالتزام بالضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، إلا أن الاختلاف يضل واضحاً بين تقديم الحصة العينية على سبيل الانتفاع وعقد الإيجار، ومن أهم هذه الاختلافات، عدم تلقي المساهم بالحصة العينية على سبيل الانتفاع بدل إيجار كما هو مقرر في عقد الإيجار، بل له فقط اكتساب الحقوق التي يكتسبها الشريك في الشركة، وهذا يعني في المقابل عدم دفع الشركة بدل إيجار للشريك².

إخضاعها إلى التقييم: المساهمة العينية هي أكثر المساهمات تعقيداً، لصعوبة ادماجها في رأس مال الشركة، الذي يجب تحديد مبلغه بالنقود في قانونها الأساسي وهذا ما أقرته المادة 546 من الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري³؛ مما أوجب تقييم هذه المساهمة في كل الشركات التجارية، فتقدم بحسب القيمة التي تكون لها يوم إدماجها في مال الشركة، هذه العملية هي أهم ما يميز الحصة العينية عن باقي الحصص، خاصة في الشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة⁴، وسبب إجراء التقييم للمساهمات العينية هو حماية لمصالح الغير المتعامل مع الشركات التجارية والتي يكون رأس مالها هو الضمان العام للوفاء بديونها، وفي إطار هذه الحماية تم إخضاع المساهمات العينية إلى تقييم دقيق و موضوعي، سيتم التوسع في إطار آليات دمج المساهمات العينية العقارية في رأس مال الشركات التجارية.

¹ - إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 113.

² - نفس المرجع، ص 114 و 115.

³ - أنظر المادة 546، من الأمر 59-75 المؤرخ 1975/09/26، الذي يتضمن القانون التجاري، ج ج، ج ر، عدد 101، مؤرخة 1975/12/19، ص 1385.

⁴ - أنظر المادة 568، من الأمر 59-75، سابق الذكر، ص 1360، والمادة 601 من نفس الأمر، المعدلة، بالمرسوم التشريعي 08-93، مؤرخ 1993/04/25، ج ج، ج ر، عدد 27، مؤرخة 1993/04/25، ص 10.

الفرع الثالث: أهمية المساهمات العقارية

يمكن القول أن المساهمات العينية العقارية في رأس مال الشركة تنشأ عن طريق تقديم حق عيني واقع على عقار، على سبيل الملكية أو على سبيل الانتفاع، وهذا يعني أن ينقل الشريك الحق العيني الواقع على عقار معين بالذات من ذمته إلى الشركة على وجه التملك، أو أن يمكن الشركة من الانتفاع بهذا الحق العيني طول مدة وجودها دون أن يخرج من ذمته، الأمر الذي يمكنه من استرجاعه بعد انتهاء الشركة، في حالة التي تقدم فيها الحصة العينية العقارية على وجه الانتفاع.

شرط توفر وعاء للنشاط: كي تتمكن الشركات التجارية من ممارسة نشاطها بشكل قانوني لا بد من القيام بعملية القيد في السجل التجاري¹، هذه العملية هي التي تمنح للشركات التجارية الشخصية الاعتبارية²، وتحتاج عملية القيد إلى عدة شروط، والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-111³ يحدد كليات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، منها ضرورة توفير وعاء عقاري يُمكن الشركات التجارية من ممارسة نشاطها، وذلك بموجب للمادة 9 منه والتي نصت على أنه "يتم قيد الشخص المعنوي في السجل التجاري، على أساس... إثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار أو امتياز للوعاء العقاري الذي يحوي النشاط التجاري..."، من النص تظهر لنا علاقة ممارسة نشاط الشركات التجارية بالعقار، حيث أكد المشرع على ضرورة توفر عقار مؤهل لاستقبال النشاط، وليس أي عقار بل يجب فيه توفير ما يتطلبه النشاط من خصوصية، لذلك يمكن القول أن طبيعة وحجم النشاط التجاري هما العاملين الأساسيين لاختيار موقع العقار الذي ستمارس فيه الشركات التجارية نشاطها⁴.

¹ - كريمة كريم، (نحو تنظيم قانون للعقار التجاري في الجزائر)، مجلة الحقيقة، عدد 43، سنة 2018، ص 282.

² - أنظر المادة 549 من الأمر 75-59، السابق الذكر، ص 1358.

³ - أنظر المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، المؤرخ في 03/05/2015، يحدد كليات القيد والتعديل

والشطب في السجل التجاري، ج ج، ج ر، عدد 24، مؤرخة في 13/05/2015، ص 4.

⁴ - كريمة كريم، المرجع السابق، ص 284.

هذا ما أكدته المادة 26 من 04-08¹ يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، حيث عرفت القضاء التجاري على أنه: كل منطقة مهيأة ومجهزة بهدف استقبال نشاط تجاري، وقد تدخل المشرع عن طريق سن تشريعات متفرقة في هذا الخصوص، حيث خصص مجموعات من الأوعية العقارية موجهة لممارسة أنشطة تجارية، معتمدا في ذلك على طبيعة النشاط التجاري الذي سيمارس في مجموع الأوعية المخصصة له، وآخذاً بعين الاعتبار وجوب حماية المحيط والآثار والأماكن التاريخية وصحة المواطنين وسلامتهم، وكذا احترام النظام العام.

ربط موقع العقار بطبيعة النشاط: ومن أمثلة الأوعية المخصصة نجد ما جاء في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية²، في المادة 20 منه "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، أيضا نجد مجموعة أخرى من الأوعية العقارية مخصصة للقيام بالنشاطات التجارية المنتجة للسلع والخدمات، والتي من شأنها أن تحدث أضرار أو مخاطر بنسبة لصحة وسلامة السكان أو المحيط، وهي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والتي يكون موقعها في المناطق الحضرية وشبه الحضرية البعيدة عن الأحياء السكنية، وهذا ما أكدت عليه المادة 27 من القانون 04-08 المتضمن بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، كما أوجبت المادة 28 من نفس القانون ممارسة أنشطة التوزيع بالجملة فقط في المناطق شبه حضرية، وسمحت للأنشطة الخاصة بالتجزئة في المناطق السكنية³.

مما سبق يظهر أن المشرع قد ربط موقع العقار بالنشاط الذي سيمارس فيه، ومن أجل ذلك فهو كون مجموعات من الأوعية العقارية متنوعة ومناسبة للنشاط الذي سيمارس فيها من قبل الشركات التجارية، فإن كان نشاط الشركة التجارية في مجال السياحة مثلاً،

¹ - أنظر المادة 26 ، من القانون رقم 04-08، مؤرخ في 14/08/2004، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ج، ج ر، مؤرخة في 18/08/2004، عدد 52، ص 4.

² - أنظر المادة 20، من القانون رقم 03-03، مؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ج، ج ر، عدد 11، مؤرخة في 19/02/2003، ص 14.

³ - أنظر المواد 27 و 28، من القانون رقم 04-08، سابق الذكر، ص 7 و 8.

فإنه حتماً سيكون موقع العقار واقع في مناطق التوسع والمناطق السياحية، أو أن يكون نشاط الشركة إنتاجي يحتمل أن يسبب أضراراً للمحيط أو السكان، ففي هذه الحالة يجب أن يكون موقع ممارسة نشاط الشركة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات (حسب حجم النشاط).

المطلب الثاني: إثبات وجود الأصول العقارية اللازمة لنشاط الشركة

إن الحاجة إلى توفر عقار من أجل أن تمارس فيه الشركة التجارية نشاطها التجاري، يلزم تقديم سند يثبت ذلك، وقد حدد المرسوم التنفيذي 15-111 المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري أنواع السندات التي تثبت تواجد وعاء عقاري ملائم لنشاط الشركات التجارية (فرع أول)، كما أنه يجب أن يتوفر في هذه السندات مجموعة من الشروط (فرع ثاني).

الفرع الأول: أنواع السندات المثبتة للأصول العقارية

بالرجوع إلى المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 15-111 المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري نجد أن أنواع السندات المثبتة لوجود محل مؤهل لاستقبال النشاط التجاري المذكورة على سبيل الحصر وهي:

سند ملكية: المقصود بسند ملكية هو تقديم ورقة رسمية تثبت ملكية الحق العيني للشركة التجارية على العقار الذي سيكون محلاً لممارسة نشاطها، فقد يكون هذا الحق العيني إما حق ملكية، والذي عرفه المشرع المدني الجزائري في المادة¹ 674 كما يلي "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"، وهو أهم الحقوق العينية الأصلية بحيث يسمح لصاحبه بمباشرة جميع السلطات بصفة مباشرة والتي يمنحها هذا الحق، من تصرف واستغلال واستعمال، وذلك على الأشياء المادية منقولة كانت أم عقارية²، أو قد يكون حق انتفاع، حيث لم يعرف المشرع المدني الجزائري حق الانتفاع إلا أنه قد اعتبره كأحد الحقوق المتفرعة عن حق

¹ - أنظر المادة 674، من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر، ص 1033.

² - زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 14.

الملكية، ويعرف الفقه الفرنسي عادة حق الانتفاع تعريف أقرب إلى الدقة، على النحو الآتي: "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب حتماً أن ينتهي بوفاة المنتفع"¹، أو أي حق عيني آخر، وهي حقوق عينية تمكن الشركات التجارية الحق في مباشرة نشاطها على العقار الذي تملك حق عيني عليه.

وقد حدد القانون المدني الجزائري أيضاً أسباب كسب ملكية الحقوق العينية، أي مصادر كسب هذه الحقوق، وهي سبعة أسباب بحسبه الاستيلاء والتركة والوصية والالتصاق والعقد والشفعة والحيازة هذا في ما يتعلق بكسب حق الملكية²، أما أسباب كسب ملكية حق الانتفاع فقد حددت بموجب المادة 844 من القانون المدني الجزائري³، وهي تتمثل في التعاقد والشفعة والتقادم والقانون، وهذه الأسباب لا تخرج من أحد الاحتمالين، إما أن تكون واقعة مادية أو تصرف قانوني، لأن أسباب كسب الملكية تقابل مصادر الالتزام وكل منها يرجع سببه إلى أحد الاحتمالين السابقين⁴.

أما في ما يتعلق بأسباب كسب الشركات التجارية لملكية حق عيني على عقار من أجل ممارسة نشاطها في مرحلة تأسيسها فلا يكون إلا عن طريق العقد، الذي يكيف على أنه تصرف قانوني⁵، ومن الناحية العملية الأكثر شيوعاً التي تكتسب بها الشركة العقار، هي تقديم أحد الشركاء حق ملكية أو حق انتفاع واقع على عقار في صورة مساهمة عينية على سبيل التملك إلى الشركة، من أجل أن تقيم فيه نشاطها، فلا مانع من أن تقع المساهمة بانتفاع على سبيل التملك⁶.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع (أسباب كسب الملكية)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان (بيروت)، د س ن، ص 1201.

² - أنظر المواد 773 إلى 843، من الأمر رقم 75-58، سابق الذكر، ص 1040 إلى 1044.

³ - أنظر المادة 844، من الأمر رقم 75-58، سابق الذكر، ص 1044.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع (أسباب كسب الملكية)، المرجع السابق، ص 5-6.

⁵ - نفس المرجع، ص 6.

⁶ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 21.

عقد الإيجار: الإيجار عقد من خلاله يمكن الانتفاع بشيء لمدة معينة مقابل بدل إيجار، وهذا ما جاءت به المادة 467 من القانون المدني الجزائري¹، "الإيجار عقد يمكن للمؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي شيء آخر"، ولعقد الإيجار أهمية اجتماعية واقتصادية كبيرة تتمثل في تحقيقه للتضامن والمساواة بين طبقات المجتمع الواحد فهو بالنسبة للطبقة الغنية يعتبر من أحسن طرق استغلال الأموال، خاصة العقارية، أما بالنسبة إلى الطبقة الفقيرة والوسطى فإن عقد الإيجار يعتبر قوامها، ذلك أنها طبقة تملك فقط السواعد والعقول للعمل².

وعليه يمكن لأحد الشركاء أن يقدم للشركة التجارية في مرحلة التأسيس مساهمة عقارية تقتصر فقط على الانتفاع بالعقار محل الحق لمدة محددة فذلك من شأنه أن يوفر وعاء عقاري لازم لنشاط الشركة مع المحافظة على ملكيته، بحيث يتمكن الشريك بعد انتهاء المدة المحددة أن يسترجع العقار، وبالتالي يصبح للشركة حق شخصي وهو الانتفاع بالعقار لمدة محددة مقابل الاشتراك في الأرباح التي قد تحققها الشركة.

أسلوب الامتياز: إن الدولة تعتمد على العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة كأحد الوسائل المحفزة من أجل تحقيق التنمية المستدامة في مختلف القطاعات وذلك عن طريق تخصيصها لأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي³، وذلك عن طريق آلية الامتياز والتي بموجبها يحصل المستثمر على عقار بأقل ثمن لمدة طويلة وبالمساحة اللازمة للنشاط، وتحقق الدولة مصلحة عامة اقتصادية واجتماعية مع المحافظة على الوعاء العقاري باعتباره ثروة غير متجددة⁴.

¹ - أنظر المادة 467، من الأمر رقم 58-75، سابق الذكر، المعدلة بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/03، ج ج، ج ر، عدد 31، مؤرخة 2007/05/13، ص 3.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء)، المجلد الأول (الإيجار و العارية)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان (بيروت)، د س ن، ص 26.

³ - عايدة هدوري، (الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، 2012/12/12، ص 187.

⁴ - عايدة هدوري، نفس المرجع، ص 185.

والامتياز في مفهومه العام يقصد به حق استثنائي أو ترخيص أو منح¹، أما مفهومه القانوني في إطار منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فالامتياز يشكل منح استعمال الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي من السلطة صاحبة حق الامتياز، والتي تختلف بحسب الحال، لفائدة المستفيد، وهو الآخر يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً عاماً أو خاصاً، وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، على أساس دفتر شروط، بمقابل إتاة سنوية، لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة، وهذا ما جاء به الأمر 08-04² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

والامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الممنوح من السلطة إلى المستفيد لا يعد من قبيل المساهمات العينية العقارية، حيث أن السلطة صاحبة الامتياز لا تدخل في عقد الشركة كشريك على أساس الامتياز الممنوح، بل يعد أحد المزايا التحفيزية للمشاريع الاستثمارية بهدف تطوير الاستثمار³، والشركات التجارية هي أحد أشخاص القانون الخاص المعنوية التي لها الحق في الحصول على امتياز واقع على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بل إن هذه الأخيرة لها حصة الأسد من هذه الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار.

مقرر تخصيص: وهو عبارة عن سند يقدم من طرف هيئة عمومية مختصة للشركة التجارية التي تمارس نشاط غير قار⁴، يتضمن رخصة مؤقتة ودورية بشغل عقار مخصص لممارسة النشاطات التجارية غير القارة

¹ - عمر بن أبو بكر باخشب، (النظام القانوني لعقود الامتياز)، مجلة القانون والاقتصاد، العدد 64، 1994، ص 04.

² - الأمر 08-04، المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ج، ر، عدد 49، مؤرخة في 2008/09/3، ص 3.

³ - الأمر 09-16، المؤرخ في 2016/08/03، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ج، ر، عدد 46، المؤرخة في 2016/08/03، ص 18.

⁴ - كريمة كريم، نفس المرجع، ص 283.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في السندات المثبتة للأصول العقارية

وبما أن السند منصب على عقار فقد أولى له المشرع الجزائري كغيره عناية خاصة¹، حيث أوجب مجموعة من الشكليات في المحرر الرسمي المتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية، وأن كل سند لا يحتوي هذه الأشكال عد باطلا بطلان مطلق، وهذا ما تضمنه حكم المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري²، والسند الرسمي يشترط فيه بحسب المادة 324 القانون المدني الجزائري³ ما يلي:

أن يحرره من جهة مختصة: ومن المادة 324 من القانون المدني جزائر والتي تنص "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة...". فالموظف هو شخص تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال محدد مثل مدير أملاك الدولة⁴، أما الشخص المكلف بخدمة هو الذي يتم تكليفه من هيئة عمومية للقيام بمهام محددة مثل الخبراء المعيّنين بأمر قضائي لإجراء خبرة، الضابط العمومي هو شخص يقوم بتقديم خدمة عامة تحت مسؤوليته ولحسابه مثل الموثق والمترجم.

فإن كانت المعاملة التي تثبت وجود أصول عقارية منصبة على ملكية خاصة فإن الموثق هو الذي يحرر السند المثبت لها، أما إن كانت منصبة على أملا وطنية فيكون مدير أملاك الدولة هو المختص⁵.

أن تراعى الشكليات التي أوجبها القانون: بمعنى أن يحرره وفقا للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع، فإن تعلق الأمر بأملاك وطنية وجب على مدير أن يحرره وفقا لنماذج محددة قانوناً، أما إن كانت ملكية خاصة فإن الموثق ملزم بتدوين جميع البيانات

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 58.

² - أنظر المادة 324 مكرر 1، من الأمر رقم 75-58، سابق الذكر، المتممة بالقانون 88-14، المؤرخ في 03/05/1988، ج ج، ج ر، عدد 18، ص 749.

³ - أنظر المادة 324، من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر، المتممة بالقانون 88-14، سابق الذكر، ص 749.

⁴ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 2015، دار هومة، الجزائر، سنة 2015، ص 153.

⁵ - نفس المرجع، ص 154.

القانونية اللازمة¹، فوجب في العقد أن يكتب باللغة العربية وبشكل واضح تسهل قراءته وأن يتضمن البيانات الخاصة بالموثق وأطراف العقد وتاريخ إبرامه.

فإذا تخلف أحد الشروط فقد السند طابعه الرسمي وجاز لمن له مصلحة أن يطلب إبطال و إزالة الآثار المترتبة عنه²، بالإضافة إلى إلزامية الرسمية في السندات المثبتة لوجود الوعاء العقاري اللازم لنشاط الشركات التجارية ألزم المشرع محرري العقود الرسمية التي تنقل الملكية والحقوق العينية العقارية القيام بإجراءات تسجيلها و شهرها قبل تسليمها لأصحابها³، ومن بين النصوص الأمرة بذلك نجد نص المادة 793 من القانون المدني⁴ والمادة 15 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵، وليست فقط العقود التي ترتب حقوق عينية عقارية كعقود الملكية أو الامتياز وحدها و جب أن تسجل و تشهر بل حتى العقود التي ترتب حقاً شخصياً، كعقود الإيجار التي تتجاوز مدتها 12 عشرة سنة و جب أن تسجل وتشهر، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74-75⁶ يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يمكن القول من خلال كل ما سبق تناوله في هذا المبحث أن الشركات التجارية لا تقوم من دون تقديم مساهمات من الشركاء، هذه المساهمات مصنفة، غير أن ما يدخل في إطار البحث هي المساهمات العينية العقارية، ذلك أن المصدر الرئيسي لأصول الشركات التجارية بصفة عامة هي مساهمات الشركاء، ومن بين هذه الأصول نجد العقارات والحقوق العينية العقارية للشركات، فالشركات التجارية بطبيعة الحال تحتاج بالضرورة إلى وعاء عقاري لتقييم عليه المنشآت اللازمة لنشاطها، لذلك نجد أن المشرع قد اشترط مع طلب القيد في السجل التجاري هذا الإجراء الذي تكتسب به الشركات التجارية

¹ - أنظر المواد 26-32، القانون 06-02، المؤرخ 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ج، ج ر، عدد 14، مؤرخة 08/03/2006، ص 18-19.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 58.

³ - نفس المرجع، ص 59.

⁴ - أنظر المادة 793، من الأمر رقم 75-58، سابق الذكر، ص 1041.

⁵ - أنظر المادة 15 من الأمر 75-74، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس

السجل العقاري، ج ج، ج ر، عدد 52، مؤرخة 18/11/1975، ص 1207.

⁶ - أنظر المادة 17، الأمر 75-74، سابق الذكر ص 1207.

الشخصية المعنوية تقديم سند يثبت فيه توفر وعاء عقاري يستوعب نشاط الشركة التجارية، من بين السندات المثبتة للحق العيني العقاري التي تم التطرق إليها أعلاه و التي قد يتم تقديمها في إطار المساهمات العينية من أحد الشركاء، وهذا هو الغالب في الأمر، كما يمكن أن تستفيد الشركة من امتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة إن كان نشاطها يدخل في إطار مفهوم الاستثمار.

المبحث الثاني: آليات دمج المساهمات العقارية في رأس مال الشركات التجارية

إن مصدر رأس مال الشركات التجارية هو مجموعة المساهمات النقدية والعينية المقدمة من الشركاء إلى الشركة، وهذه العملية تعد أهم الأعمال على الإطلاق التي تنشأ بها الشركة بل إنها الركن الجوهري فيها حيث أنه لا وجود لشركة من دون مساهمات، هذه المساهمات التي يتم دمجها في رأس مال الشركة، هذا الأخير دوره حماية الغير خاصة في الشركات التي تقوم على الاعتبار المالي، بحيث يعد رأس المال هو الضمان الأساسي لحقوقهم.

وعليه سيتم من خلال هذه المبحث التطرق إلى الآليات التي وضعها المشرع التجاري الجزائري من أجل هذه العملية الجوهرية المتمثلة في دمج المساهمات العينية التي لا تقوم الشركات بدونها في رأس مال الشركة، وذلك بغية معرفة مدى نجاح هذه الآليات في دمج الحصص العينية وانسجامها مع القواعد التي تنظم رأس المال، والتي تهدف إلى حماية حقوق الغير، ذلك أن هذه الحصص العينية ستكون في الأخير جزءاً من رأس مال الشركة لذلك وجب أن تتوافق مع المبادئ المنظمة له، وذلك عن طريق التعرض لمجموع القواعد التي نص عليها القانون التجاري والمتعلقة بدمج الحصص العينية في رأس مال الشركات في مطلبين، خصص المطلب الأول إلى القواعد المنظمة لكيفيات تسديد المساهمات العينية والمطلب الثاني إلى القواعد التي تضمن التقييم الحقيقي للحصص العينية المقدمة.

المطلب الأول: الالتزام بتقديم المساهمات العينية بوجه عام

لم ينظم المشرع التجاري الجزائري مسألة تقديم الحصص العينية بنص عام يطبق على كافة الشركات التجارية، إلا أنه كالعادة أولى لهذه المسألة أهمية في ما يتعلق بالشركات التي يكون رأس مالها هو الضمان الوحيد للغير، فأرسي لها مجموعة من القواعد متعلقة بطرق تسديد الحصص العينية هدفها حماية الغير، في مجملها تتضمن إلزامية التسديد الفوري.

الفرع الأول: تسديد الحصص العينية

من خلال نص المادة 567¹ من القانون التجاري "يجب أن يتم الاكتتاب بجميع الحصص من طرف الشركاء وأن تدفع قيمتها كاملة سواء كانت الحصص عينية أم نقدية"، و المادة 596² من نفس القانون والتي تنص على أنه "يجب أن يكتب رأس المال بكامله... وتكون الحصص العينية مسددة القيمة بكاملها حين إصدارها" يتبن أن المشرع ألزم تسديد المساهمات العينية كاملة عند الاكتتاب³، وعليه لا يصح أن يصبح المساهم بالحصصة العينية شريكاً حتى يقوم بوفاء كامل الحصص العينية التي اكتتبها.

التسديد الكامل للحصص العينية: والملاحظ أن المشرع لم يفصل في طريقة دفع الحصص العينية، بقدر ما أكد على ضرورة تسليمها كاملة لأغراض محددة، وتختلف طريقة تقديم الحصص النقدية عن الحصص العينية في شركات المساهمة إن تم اللجوء إلى الادخار العلني، ففي هذه الحالة يتم الاكتتاب بالحصص النقدية بعد وضع مشروع القانون الأساسي على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري أما الحصص العينية فتقدم قبل وضع المشروع التأسيسي من طرف المؤسسين كاملة⁴، حيث أن المشرع أكد على أن يتضمن مشروع القانون الأساسي للشركة وصف مختصر للحصص العينية وذلك في المادة الثانية من المرسوم التشريعي 95-438⁵ المتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات، كما أن المادة الرابعة من نفس النص جاءت لتوضح كيفيات الاكتتاب بالحصص النقدية دون العينية، لأنها جاءت تطبيقاً للمادة 597 من القانون التجاري والتي نصت على اكتتاب الأسهم النقدية دون الأسهم العينية، وعليه

¹ - أنظر المادة 567، من الأمر من الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1359.

² - أنظر المادة 596، من الأمر من الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 10.

³ - الاكتتاب عمل قانوني يلتزم بمقتضاه شخص يسمى المكتتب بدفع قيمة مالية في رأس مال شركة تجارية ليصبح شريك فيها، أنظر إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السابع (تأسيس الشركة المغفلة)، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان بيروت، 2008، ص 219.

⁴ - نفس المرجع، ص 308.

⁵ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95-438، المؤرخ في 23/12/1995، يتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات، ج ج، ج ر، عدد 80، مؤرخة في 24/12/1995، ص 3.

يمكن القول أن المكتبتين في شركات الأسهم التي تم اللجوء في تأسيسها إلى الادخار العلني لا يمكنهم سوى الاكتتاب بالحصص النقدية فقط، كما أن مقدم الحصص النقدية يعد مساهماً إن سدد ربع الأسهم التي اكتتبها، أما مقدم الحصص العينية كي يعد مساهماً وجب عليه تقديم الحصص العينية كاملة، وكي يتسنى له ذلك وجب أن يكون مالكا لها ملكية تامة فإن لم تكن كذلك ففي هذه الحالة نكون أمام تقديم حصة غير حقيقة، الأمر الذي قد يؤدي إلى بطلان الشركة¹.

دوافع إلزامية التسديد الفوري: إن الغرض من إلزامية التسديد الفوري للمساهمات العينية هو توفير الحماية للغير المتعامل مع الشركة في طور التأسيس، بحيث يضمن لهم وجود الأموال التي تعهد الشركاء بتقديمها بمجرد تأسيسها، فالتسديد الفوري يؤكد جدية المساهمة من جهة ويسهل دمجها في رأس مال الشركة من جهة ثانية².

وكي تكون المساهمة العينية التي تدخل في الضمان الأساسي جدية وجب تسديدها فوراً عن طريق وضعها تحت ذمة الشركة، ومن خلال ذلك يتم تقادي صورية المساهمة العينية ويمكن التحقق من مدى جديتها³، فالتسديد يفترض وضع مال ذي منفعة اقتصادية تحت تصرف الشركة فور تأسيسها، ويمكن التحقق من جدية المساهمة العينية من خلال توفرها على قيمة مالية جدية كافية لتؤدي الزيادة في ذمة الشركة فإن ثبت أن العين المقدمة لا قيمة لها فإن ذلك يؤدي إلى انتفاء صفة الجدية، وبالتالي غياب نية الاشتراك⁴، كما يجب أن تكون العين المساهم بها خالية من كل ما يتقلها من ديون، ففي الحالة التي تكون المساهمة ذات قيمة مالية تؤدي إلى الزيادة في ذمة الشركة مثقلة بدين كأن تكون مرهونة مثلاً، الأمر الذي يميز فيه بين حالتين: فلا تكون جدية إن كان الدين الذي تضمنه الحصة العينة أكبر من قيمتها، أما إن كانت قيمة العين أكبر من قيمة الدين فإن المساهمة تكون جدية في حدود الفرق بينهما، حيث يأخذ بعين الاعتبار قيمة الفرق بين القيمتين.

¹ - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السابع (تأسيس الشركة المغفلة)، المرجع السابق، ص 331.

² - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السابع (تأسيس الشركة المغفلة)، المرجع السابق، ص 326.

³ - نفس المرجع، ص 328.

⁴ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 182.

كما أن التسديد وسيلة لدمج المساهمة العينية في رأس مال الشركة، بحيث تخرج المساهمة من ذمة الشريك وتدخل في ذمة الشركة، والأمر في غاية الأهمية، لأن الشركة لا تقوم إلا من خلال تجمع المساهمات العينية والنقدية في وعاء واحد ألا وهو رأس مال الشركة حيث أن هذا الأخير يعتبر الضمان الأساسي لحقوق دائني الشركة في شركات الأموال ويشترط فيه أن يكون محدد القيمة ويقبل التنفيذ عليه بسهولة، لذلك وجب في المساهمة العينية أن تكون هي الأخرى قابلة للتقويم ويسهل التنفيذ عليها كي تدمج في رأس مال الشركة ولا يمكن التأكد من ذلك إلا بالتسديد الفوري لها¹، وعليه فالدمج وسيلة لا تتحقق إلا من خلال التسديد هدفها هو حماية حقوق الغير.

وما يخلص له هذا الفرع هو أن المشرع عند تنظيمه للمساهمات العينية وضع نصب أعينه القواعد المنظمة لرأس مال الشركات التجارية والتي تدور في مجملها حول فكرة حماية حقوق الغير عن طريق إقرار مبدأ ثبات رأس المال²، ويقصد بمبدأ ثبات رأس المال "بقاء رأس المال عند رقمه الثابت في عقد الشركة، أو الذي انتهى إليه تعديل العقد بالزيادة أو التخفيض، أو بقاء رأس مال الشركة على حاله بالنسبة للدائن الذي تعاقد مع الشركة في ظلّه، حيث يكون للدائن حق الاعتراض على أي مساس به لما في ذلك من إضعاف للضمان العام الذي يقره القانون لمصلحة الدائنين"³، وتطبيقات هذا المبدأ في القانون التجاري كثيرة منها: وضع حد أدنى لرأس مال الشركة والاكنتاب في كامل رأس المال والتقدير الحقيقي للحصص العينية والاحتفاظ بموجودات لا تقل بقيمتها عن القيمة الاسمية لرأس المال وعدم جواز تخفيض أو زيادته إلا بإتباع الإجراءات المحددة قانوناً⁴.

الفرع الثاني: قابلية الحصص العينية للتسديد الفوري

¹ - نفس المرجع، ص 197.

² - علال شليغم، (مبدأ ثبات رأس المال في القانون التجاري الجزائري)، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، 2014، ص 174.

³ - ميشال جرمان، الشركات التجارية، الجزء الأول، المجلد الثاني، ترجمة منصور القاضي وسليم حداد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان بيروت، 2008، ص 47.

⁴ - علال شليغم، المرجع السابق، ص 177 - 179.

لقد طرح مبدأ التسديد الفوري للمساهمات العينية إشكالاً من الناحية النظرية وذلك لتناقضه مع مبدأ أصولي آخر، وقد حاول الفقه إرساء بعض التفسير هدفها تفادي التناقض المطروح الذي يؤدي إلى الدوران في حلقة مفرغة، وفي ما يأتي سيتم عرض الإشكال وموقف الفقه منه وصولاً إلى أصل المشكل بإيجاز.

طرح الإشكال: المقصود بالفورية في التسديد هو وضع الممتلكات محل الحقوق المتعلقة بالمساهمة تحت تصرف الشركة أثناء التأسيس¹، وهذا ما يمكن فهمه من المادتين 567 و 596 من القانون التجاري الجزائري حيث أكدت على تسديد قيمة الحصص العينية كاملة عند اكتتابها، مما يترتب عنه انتقال الحصص العينية لذمة الشركة²، إلا أنه وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن الذمة المالية للأشخاص الاعتبارية تستلزم وجود شخصية معنوية³، وتكتسب الشركات التجارية الشخصية المعنوية عن طريق قيدها في السجل التجاري⁴، فبدون قيد العقد التأسيسي للشركة لا ينشأ أي شخص معنوي، وعقد الشركة لا يصح دون المساهمة ومن بينها المساهمات العينية، هذا الأمر من شأنه أن يعيق تأسيس الشركة، فمن خلال ما قدم نجد أنفسنا أمام حلقة مفرغة بسبب الارتباط بين العمليتين، فالتسديد شرط لإمكانية قيد الشركة، وقيد الشركة في السجل التجاري في نفس الوقت شرط لإمكانية تسديد المساهمة العينية، ذلك أن القيد هو الإجراء الوحيد الذي يكسب الشركة التجارية الشخصية المعنوية وبالتالي ذمة مالية تمكنها من تلقي الحق العيني المساهم به⁵.

موقف الفقه: حاول اتجاه فقهي اعتبار عملية المساهمة من أعمال التأسيس⁶، إلا أن هذا غير مقبول، ذلك أن المقصود بالأعمال التأسيسية هو التصرفات المبرمة باسم

¹ - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السابع (تأسيس الشركة المغفلة)، المرجع السابق، ص 325.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، ص 406.

³ - أنظر المادة 50، من الأمر 75-58، سابق الذكر، ص 992.

⁴ - أنظر المادة 549، من الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1358.

⁵ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 147.

⁶ - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السابع (تأسيس الشركة المغفلة)، المرجع السابق، ص 239.

الشركة من أعمال ضرورية لمباشرة نشاطها وتأسيسها مثل إبرام عقود العمل، في حين أن تقديم المساهمات هو جزء من ماهية عقد الشركة، فلا يتصور تأسيس شركة دون تقديم مساهمات، والدليل على ذلك هو تخصيص المشرع نظاماً خاصاً بالنسبة لهذه العملية من تقويم ومصادقة، والزامية التسديد الفوري تجعلها تخرج من دائرة الأعمال التأسيسية كون هذه الأخيرة لا تنتقل إلى الشركة إلا بعد تأسيسها.

كما حاول اتجاه ثاني الفصل بين التسديد والتقييد عن طريق تعجيل منح الشركة الشخصية المعنوية عن طريق تشبيه الشركة في مرحلة التأسيس وقبل التسجيل بالطفل قبل الولادة الذي يرث رغم عدم بدأ شخصيته القانونية، إلا أنها تعرضت للنقد، ذلك أن الشركة في مقابل تلقي المساهمات تلتزم في مواجهة المساهم، وهذا غير مقبول في ما يتعلق بالطفل الذي يكتسب فقط الحقوق.

وذهب رأي ثالث إلى القول بتأجيل انتقال المساهمة إلى الشركة حيث أنهم أكدوا على عدم اكتساب الشخصية المعنوية قبل القيد وأنها ليست قادرة على تلقي الحقوق وتحمل الالتزامات، ويمنحون هذه الصلاحيات إلى المؤسسين، فهم من يتولون تلك الحقوق، إلا أنهم تعرضوا للنقد كون أن هذا التفسير لا ينسجم مع طبيعة عملية المساهم التي تعد ركناً جوهرياً في تكوين الشركة، ولا وجود للشركة دونها، وهي لا تتحقق إلا بانتقال الحق من ذمة المساهم إلى ذمة الشركة.

والأمر يرجع إلى عدم انسجام القاعدة التي نصت على تأجيل تمتع الشركات التجارية بالشخصية المعنوية إلى حين قيدها في السجل التجاري والمبدأ العام الذي يربط الذمة المالية بالشخصية المعنوية التي أقرها المشرع، واللذان يعودان في الأصل إلى القانون التجاري الفرنسي، حيث تم إدراج القاعدة المؤجلة لتمتع الشركة بالشخصية كي تنسجم مع القوانين في دول التحالف الأوربي فهذه الدول أرست تلك القاعدة كي تتمكن من مراقبة تأسيس الشركات بما في ذلك تقدير وتسديد الحصص العينية، إلا أن هذه

الدول لا تربط بين الذمة المالية والشخصية المعنوية كما في القانون الفرنسي¹، وعلى
المشعر الجزائري التخلي على إحدى القاعدتين.

موقف المشعر الجزائري: بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لانتقال الحقوق
العينية العقارية نجد أن المشكل لا يطرح من الناحية العملية، ذلك أن شهر الحقوق
العينية العقارية شرط لانتقالها²، وعملية الشهر تأتي بعد عملية القيد في السجل التجاري
التي تكسب الشركات التجارية الشخصية المعنوية والتي تجعلها قادرة على تلقي
المساهمات العينية العقارية، حيث أن المشعر اشترط في السندات التي تقدم للشهر أن
تحتوي بيانات متعلقة بالشركة من بينها رقم تسجيلها في السجل التجاري³، وهذا ما يدل
على أسبقية القيد في السجل التجاري على الشهر في المحافظة العقارية.

المطلب الثاني: تقويم المساهمات العينية العقارية

التقويم بشكل عام هو تحديد القيمة النقدية للمال المساهم به في رأس مال الشركة
وهو أمر ضروري للمساهمات العينية، إذ من خلاله تتحدد القيمة النقدية المساهم بها،
وبالتالي تتحدد حقوق المساهم⁴، كما تحقق هذه العملية حماية حقوق الغير كما تم بيانه
سابقاً، ومن بين هذه المساهمات العينية نجد منها العقارية وهي تمثل عادة الجزء الكبير
من هذا الصنف من المساهمات، لهذا السبب نجد أن التشريعات كرسّت مبدأ إخضاع
المساهمات العينية للتقويم⁵، أما المشعر الجزائري فلم ينص على هذا المبدأ صراحة بل
اكتفى فقط بالزامية تحديد مبلغ رأس المال في القانون الأساسي، إلا أنه في ما يخص
الشركات التي يكون رأس مالها هو الضمان الوحيد لحقوق دائنيها⁶، أكد على إلزامية

¹ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 161.

² - أنظر المادة 15، الأمر 75-74، سابق الذكر، ص 1207 .

³ - أنظر المادة 63، مرسوم 76-63، مؤرخ، 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ج، ر، عدد 30،
مؤرخة 1976/04/13، ص 504.

⁴ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 43.

⁵ - في المادة 852 من قانون الموجبات والعقود اللبناني، المادة 220 من مدونة التجارة الموريتانية.

⁶ - يوسف سوسن، (النظام القانوني لتقديم الحصص العينية في شركات الأموال)، مجلة البحوث والدراسات القانونية
والسياسية، عدد 14، د س ن، ص 250.

إخضاع المساهمات العينية ومنها العقارية إلى عملية تقويم عن طريق وضع جملة من القواعد، منها ما يتعلق بالأشخاص والهيئات التي أوكلت إليها هذه العملية (فرع أول) ومنها ما يضمن دقة التقويم (فرع ثاني).

الفرع الأول: القائمين على عملية التقويم

لقد استلزم المشرع في الشركات ذات المسؤولية المحدودة¹ في المادة 568 من القانون التجاري وشركات المساهمة² في المادة 601 من نفس القانون، أن يتضمن قانونها الأساسي قيمة الحصص العينية المقدمة من الشركاء³، وكذا نفس الشيء بالنسبة لشركات التوصية بالأسهم، حيث أن المشرع أخضعها إلى نفس الأحكام المتعلقة بشركات المساهمة ما عدا الأحكام التي تتنافى وطبيعة هذه الشركة⁴، وفي ما يأتي سيتم بيان دور كل من الهيئات والأشخاص القائمين على عملية تقويم الحصص العينية العقارية.

الهيئة المكلفة بتعيين مقوم الحصص: بحسب النصوص القانونية التي أوجبت تقويم الحصص العينية سابقة الذكر تعود مهمة تعيين الشخص الذي سيقوم بتقويمها والذي يدعى المندوب المختص بالحصص إلى الجهات القضائية، وسبب إسناد هذه المهمة إلى القضاء هو ضمان عدم المغالاة في تقدير الحصص العينية التي تترتب عنه أضراراً على دائني الشركة، ذلك أن المغالاة لا تعكس حقيقة رأس مال الشركة الذي يعد الضمان الوحيد لهم و أضراراً على الشركاء، حيث أن مقدم الحصة العينية عند المغالاة يحصل فوائد أكثر مما يستحق إن حققت الشركة ربحاً⁵.

وعلى أساس ذلك تقوم الجهة القضائية المختصة بتعيين خبير من بين الخبراء المعتمدين لأجل تقويم الحصة العينية العقارية، وذلك بناءً على طلب المؤسسين أو

¹ - عرفتها المادة 564 من الأمر الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالأمر 27-96، المؤرخ في 09/12/1996، ج ج، ج ر، عدد 77، مؤرخة في 11/12/1996، ص 5.

² - عرفتها المادة 592 من الأمر الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالأمر 08-93، سابق الذكر، ص 9.

³ - أنظر المواد 568-601، من الأمر 59-75، سابق الذكر، ص 1360 و 1362.

⁴ - أنظر المادة 715 ثالثاً 1، من الأمر 59-75، سابق الذكر، المتمم بالمرسوم التشريعي 08-93، سابق الذكر،

ص 31.

⁵ - علال شليغم، المرجع السابق، ص 178.

أحدهم، ويتحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية بموقع العقار¹، لأن الخبرة تقع على حق عيني عقاري، أما بالنسبة للاختصاص النوعي فيؤول إلى المحكمة بوصفها الجهة القضائية ذات الاختصاص العام بناء على المادة 32 من القانون 08-09² المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومنه فإن المؤسسين وجب عليهم أن يقدموا طلبهم الرامي إلى تعيين خبير مختص بالحصص لتقويم حصص عينية عقارية على مستوى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد تقويمه، من خلال هذا الطلب يصدر رئيس المحكمة أمراً بتعيين خبير من أجل إعداد تقرير تقويم الحصة العينية العقارية، كي يتم بعد ذلك إلحاقه بالقانون الأساسي، هذا الأمر يجب أن يتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ والمتمثلة في:

1/ عرض أسباب الخبرة.

2/ بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص.

3/ تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً.

4/ تحديد أجل إيداع الخبرة بأمانة الضبط.

المندوب المختص بالحصص: من أجل ضمان تقويم عادل نجد المشرع الجزائري أكد على ضرورة توفر شرطين في المندوب المختص بالحصص: الكفاءة والاستقلالية⁴، والمقصود بالشرط الأول هو تمتع مندوب الحصص بدرجة من الكفاءة وذلك بسبب ما تتميز به الحصة العينية من اتساع في مجالها، فمن الممكن أن تقع على كل أصناف الأموال، لذلك تستدعي هذه الميزة درجة من الخبرة والمهنية عند محاولة التقويم، هذا السبب الذي جعل المشرع يشترط صراحة أن يكون مندوب الحصص من بين الخبراء

¹ - أنظر المواد 40 و518، من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية، ج ج، ج ر، عدد 21، مؤرخة 23/04/2008، ص 7 و42.

² - أنظر المادة 32، من القانون 08-09، سابق الذكر، ص 6.

³ - أنظر المادة 128، من القانون 08-09، سابق الذكر، ص 13.

⁴ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 61.

المعتمدين¹، فإن كانت الحصة العينية عقارية فإن الخبير المختص بعملية التقويم هو المهندس الخبير العقاري، ذلك أن عملية تقويم الأملاك العقارية تدخل في مهامه الأساسية، فهو الشخص المهني الذي يتمتع بالخبرة اللازمة التي تمكنه من تقويم الحصص العينية العقارية بشكل دقيق يضمن عدم المغالاة، الأمر الذي يضيء مصداقية كبيرة على التقرير، وقد أوكلت له هذه المهمة بموجب المادة 02 الأمر 95-08 المنظم للمهنة²... وبهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري، وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديداتها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية".

أما في ما يتعلق بشرط استقلالية مندوب الحصص نجده فقط في شركات المساهمة دون الشركات ذات المسؤولية المحدودة، فقد نصت المادة 601 من القانون التجاري على إلزامية خضوع مندوب الحصص إلى أحكام التنافي المنصوص عليها في المادة 715 مكرر 6 من نفس القانون³، وهي خمسة حالات، لا يمكن عندما يقع الشخص في إحداها أن يعين كمندوب حصص قد تعود إلى سبب القرابة أو التبعية المالية⁴، من خلال هذا الشرط يقوم مندوب الحصص بالقيام بعمله دون أن يكون تحت أي تأثير من جانب المؤسسين إضافة إلى كفاءته.

إثر أمر التعيين الصادر من رئيس المحكمة يخرج الخبير من أجل المعاينة وإعداد تقرير الخبرة، ويتضمن التقرير الذي يعده المهندس الخبير العقاري مجموعة من الوثائق التقنية والمخططات الطبوغرافية التوضيحية لموقع العقار وقوامه التقني وسندات الملكية الخاصة بالعقار، وأهم العوامل التي تقوم على أساسها المساهمات العينية العقارية هي: الموقع، المساحة، طريقة الإنجاز وكلفته، إضافة إلى كلفة المواد المستعملة في ذلك،

¹ - أنظر المادة 1/568، من الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1360.

² - أنظر المادة 02، من الأمر 95-08، المؤرخ في 01/02/1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ج، ج ر، عدد 20، المؤرخة في 16/02/1995، ص 5.

³ - أنظر المادة 715 مكرر 6، من الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، المؤرخ في

25/04/1993، ج ج، ج ر، عدد 27، مؤرخة في 25/04/1993، ص 32.

⁴ - للتوسع أكثر في حالات التنافي أنظر، محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 65 إلى 71.

والتي من خلالها يتسنى للخبير المهندس العقاري إعطاء القيمة التجارية أو الإيجارية للحصة العينية العقارية محل التقييم عن طريق كشف تقييمي¹، بعد إتمام الخبير المهندس العقاري تقريره يتم إيداعه على مستوى كتابة ضبط المحكمة المختصة والتي بدورها تبلغه للمقدم طلب التقييم.

من خلال ما تقدم يتضح أن المشرع أوجب تعيين مندوب حصص من أجل تأسيس شركات الأموال، وأقمم الجهاز القضائي في ذلك بوصفه سلطة وصية تقوم بدور أساسي، يتمثل في حماية الغير والمساهمين بحصص نقدية عن طريق تأمين الشفافية في تقييم الحصص العينية، من خلال تعيين الخبير مستقل ومتمتع بالكفاءة²، الأمر الذي يضيف على التقرير مصداقية عالية ويمنع من إمكانية المغالاة في التقييم.

الفرع الثاني: ضمانات دقة التقييم

لقد وضع المشرع الجزائري في نظام تقييم المساهمات العينية مجموعة من الأحكام تضمن دقة في تقييم المساهمات العينية، منها ما يتعلق بمدى إلزامية القيمة الواردة في تقرير مفوض الحصص بالنسبة للشركاء، ومنها ما يرتبط بتجريم الزيادات في قيمة المساهمات.

الإلزامية تقرير مندوب الحصص بالنسبة إلى الشركاء: التقييم ليس مجرد إجراء شكلي فقط بل له درجة من الإلزامية تختلف حسب كل من شركات المساهمة والشركات ذات المسؤولية المحدودة³، وتظهر الإلزامية التقرير من خلال قبول أو رفض القيمة التي وضعت فيه، مع العلم أنها تنتج تبعاً لذلك آثاراً، سيتم تناولها في كل شركة على حدة.

فبالنسبة إلى شركات المساهمة وعندما تتم المصادقة على تقرير مندوب الحصص بالشكل القانوني⁴، ينتج عن ذلك إضفاء الطابع النهائي والإلزامي على القيمة الواردة فيه،

¹ - يوسف سوسن، مرجع سابق، ص 254.

² - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 49.

³ - نفس المرجع، ص 72.

⁴ - يجب أن يتم الاستدعاء وفقاً لشكليات والأجال القانونية المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 95-438، سابق الذكر،

فإذا صوتت الجمعية التأسيسية بأغلبية ثلثي الحاضرين من المساهمين أو من يمثلهم¹، اعتبرت قيمة الحق العيني نهائية لا مجال لمراجعتها²، ويظهر وجه الإلزام في عدم إمكانية مراجعة التقرير بعد المصادقة عليه، فالشريك الذي يجد مساهمته قد قدرت بأقل من قيمتها أو الشركاء الذين يتبين لهم أن القيمة الواردة في التقرير تزيد عن القيمة الحقيقية لا يملك أي وسيلة قانونية تمكنه من مراجعة التقييم، لكن هذا المبدأ لا يطبق على إطلاقه، فهو لا يسري في حالة إن ثبت حصول تدليس من أجل الدفع بالشركاء اعتماد القيمة الواردة في التقرير³، فيمكن في هذه الحالة المطالبة بإبطال المداولة التي تمت خلالها المصادقة على التقرير على أساس أحكام المادة 86 من القانون المدني⁴، إن هذه الفرضية في الأساس تتعلق بتدليس في المداولات التي تقوم بها الجمعية التأسيسية ولا تنفي صفة الإلزامية عن التقرير، ففي الحالة التي يثبت فيها التدليس تبطل المداولة ويعاد طرح نفس التقرير للمصادقة عليه في مداولة جديدة.

أما في حالة رفض تقرير مندوب الحصص فإنه وتبعاً لذلك تنتج آثاراً، تختلف بحسب ما إذا كان الرفض مصحوباً بتعديل أم لا، ففي الفرض الأول نجد المشرع قد أجاز للجمعية العامة التأسيسية الحق في تعديل قيمة العين وذلك بشروط: فيجب أن يكون التعديل متضمناً تخفيضاً في القيمة المحددة في التقرير، ويجب أن يصادق عليه جميع الحاضرين، بالإضافة إلى حضور المساهم بالعين والموافقة الصريحة على التخفيض⁵، لقد منح المشرع الجزائري للشركاء سلطة تخفيض دون الترفيع في قيمة العين، ولعل ذلك حرصاً منه لحماية المركز المالي للشركة، وبالتالي حماية حقوق الدائنين⁶، لكن هذه السلطة الممنوحة للشركاء تجعل من مبدأ إخضاع الحصص العينية للتقويم إجراءً

¹ - أنظر المادة 674، من من الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص

23.

² - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 74.

³ - نفس المرجع، ص 75.

⁴ - أنظر المادة 86، من الأمر 75-58، سابق الذكر، ص 994.

⁵ - أنظر المادة 601 الفقرة 4/3، من الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة ب المرسوم التشريعي 93-08، سابق

الذكر، ص 10.

⁶ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 76.

شكلياً، كما أنها تغلب قرار أشخاص ليسوا بخبراء في مجال التقويم في أغلب الأحيان على تقرير شخص مهني خبير تفترض فيه الكفاءة والخبرة اللازمة للقيام بهذه العملية التقنية، مما ينتج عدم مصداقية القيمة المعتمدة من قبل الجمعية التأسيسية إن تمت الموافقة عليها.

أما الفرض الثاني المتمثل في رفض تقرير مندوب الحصص، والذي قد ينتج على الرفض الصريح في الجلسة العامة التأسيسية أو يكون ضمناً كأن لا تصل نسبة التصويت بالقبول إلى ثلثي الحاضرين أو أن لا يحصل إجماع في حالة تقرير تخفيض القيمة الواردة في التقرير، يتسبب في عدم تأسيس الشركة¹، وهذا الجزاء يمثل أهم صور إلزامية تقرير التقويم، إلا أنها لا تلزم الشركاء، بل فقط عليهم إن رغبوا في تأسيس الشركة أن يوافقوا على التقرير كما هو أو أن يعدلوه بالتخفيض وإلا لن تؤسس الشركة وسيكون عليهم تحمل مصاريف التأسيس دون جدوى².

وبالنسبة إلى الشركات ذات المسؤولية المحدودة فالأمر يبدو غامضاً وذلك راجع إلى عدم وضوح نص المادة القانونية التي عالجت المسألة، وهي المادة 568³ من القانون التجاري الجزائري والتي نصت على أنه "يجب أن يتضمن القانون الأساسي ذكر قيمة الحصص العينية المقدمة من الشركاء، ويتم ذلك بعد الإطلاع على تقرير ملحق بالقانون الأساسي يحرره تحت مسؤوليته المندوب المختص بالحصص و المعين بأمر من المحكمة من بين الخبراء المعتمدين. ويكون الشركاء مسؤولين بالتضامن مدة خمسة سنوات تجاه الغير عن القيمة المقدرة للحصص العينية التي قدموها عند التأسيس"، حيث أن هذه المادة لم تتعرض أصلاً إلى إمكانية رفض تقرير مندوب الحصص والآثار الناتجة عن ذلك كي يتسنى معرفة أوجه إلزامية التقرير، ويفهم من مضمونها أن تقويم الحصص العينية أمر وجوبي، وذلك عن طريق تقرير معد من قبل مندوب حصص، وأن هذا التقرير نهائي وملزم بصفة مطلقة وعلى الشركاء التسليم بما

¹ - أنظر المادة 601 الفقرة 4، من الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة ب المرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 10.

² - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 78.

³ - أنظر المادة 568، من الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1360.

جاء فيه، وتنشأ عن ذلك مسؤولية الشركاء تجاه الغير عن القيمة التي جاءت في التقرير، ومسؤولية المندوب المختص بالحصص عن التقرير، إلا أنه بالرجوع إلى تشريعات أخرى نجدها قد منحت الشركاء في هذا النوع من الشركات حرية أكبر حيال تقرير مندوب الحصص، ففي بعض التشريعات المقارنة نجد أن الشركاء لهم الحرية في تعيين مندوب الحصص، كما لهم الحرية في الأخذ بتقريره أم لا، وتظهر أوجه إلزامية التقرير من خلال اختلاف المسؤولية التي يتحملها الشركاء باختلاف مواقفهم من تقرير مندوب الحصص، فيسألون عن القيمة التي اعتمدها لمدة ثلاثة سنوات وكانت مخالفة لتقرير المندوب، ولا يسألون إذا تم اعتماد القيمة التي جاءت في التقرير¹.

وعليه يمكن طرح السؤال الآتي: هل عدم تعرض المشرع الجزائري إلى إمكانية رفض القيمة الموجودة في التقرير يفيد الإلزامية المطلقة له؟، فإن كان الأمر كذلك فإن هذه المادة لم تراعي مصلحة الشريك مقدم الحصة العينية بالقدر الذي راعى به مصلحة الغير، وهذا الأمر غير مقبول، بالتالي يمكن القول أنه لعل المشرع قصد في المادة 568 من القانون التجاري الجزائري بتحميله مسؤولية ضمان القيمة المقررة للحصة العينية في مواجهة الغير يتحملها الشركاء لمدة خمسة سنوات إن لم يعتمدوا على تقرير مندوب الحصص، وبمفهوم المخالفة فإنهم لا يسألون إذا أخذوا بما جاء في التقرير، والملاحظ أنه إذا تم الأخذ في الفرضية الثانية المفسرة للمادة فلا يكون مصير الشركة إن تم رفض تقرير المندوب عدم التأسيس كما في شركات المساهمة، بل يترتب على ذلك إلزام الشركاء بضمان القيمة التي أسندوها للعين لمدة خمسة سنوات.

تجريم المغالاة في قيمة المساهمات العينية: لقد جرم المشرع فعل الترفيع في قيمة الحصة العينية في الشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة²، وذلك من أجل ردع كل شخص له النية في ذلك ولتفادي الصورية في رأس مال الشركة وأيضاً من أجل حماية الضمان العام وبالتالي إضفاء حماية أكبر لحقوق الغير³، وفي ما يأتي سيتم

¹ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 79.

² - أنظر المواد 800 و 807، من الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدل بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 57.

³ - يوسف سوسن، مرجع سابق، ص 255.

التعرض إلى أركان جريمة الترفيع في قيمة الحصاة العينية عن طريق الغش، ثم العقوبات التي قررت ضد من يفترفها.

تقتضي جريمة زيادة قيمة الحصاة العينية عن القيمة الأصلية على أن يكون التقييم أرفع من القيمة الحقيقية، ويجب أن يكون الفرق بين القيمتين على درجة من الأهمية بحيث تؤثر على الضمان العام الذي يكفله رأس مال الشركة للدائنين، وهذا هو الركن المادي لهذه المخالفات¹، أما الشرط الثاني المتمثل في استعمال الغش فهو الركن المعنوي، ومن دونه لا تقوم جريمة الترفيع، قد يتمثل في القيام بأعمال من شأنها مغالطة مندوب الحصص، وفي هذه الحالة لا يتحمل هذا الأخير المسؤولية، كما يمكن لمندوب الحصص أن يسند قيمة غير تلك الحقيقية دون أن يصدر غش وفي هذه الحالة هو من يتحمل مسؤولية ذلك وحده، إن ثبت الغش في فعل ترفيع قيمة الحصاة العينية فإن الشخص الذي قام به يعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20000 د ج إلى 200000 أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وهذا تطبيقاً لما جاءت به المواد 800 و 807 من القانون التجاري الجزائري.

في نهاية المبحث يمكن القول أن المشرع الجزائري قد وضع نظاماً خاصاً يتم من خلاله إدماج المساهمات العينية في رأس مال الشركة، من شأنه أن ينسجم مع القواعد المنظمة لرأس مال الشركات، وما يؤخذ على هذا النظام من نقائص تتمثل في اقتصار المشرع في تنظيمه للمسألة على شركات الأموال فقط دون أنواع الشركات الأخرى، وهذا الأمر سببه أن هذه الأخيرة قائمة على الاعتبار الشخصي للشركاء، وبالتالي فالغير يلجأ للتعامل مع هذه الشركات على أساس الشركاء الذين يمثلونها لا على أساس رأس مالها، مما أدى بالمشرع إلى عدم تنظيم طرق إدماج المساهمات في رأس المال، إضافة إلى أن مسؤولية الشركاء في هذه الشركات غير محددة، لكن كل هذا لا يمنع من وضع قواعد تضبط المسألة، الأمر الذي يضيف حماية أكبر لحقوق الغير المتعامل مع الشركة، وحتى في شركات الأموال نجد المشرع قد وضع قواعد متخالفة من الناحية النظرية مع مبادئ

¹ - محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص 84.

عامة لا يمكن تفاديها إلا إذا تم التخلي عنها نهائياً، وأغفل أيضاً معالجة حالة رفض تقرير الخبير في ما يتعلق بالشركات ذات المسؤولية المحدودة.

كل ما تم التطرق إليه في هذا الفصل يوضح أن المصدر الأول والأساسي للأصول العقارية اللازمة لنشاط الشركات التجارية هي المساهمات العينية العقارية، المقدمة من طرف الشركاء إلى الشركة، إما على سبيل التملك أو على سبيل الانتفاع، وقد أطرّ المشرع عملية تقديم هذه المساهمات بأحكام خاصة مراعيًا في ذلك خصوصية المساهمة العينية التي ستندمج في النهاية في رأس مال الشركة، والذي هو الآخر يمتاز بمجموعة من الخصائص، فبعد استقراء تلك الأحكام تبين أنها جاءت من أجل أن تجعل المساهمات العينية منسجمة مع ما يختص به رأس مال الشركات التجارية من ثبات وقابلية للتقويم وإمكانية التنفيذ عليه، فأحاط المشرع المساهمات بذلك بمجموعة من القواعد من شأنها أن تجعل الحصص العينية قابلة هي الأخرى للتقويم ويمكن التنفيذ عليها، كما أنه أكد على جعل قيمتها ثابتة نسبيًا، وهذا كله بهدف حماية حقوق الغير المتعامل مع الشركات التجارية، خاصة تلك التي يكون رأس مالها هو الضمان الأساسي لدائني الشركة.

غير أن الشركات التجارية التي يدخل نشاطها في إطار الاستثمار لها إمكانية التحصل على وعاء عقاري مخصص لهذا المجال تابع للأموال الوطنية الخاصة بموجب عقد امتياز وفقا للأشكال المحددة بموجب القانون، وذلك في إطار السياسة المنتهجة من طرف الدولة من أجل تحقيق التنمية المستدامة، حيث أنها تحفز على الاستثمار عن طريق منح الأوعية العقارية اللازمة لذلك بموجب عقود امتياز، إلا أن هذه الأوعية العقارية لا يمكن أن تعد من الأصول العقارية للشركات التجارية لأن ملكيتها تعود للدولة أو أحد جماعاتها، وهذه الأخير لا تعد شريك بموجب منحها لحقوق الامتياز.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية المتعلقة بالتصرفات

التي تقع على الأصول العقارية للشركات التجارية

المبحث الأول: الإجراءات الخاصة بإضافة الأصول

العقارية لرأس المال

المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بتعديل وتصفية

الأصول العقاري

تحتاج عملية نقل الأصول العقارية للشركات التجارية القيام بعدة إجراءات إلزامية محددة قانوناً، سواء تعلق الأمر بنقل هذه الأصول العقارية لأول مرة عند تأسيس الشركة (مبحث أول) أو عند التعديل فيها خلال مدة نشاط الشركة أو عند انقضاءها، ففي كل الحالات تحتاج عملية نقل هذه الأصول إلى إجراءات خاصة وجب التقيد بها كي تنتج المعاملة أثرها بالنسبة للغير، وما يجمع بين عمليات نقل الأصول العقارية مع اختلاف الفترات الزمنية لكل واحدة منها هو كونها كلها تعدل القانون الأساسي للشركات التجارية، كما أنه وبعد دمج الأصول العقارية في رأس مال الشركة تحتاج عند الرغبة في تعديلها مجموعة من الإجراءات الخاصة وضعها المشرع الجزائري للحفاظ على ثبات رأس ماله بهدف حماية دائني الشركات التجارية (مبحث ثاني).

المبحث الأول: الإجراءات القانونية الخاصة بإضافة الأصول العقارية لرأس المال

مصدر الأصول العقارية للشركات التجارية هي المساهمات العينية العقارية المقدمة من طرف الشركاء إلى الشركة، وكي يتم ضمان تنفيذ هذه العملية دون عائق وجب أن تمر بمراحل عديدة كي ترتب آثارها القانونية بالنسبة للجميع، وهذه الإجراءات ذات طبيعة إلزامية هي وحدها كفيلة بإضفاء حصانة للعقد.

وعلى أساس ما سبق يفهم أن عملية تقديم المساهمات العينية العقارية تمر بمراحل كل منها ينتج آثاراً، منها مرحلة تحرير المعاملة في سند، ثم مرحلة تسجيلها على مستوى مصلحة التسجيل والطابع ومرحلة القيد التي تتم على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري ومرحلة الشهر في المحافظة العقارية¹، وهي كلها إجراءات مستقلة عن بعضها البعض من حيث القوانين المنظمة لها ومن حيث الآثار المترتبة عليها ومن حيث المصالح العمومية المشرفة عليها، وسيتم تناول كل هذه المراحل من خلال هذا المبحث، ابتداءً بالمراحل السابقة للقيد (مطلب أول) ثم المرور إلى مرحلة القيد ونقل الحقوق العينية العقارية المساهم بها (مطلب ثاني).

المطلب الأول: المراحل السابقة لقيد الأصول العقارية

خلال هذه الفترة يتخذ العقد التأسيسي الشكل الذي فرضه القانون فيه، فيحرر في سند رسمي وهذه العملية تعد أحد الأركان الخاصة للعقد، من خلالها يتم تجسيد إرادة المؤسسين في شكل مادي يثبتها، والتي تختم بتوقيع أطراف العقد عليه، بعد الإعداد مباشرة يحول السند المثبت للمعاملة إلى المصالح العمومية للضرائب كي تتمكن الدولة من تحصيل الضرائب الناتجة عن عملية تحويل الحقوق العينية العقارية للشركة محل التأسيس.

¹ - مقني بن عمار، (القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، د ع، د س ن، ص 200.

الفرع الأول: مرحلة التوثيق الأصول العقارية

خلال هذه المرحلة¹ يتم تحرير أداة إثبات التصرف القانوني المتمثل في عملية تقديم المساهمات العينية، وعملية المساهمة تعد الركن الجوهري في عقد التأسيسي الشركة، وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني والقانون التجاري نجد أن عقد تأسيس الشركة يجب أن يثبت بالكتابة الرسمية² والتي تعد وسيلة إثبات ذات قوة مطلقة بالمقارنة مع وسائل الإثبات الأخرى³. وسيتم خلال الفرع التعرض إلى السندات المثبتة للأصول العقارية للشركات التجارية.

البيانات الخاصة بالسند المثبت للأصول العقارية للشركات التجارية بصفة عامة:

أحيانا لا تكفي البيانات العامة في السند التوثيقي⁴، لذلك نجد المشرع أحال الموثق للنصوص القانونية الخاصة التي تلزم توفر مجموعة من البيانات الإضافية والخاصة بكل عقد⁵، وعند الرجوع إلى الأحكام الخاصة بالعقد التأسيسي للشركات التجارية نجدها قد نصت على مجموعة من البيانات الخاصة التي يجب أن يتضمنها السند التأسيسي

¹ - لمرحلة التوثيق وظيفة أساسية في العقود الرسمية حيث تعد ركنا من أركان العقود الرسمية، وينطبق هذا على تأسيس الشركات التي أوجب المشرع صحتها في قالب رسمي، ومن ثم يمكن تجسيد وظيفة التوثيق، كما أن التوثيق يرتب كل أحكام التصرف القانوني الواقع على العقار عدا الأثر العيني الذي يكون نتيجة للشهر في المحافظة العقارية، ويعني ذلك أنه لا ينقل الحق العيني لكنه يرتب التزامات بين أطراف العقد، وعليه فإن توثيق العقد التأسيسي للشركات يرتب التزامات بين الشريك المساهم بالحصة العينية العقارية بنقل ملكية الحق العيني العقاري إلى الشركة وبتسليمها وعضان التعرض والاستحقاق، أو تمكينها من الانتفاع بها، مقابل حصوله على جزء من أرباح الشركة يتناسب مع الحصة العينية العقارية المقدمة، أنظر جمال بوشنافة، (الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أسباب كسب الملكية العقارية)، دفاتر السياسة والقانون، عدد 04، 2011، ص 117.

² - أنظر المادة 324 مكرر 1 فقرة ثانية، من الأمر 75-58، سابق الذكر، المتمم بالقانون 88-14، سابق الذكر، ص 749، و المادة 545، من الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1358.

³ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول (نظرية الالتزام بوجه عام)، المجلد الثاني (الإثبات . آثار الإلتزام)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان(بيروت)، د س ن، ص 105.

⁴ - لقد نص المشرع الجزائري في القانون المنظم لمهنة التوثيق على ما يجب أن يتضمنه أي عقد توثيقي وينطبق ذلك على العقد التأسيسي للشركات التجارية، فوجب في العقد أن يكتب باللغة العربية وبشكل واضح تسهل قراءته وأن يتضمن البيانات الخاصة بالموثق وأطراف العقد وتاريخ إبرامه، أنظر المواد 26-32، القانون 06-02، سابق الذكر، ص 18-19.

⁵ - أنظر المادة 29، القانون 06-02، سابق الذكر، ص 18.

للشركات التجارية، والمتمثلة حسب نص المادة 546 من القانون التجاري: شكل الشركة، ومدتها، وعنوانها أو اسمها، ومركزها، وموضوعها، ومبلغ رأس مالها في قانونها الأساسي.

إن البيان الأخير الذي أوجب المشرع أن يتوفر عليه سند تأسيس الشركة المتمثل في مبلغ رأس مالها مصدره مجموع المساهمات بوجه عام كما تم توضيحه في الفصل الأول من البحث، ومنها المساهمات العينية العقارية، حيث أن هذه الأخيرة تدمج مع باقي المساهمات الأخرى وتشكل رأس مال الشركة التجارية وفقا لإجراءات دمج الحصص العينية في رأس مال الشركات التجارية والتي تم التعرض لها في ما سبق، وبالتالي يمكن القول أن البيان المتعلق بمبلغ رأس مال الشركات التجارية هو الذي يثبت عملية تقديم الحصص العينية العقارية، لأن عملية تقديم الحصص العينية ستنتجها عملية التقويم والدمج في رأس المال فلا تظهر بصفة معزولة عنه، بل تتصهر مع باقي أنواع المساهمات العينية كي تتسجم في الأخير مع القواعد المنظمة لرأس مال الشركات التجارية، وذلك من أجل ضمان حقوق الغير المتعامل معها.

البيانات الخاصة المثبتة للأصول العقارية لشركات الأموال: إن بيان مبلغ رأس

المال دون تفصيل في المبالغ النقدية والقيم العينية المساهم بها والمشكلة لرأس المال ومنها المساهمات العينية العقارية في العقد التأسيسي لا يكفي إذا تعلق الأمر بالشركات التي يكون رأس مالها هو الضمان الأساسي لحقوق الغير المتعامل معها، لذلك نجد المشرع قد أوجب توفر مجموعة بيانات إضافية أكثر تفصيلا متعلقة بقيمة الحصص العينية المقدمة في هذه الأنواع من الشركات التجارية.

ففي الشركات ذات المسؤولية المحدودة نجد المشرع قد أوجب أن يتوفر قانونها الأساسي على ذكر قيمة الحصص العينية المقدمة من الشركاء بل وذهب أبعد من ذلك حيث أوجب أن تكون الحصص اسمية أي بمعنى أن يذكر اسم الشريك مع الحصة العينة المقدمة¹، فإن كان الموثق بصدد تحرير قانون أساسي لشركة ذات مسؤولية محدودة وجب عليه أن يثبت في السند كل هذه البيانات التفصيلية، مستندا في ذلك على تقرير تقويم

¹ - أنظر المادة 568-569، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1360.

الحصص العينية العقارية الذي يعده المندوب المختص بالحصص مسبقا والملحق بالقانون الأساسي.

أما إذا تعلق الأمر بشركة مساهمة فالمسألة تكون أكثر دقة، حيث أن المشرع اشترط على أن تثبت المساهمات بسند توثيقي مستقل عن العقد التأسيسي وملحق به يحمل تصريح المؤسسين بالمبالغ المدفوعة¹، أو تصريح أحدهم فقط إن لم يتم اللجوء إلى الادخار العلني²، والتي على أساسها يؤكد الموثق بيانات المساهمات العينية العقارية المدفوعة في سند العقد التأسيسي لشركة المساهمة، ومنه يمكن القول أن الأصول العقارية لشركات المساهمة تثبت عن طريق سند رسمي مستقل عن سند العقد التأسيسي لشركة المساهمة.

وفي الأخير يمكن القول أن الأصول العقارية تثبت في متن سند العقد التأسيسي للشركات التجارية كقاعدة عامة حيث أن الموثق يدرجها ضمنا البيانات المتعلقة برأس المال، إلا أن المشرع يوجب في شركات الأموال أكثر تفصيل في البيانات المتعلقة برأس المال كما تم توضيحه في الشركات ذات المسؤولية المحدودة أو يفرض أن تثبت هذه الأصول عن طريق سند توثيقي مستقل يلحق بالعقد التأسيس وهذا في شركات الأسهم

الفرع الثاني: مرحلة التسجيل الأصول العقارية

من بين الإجراءات اللازمة للعقود التوثيقية التسجيل³ على مستوى مصلحة التسجيل والطابع والتي من خلالها يتم دفع الرسوم المستحقة⁴، وقد أشار المشرع الجزائري في

¹ - أنظر المادة 1/599، الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 10.

² - أنظر المادة 606، الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 11.

³ - التسجيل إجراء قانوني إلزامي على كل التصرفات الرسمية خاصة تلك الواقعة على العقارات والحقوق العينية العقارية تستوفى بموجبه ضريبة في شكل رسوم تسمى رسوم التسجيل متمثلة في مبلغ مالي محدد بموجب قانون التسجيل لصالح الخزينة العمومية، الغرض منه إن الغرض من عملية التسجيل يتمثل في: تحصيل الرسوم والضرائب المترتبة على نقل الأموال فإنه بذلك يعد أحد مصادر الإيرادات العامة للدولة التي تغطي جزء من النفقات العامة للدولة، وبموجب هذه النفقات تسعى الدولة إلى تحقيق أهداف لها بعد سياسي واقتصادي واجتماعي.

⁴ - مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 200.

قوانين عامة كالقانون المدني¹ لإجراء التسجيل وفصل أحكامه في قانون خاص والذي بموجبه فرض رسم التسجيل على المعاملات الرسمية المتضمنة انتقال الأموال بما في ذلك نقل المساهمات العينية العقارية، من خلال الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل².

تحتاج عملية تسجيل الحصص العينية العقارية أولاً إلى إيداع مجموعة وثائق على مستوى مكتب التسجيل والطابع المختص إقليمياً في الآجال القانونية المحددة³، لأجل تنفيذ إجراءات التسجيل من طرف مفتش التسجيل.

الوثائق المودعة: يلتزم الموثق بإيداع جميع الوثائق التي نص عليها قانون التسجيل من أجل استكمال عملية التسجيل⁴، وتتمثل هذه الوثائق حسب المادة 9 من قانون التسجيل في: النسخ الأصلية للسند التأسيسي للشركة أو الأصل، الملخصات التحليلية المسلمة من قبل الإدارة⁵، الكشوف الإجمالية النموذجية تسلّم إلى الموثق من طرف مصلحة التسجيل منصوص عليها في المادة 153 من قانون التسجيل والتي يذكر فيها تاريخ ورقم العقد الموجود في الفهرس وألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم ونوع العقد، وهو متمثل في العقد التأسيسي لشركة تجارية والمبالغ والقيم الخاضعة للرسوم ومبلغ الرسوم المستحقة⁶.

وجدير بالذكر أن مبلغ رسوم التسجيل حدد في قانون التسجيل، وبالرجوع إلى النصوص القانونية يتبين أن العقود التأسيسية للشركات تخضع إلى رسم نسبي

¹ - أنظر المادة 393، الأمر 75-58، سابق الذكر، ص 1013.

² - أنظر الأمر 76-105، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، ج ج، ج ر، عدد 81، مؤرخة 18/12/1976، ص 1212.

³ - دوة آسيا ورمول خالد، المرجع السابق، ص 72.

⁴ - مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 208.

⁵ - دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 73.

⁶ - أنظر المادة 153، الأمر 76-105، سابق الذكر، ص 1230.

(تصاعدي)¹ يحدد على أساس المبلغ الكلي للحصص المنقولة والعقارية بعد طرح الخصوم²، قدره 5%³.

مكتب التسجيل المختص: يجب أن يتم إجراء التسجيل أمام مكتب التسجيل المختص إقليمياً، ويتحدد الاختصاص الإقليمي لمكاتب التسجيل تبعاً لمقر الشركة، وفي هذه الحالة فإن القائم بعملية الإيداع هو الموثق وعلى إثر ذلك يكون المكتب المختص هو المكتب الذي يتبع للدائرة التي يوجد مقر الشركة، وذلك في الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 والمحددة بأجل شهر من تاريخها.

قرار مفتش التسجيل: بعد القيام بإيداع الوثائق اللازمة للتسجيل على مفتش التسجيل في غضون أربع وعشرين ساعة أن يراجع هذه الوثائق من حيث الشكل، فإن كانت صحيحة يلتزم مباشرة بالقيام بعملية تسجيلها دون تأخر، كما له الحق في رفض التسجيل في حالة عدم احترام الأشكال القانونية⁴.

المطلب الثاني: مرحلة القيد والشهر الأصول العقارية

من أجل تمكن الشركة التجارية من اكتساب المساهمات العينية العقارية المقدمة لها من طرف الشركاء وجب أن تتمتع بالذمة المالية المستقلة، وكي تتمتع الشركات التجارية بالذمة المالية يجب قيدها في السجل التجاري فبهذا الإجراء تكتسب الشخصية المعنوية وبالتالي ذمة مالية خاصة بها تمكنها من تلقي المساهمات العينية العقارية، كما أن الحقوق العينية وكي تنتقل إلى الشركة تحتاج إلى شرط الشهر، فبدون الشهر لا يترتب الأثر العيني لعملية تقديم المساهمات العينية العقارية، وهي المرحلة النهائية التي تنتهي بها عملية نقل الأصول العينية العقارية للشركات التجارية المؤسسة.

¹ - أنظر المادة 04، الأمر 76-175، سابق الذكر، ص 1212.

² - أنظر المادة 25، الأمر 76-175، سابق الذكر، ص 1214.

³ - أنظر المادة 252، الأمر 76-175، سابق الذكر، ص 1242.

⁴ - مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 211.

الفرع الأول: مرحلة القيد الأصول العقارية

فرض المشرع الجزائري على كل شخص يرغب في ممارسة نشاط تجاري ومن بينهم الشركات التجارية، أن يقوم بجملة من الالتزامات في مقدمتها التسجيل في السجل التجاري¹، كما أن الشركات التجارية تكتسب الشخصية المعنوية بموجب إجراء التسجيل² الأمر الذي يمكنها من تلقي المساهمات العينية العقارية.

والشركات التجارية من الأشخاص الملزمين بالقيد في السجل التجاري³، حيث يعد هذا الإجراء جوهري في ولادة الشخصية المعنوية للشركة ذلك أنه هو من يكسبها الشخصية المعنوية⁴، وقد جاء المرسوم التنفيذي 15-111 لبيين طرق التسجيل في السجل التجاري، ويتم ذلك كالآتي:

التصريح: يتم القيد في السجل التجاري بناء على طلب مقدم من الشخص الملزم بالتقييد⁵، والقيد له طابع شخصي⁶ لذلك يتم تقديم طلب القيد من الشخص المعني بالأمر أو ممثله القانوني، وعليه فإن الموثق محرر القانون الأساسي للشركة التجارية هو الذي يقدم طلب القيد في السجل التجاري.

¹- أحمد سعد الدين، (كيفية القيد في السجل التجاري على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-111)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، د ع، د س ن، ص 273.

²- القيد في السجل التجاري وسيلة للإشهار، حيث إن الإشهار يمكن الغير من معرفة بأهلية التاجر لذلك نجد المشرع ألزم كل شخص يريد مزولة العمل التجاري بإجراء الإشهار القانوني في النشرة القانونية لعملية التسجيل، كما أن القيد في السجل التجاري هو الإجراء الذي يثبت الأهلية القانونية للشخص التي تسمح له بممارسة التجارة، حيث أن القانون عد مستخرج السجل التجاري . وهو نتيجة لإجراء التسجيل . سند لأهلية الشخص القانونية التي تمكنه من ممارسة التجارة²، ومنه يمكن القول أن أهمية التسجيل الأساسية تكمن في دعم الائتمان التجاري وذلك عن طريق بيان المركز القانوني الذي يحتله التاجر وشهره، كما نجد أن للتسجيل أهمية من الناحية الرقابية والإحصائية للنشاط التجاري، حيث بموجبه يمكن الدولة من المراقبة للنشاط الاقتصادي بصفة مستمرة وتطهير ممارسة التجارة كما أنه يمكن من إحصاء التجار والرأس المال المستثمر في النشاط التجاري، علي فتاك، (تطور نظام السجل التجاري الجزائري من المعيارية إلى التجريد)، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، 2017، ص 382.

³- أنظر المادة 19، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1307.

⁴- أنظر المادة 549، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1358.

⁵- أنظر المادة 07، المرسوم التنفيذي 15-111، سابق الذكر، ص 6.

⁶- أنظر المادة 05، المرسوم التنفيذي 15-111، سابق الذكر، ص 5.

الوثائق المرفقة: يرفق طلب القيد الأولي للشركات التجارية بمجموعة وثائق تتمثل في: نسخة من العقد الأساسي للشركة محل القيد الأولي، ونسخة من إعلان نشر هذا الأخير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، سند إثبات وجود وعاء عقاري مؤهل لاستقبال النشاط والذي يتمثل في أغلب الأحيان في المساهمات العينية العقارية المقدمة من الشركاء¹.

الرقابة: يقوم مأمور الفرع المحلي للسجل التجاري بفحص الطلب والوثائق الملحقة فإن وجدها مطابقة لما اشترطه القانون وجب عليه القيام بإجراء قيد الشركة التجارية على أساس الملف المقدم²، والملاحظ أن الرقابة التي يقوم بها المأمور هي رقابة مطابقة وليست رقابة مضمون الملف³.

قرار المأمور: في حالة إثبات مطابقة الملف يسلم المأمور مستخرج من السجل التجاري . الذي حدد المشرع نموذج ومحتواه في المرسوم التنفيذي 06-222 . الآجال القانونية للمثل القانوني للشركة التجارية، والذي بموجبه تكتسب الشركة الشخصية المعنوية ويمكنها مباشرة ممارسة نشاطها بصفة رسمية⁴.

الفرع الثاني: مرحلة الشهر الأصول العقارية

بالإضافة إلى المراحل السابقة والمتمثلة في تحرير عملية تقديم المساهمات العينية العقارية في الشكل الرسمي والقيام بإجراء تسجيلها نجد المشرع قد أوجب في عديد من النصوص محرري العقود الرسمية⁵، شهر المعاملات⁶، التي تتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل أو كشف حق عيني عقاري إضافة إلى ذلك فإن المشرع أوجب بصفة استثنائية

¹ - علي فتاك، المرجع السابق، ص 387.

² - أنظر المادة 10، القانون 04-08، سابق الذكر، ص 06.

³ - علي فتاك، المرجع السابق، ص 391.

⁴ - نفس المرجع، ص 392.

⁵ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 59.

⁶ - يلعب الشهر العقاري دور إعلامي بالنسبة للغير ذلك أن المشرع جعل الشهر ضروري لانتقال الأثر العيني للحقوق بين أطراف المعاملة وبالنسبة للغير، والدولة هي من تشرف على هذه العملية عن طريق سجلات تدون فيها كل

شهر الحقوق الشخصية في ما يخص الإيجارات التي تتجاوز مدتها أو تساوي 12 سنة¹، وبما أن عملية تقديم المساهمات العينية العقارية هي معاملة ناقلة لحق عيني عقاري أو حق شخصي واقع على عقار في أغلب الأحيان يكون طويل المدة فإنه كان من اللازم شهرها كي تنتج أثرها العيني²، وتنفيذ عملية الشهر العقاري للمساهمات العينية العقارية من خلال عملية إيداع السند المثبت لها على مستوى المحافظة والقيام بتنفيذ إجراء شهره.

عملية الإيداع: يقصد بعملية الإيداع تقديم المحرر المراد شهره . مرفقا بالوثائق الملحقة المنصوص عليها قانونا والمتضمنة معلومات عن الوضع المادي للعقار وإثبات هوية أطراف السند المراد شهره³ . إلى مصلحة الشهر من أجل مباشرة الإجراء، وهذا ما جاءت به المادة 90 من المرسوم 76-63⁴ المتضمن تأسيس السجل العقاري، وعلى أساس ما جاءت به يمكن القول أن على الموثق أن، يقدم نسختين من العقد التأسيسي للشركات التجارية مع الورقة النموذجية له، بعد تحريره ودفن رسوم التسجيل ورسوم الشهر والقيود في السجل التجاري، بهدف الشهر على مستوى المحافظة العقارية (قسم الإيداع و المحاسبة) التي يقع بدائرة اختصاصها العقار ، الذي وقع عليه الحق العيني العقاري المساهم به في رأس مال الشركة التجارية، في الآجال القانونية.

يقوم بعدها المحافظ العقاري بتسجيل الإيداع في السجل الخاص المنصوص عليه في المادة 41 من المرسوم 76-63⁵ المتضمن تأسيس السجل العقاري مقابل وصل، بحيث يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبها العقد التأسيسي وتاريخ الإيداع الذي لا يجب أن يتجاوز الشهر في هذه الحالة، ويسلم إلى الموثق من أجل

المعلومات عن العقار التي من شأنها أن تعطي الصورة المادية والوضعية القانونية له، وهذا بهدف إضفاء مصداقية على المعاملات العقارية، كما يترتب على إجراء الشهر انتقال الحق العيني بأثر فوري أي من وقت إتمام إجراء الشهر، وقبل هذه اللحظة لا يعد الحق العيني العقاري موجود بالنسبة لأطراف العقد أو بالنسبة للغير، عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 151- 153.

¹ - أنظر المادة 17، الأمر 75-74، سابق الذكر ص 1207.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص 433.

³ - نفس المرجع، ص 272.

⁴ - أنظر المادة 90، مرسوم 76-63، سابق الذكر، ص 508.

⁵ - أنظر المادة 41، مرسوم 76-63، سابق الذكر، ص 502.

استرجاع الوثائق المودعة بعد إتمام عملية الشهر، ويعتبر تاريخ الإيداع هو نفسه تاريخ الشهر إذا تم الإجراء¹.

مراقبة المحررات المودعة: بعد موافقة المحافظ العقاري على الإيداع، يجب عليه أن يقوم بمراقبة العقد التأسيسي وملحقاته من الناحية الشكلية والموضوعية قبل إجراء عملية الشهر، حيث أن نجد أن المشرع قد خوله سلطات واسعة يمكنه من خلالها مراقبة مدى صحة التصرف وقابلية الحق للتعامل فيه، وقدرة الشخص على التعامل فيه وله أيضا مراقبة مشروعية محل وسبب التصرف فضلا عن الشكل²، ويمكن القول بأن دور المحافظ العقاري في مسألة التحقيق والمراقبة يخوله سلطات واسعة مقارنة بالدور الذي يؤديه محافظ الرهون في نظام الشهر الفرنسي، أيضا بالمقارنة مع دور القاضي العقاري في ألمانيا³، وذلك راجع إلى المرحلة الانتقالية التي يمر بها نظام الشهر في الجزائر من النظام الشهر الشخصي إلى النظام الشهر العيني.

تنفيذ إجراء الإشهار: في الحالة التي يكون التصرف صحيحا والسندات لا يشوبها أي خطأ شكلي يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر، ويتم ذلك عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المخصصة للعقار محل التصرف⁴ المتمثل في المساهمة العينية العقارية في رأس مال الشركة، وذلك بتدوين مجموعة من البيانات تتعلق بتاريخ الشهر والعقد التأسيسي للشركة والموثق الذي حرره، بالكيفيات التي نص عليها المرسوم 76-63⁵ المتضمن تأسيس السجل العقاري، ثم يتم نقلها على الدفتر العقاري ويسلم بعدها لمالك العقار.

في الأخير يمكن القول من خلال ما تم التعرض له في هذا المبحث، أن انتقال الأصول العقارية يحتاج إلى مراحل عديدة وملزمة، ولكل منها وظيفته وآثاره، فالتوثيق هو تحرير السند الذي يثبت إرادة تأسيس للشركة، والتسجيل يمكن الدولة من فرض الرسوم

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 271.

²- أنظر المواد 104-105، المرسوم 76-63، سابق الذكر، ص 510-511.

³- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 281.

⁴- نفس المرجع، ص 279.

⁵- أنظر المواد 33-38، المرسوم 76-63، سابق الذكر، ص 501-502.

والرقابة على تنقل الأموال وإثراء الخزينة العمومية، أما القيد هو الإجراء الجوهري الذي بموجبه تكتسب الشركة شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة، وأخيرا الشهر وهو الإجراء الذي من خلاله تنتقل الأصول العقارية إلى ذمة الشركة المالية وتندمج في رأس مالها بصفة نهائية.

الملاحظ أن كل مرحلة منفصلة عن الأخرى، إلا أن كل من هذه المراحل تكمل بعضها لكي تنتقل في الأخير الأصول العقارية للشركة بطريقة صحيحة، فينتج على ذلك جميع الآثار المترتبة عن هذه العملية دون خلل ونقصان.

المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بتعديل وتصفية الأصول العقارية

من خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى كل ما سيطرأ على الأصول العقارية للشركات التجارية خلال مرحلة نشاط الشركة وبعد انقضائها، فمن خلال ما سبق تمت معرفة أن رأس مال الشركات يخضع لمبدأ الثبات وذلك بغرض حماية الغير المتعامل معها، غير أن الشركة تطرأ عليها وخلال المدة التي حددت لها ظروف تجعلها تقوم بتعديل رأس مالها (مطلب أول)، كما أن الشركات التجارية تتقضي وتفقد الشخصية المعنوية بذلك، وبالتالي ذمتها المالية (طلب ثاني)، وهذه الفرضيات كلها من شأنها أن تمس بالأصول العقارية للشركات التجارية وفي ما يأتي سيتم التعرض إلى الأسباب والإجراءات التي من شأنها أن تحدث تغيير أو انتقال الأصول العقارية للشركات التجارية.

المطلب الأول: الإجراءات تعديل الأصول العقارية

كما تم بيانه في ما سبق أن المشرع الجزائري عند تنظيمه لمسألة دمج الحصص العينية العقارية في رأس مال الشركة وضع مجموعة آليات تجعلها تحقق المبادئ التي يخضع لها رأس المال، وأهم هذه المبادئ عل الإطلاق هو مبدأ ثبات رأس المال، هذا المبدأ يقتضي عدم المساس برأس مال الشركة، وبذلك عدم المساس بالأصول العقارية للشركة، إلا أن لهذا المبدأ استثناء حيث نجد أن المشرع منح إمكانية تعديل رأس مال الشركة عن طريق الزيادة (فرع أول) أو التخفيض (فرع ثاني)، ولخطورة هذا النوع من العمليات نجده قد أحاطها بمجموعة من الإجراءات القانونية الموضوعية والشكلية الخاصة¹.

الفرع الأول: تعديل الأصول العقارية عن طريق الزيادة في رأس المال

الزيادة في الأصول العقارية للشركات التجارية هي أحد صور الزيادة في رأس مالها، وعليه يمكن القول أنها تمثل إحدى صور تعديل القانون الأساسي للشركات التجارية، وقد تم تعريفها على أنها "تصرف قانوني يتم بموجبه تعديل النظام الأساسي للشركات

¹ - علال شليغم، المرجع السابق، ص 179.

التجارية بزيادة رأس مالها أثناء حياتها وفقا للإجراءات التي حددها القانون"¹، ونجد أن للزيادة في رأس المال أسباب كما يقتضي الأمر اتخاذ إجراءات خاصة في سبيل تحقيق هذه العملية.

أولاً: أسباب الزيادة في الأصول العقارية للشركة

تلجأ الشركات التجارية في حياتها إلى الزيادة في رأس مالها لأسباب متعددة من أهمها: حاجتها إلى رأس مال إضافي على أثر نموها واتساع أعمالها وعدم كفاية رأس مالها لمواجهة مشاريعها التوسعية، أو على العكس من ذلك فقد تضطر الشركة إلى زيادة رأس مالها، نتيجة عدم قدرتها علو مواجهة حاجاتها والتزاماتها، أو قد تصاب بخسائر تؤدي إلى إحداث نقص في رأس مالها فتلجأ إلى الزيادة بهدف النهوض بأعبائها².

غير أنه لا يمكن تصور الشركة التجارية التي بحاجة إلى تغطية عجزها قد تزيد في رأس مالها عن طريق زيادة في أصولها العقارية، فهي تحتاج في هذه الحالة إلى أصول نقدية يسهل التعامل بها وتوفر السرعة التي تتطلبها الحياة التجارية من أجل سد العجز، وعليه فالشركات التجارية تلجأ فقط إلى الزيادة في أصولها العقارية إلا في الحالة التي تكون فيها ذمتها المالية ميسورة، الأمر الذي يمكنها من توسيع نطاق نشاطها من أجل تحقيق ربح أكبر عن طريق تطوير النشاط وتحسينه.

ثانياً: الشروط الواجب توافرها لزيادة الأصول العقارية للشركة

تستلزم الزيادة في الأصول العقارية للشركات التجارية توفر شروط قانونية معينة تسمح بذلك، خاصة إن تعلق الأمر بشركات الأموال، حيث نجد المشرع في هذا النوع من الشركات حريص على القواعد المنظمة لرأس مالها، كونه هو الضامن الأساسي لديون الغير المتعامل معها.

¹ - فاتح آيت مولود، حماية الإيداع المستثمر في القيم المنقولة في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في قانون الأعمال، جامعة مولود معمري كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة جامعية 2011/2012، ص 67.

² - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السادس (الشركة المحدودة المسؤولة)، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، سنة 2010، ص 277.

توفر رأس المال الأصلي بكامله: وهذا الشرط بديهي، حيث أن الشركة ومن أجل زيادة رأس مالها يجب أن تتوفر في ذمتها الملاءة أو على الأقل وجود رأس المال الأصلي في ذمتها فلو كان الأمر خلاف ذلك فالأجدر أن يتم تسديد رأس ما نقص في رأس المال، لأنه غير مكتمل قبل الزيادة فيه، ففي الحالة التي يحول فيها رأس مال شركة ذات مسؤولية محدودة إلى مبلغ أقل من الحد الأدنى لرأس المال المقرر قانوناً ألزم المشرع وخلال نفس السنة أن يتم إرجاعه إلى المبلغ الأدنى في أجل سنة¹، حيث يفهم ضمناً من نص المادة 566 من القانون التجاري أنه من الأولى أن يتم إكمال مبلغ رأس المال بصفة إلزامية، كما نجد المشرع التجاري الجزائري قد نص صراحة على هذا الشرط إن تعلق الأمر بشركة مساهمة²، فأوجب تسديد رأس المال بكامله قبل إصدار أسهم نقدية جديدة، وسبب هذا الشرط راجع إلى تمكين الشركاء أثناء تأسيس شركات المساهمة من تسديد جزء فقط من الأسهم النقدية، مع وجوب تسديد الجزء المتبقي في وقت لاحق³، أما الأسهم العينية وكما تم بيانه سابقاً فهي تسدد كاملة أثناء التأسيس.

فإن كانت الرغبة في زيادة الأصول العقارية فإن تسديد كامل رأس المال لا يكفي، بل يجب أن تكون ذمة الشركة لها من الملاءة ما يكفي لمواجهة مشاريعها التوسعية، حيث أن حالة الزيادة في الأصول العقارية للشركة تفترض أن يكون سببها هو توسيع نطاق نشاطها ومن أجل ذلك يجب توفير وعاء عقاري يمكن من تحقيق هذه الرغبة والتي تهدف في الأخير إلى تحقيق ربح أكبر.

صدر قرار الزيادة من جهة مختصة: إن زيادة الأصول العقارية للشركات التجارية هي تصرف قانوني معدل لعقدها التأسيسي، وتعود هذه السلطة بصفة عامة إلى الشركاء⁴، ومن أهم التعديلات التي تقع على العقود التأسيسية للشركات التجارية هي

¹ - أنظر المادة 566، الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 08-93، سابق الذكر، ص 09.
² - أنظر المادة 693، الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 08-93، سابق الذكر، ص 26.
³ - أنظر المادة 596، الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 08-93، سابق الذكر، ص 10.
⁴ - أنظر المواد 563 مكرر 8، الأمر 59-75، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 08-93، سابق الذكر، ص 8.

مسألة الزيادة والتخفيض في رأس مالها حيث نجد أن المشرع خصها بنصوص قانونية تنظمها في شركات الأموال¹.

ففي الشركة ذات المسؤولية المحدودة نجد المشرع قد أسند مهمة تعديل رأس مال الشركة بالزيادة إلى الجمعية العامة للشركاء عن طريق قرار²، أما في شركات المساهمة فالأمر يرجع إلى الجمعية العامة غير العادية، فهي وحدها من لها حق اتخاذ قرار زيادة رأس مال شركة المساهمة³.

ثالثاً: الإجراءات المتبعة في زيادة الأصول العقارية

بسبب حماية ثبات رأس المال نجد المشرع قد أحاط تعديل هذا الأخير بمجموعة من الإجراءات وجب اتباعها في الشركات التي يكون رأس مالها هو الضمان الأساسي لمديني الشركة، ابتداء بعقد اجتماع الشركاء إلى حين دمج الأصول العقارية الجديدة في رأس مال الشركة.

انعقاد الجمعية: لقد فصل المشرع الجزائري في طرق انعقاد جمعيات الشركاء في الشركات التجارية، فوضح إجراءات استدعائها وطرق التصويت وتنفيذ القرارات التي تتخذها، ففي الشركة ذات المسؤولية المحدودة وكي تتعقد الجمعية العامة للشركاء يجب أن يقدم استدعاء من طرف شريك أو أكثر يمثلون على الأقل ربع رأس مال الشركة، وذلك بموجب كتاب موصى يتضمن جدول الأعمال، والذي يتضمن في هذه الحالة زيادة في الأصول العقارية للشركة⁴، أما إذا تعلق الأمر بشركة مساهمة فيتم استدعاء الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة مبلغة قبل 30 يوماً مرفق بالوثائق الضرورية وتقرير من مجلس الإدارة أو مجلس المديرين يخص زيادة الأصول العقارية، وتتخذ في الدعوى

¹ - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السادس (الشركة المحدودة المسؤولية)، المرجع السابق، ص 277.

² - أنظر المواد 580-586، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص1361.

³ - أنظر المواد 674-691، الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 23-26.

⁴ - أنظر المادة 586، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1361.

الأولى بعدد مساهمين حاضرين يملكون على الأقل نصف الأسهم، أو ربعها في الدعوى الثانية والدعوات التي تليها¹.

البت في قرار زيادة الأصول العقارية: بموجب نص المادة 586 من القانون التجاري فإن الجمعية العامة للشركاء في الشركة ذات المسؤولية المحدودة وكي تبت في قرار تعديل الأصول العقارية يجب أن يحضر عدد من الشركاء يمثلون على الأقل $\frac{3}{4}$ رأس مال الشركة، ويتم الموافقة أو الرفض بالأغلبية على قرار زيادة رأس المال عن طريق إضافة أصول عقارية جديدة، أما في شركة المساهمة فإن اتخاذ قرار زيادة رأس مال الشركة بإضافة أصول عقارية جديدة يؤخذ بموجب قبول المساهمين الحاضرين بالإجماع وهذا حسب ما جاءت به المادة 689 من القانون التجاري.

إجراءات الدمج: في الحالة التي يتخذ فيها قرار بزيادة رأس مال الشركة عن طريق مساهمات عينية يجب من أجل تنفيذه أن يتم إتباع مجموعة إجراءات تختلف حسب نوع الشركة، وقد اهتم المشرع الجزائري دائما بالشركات ذات الصبغة المالية في مسألة تنظيم رأس مالها، فبالنسبة للشركة ذات المسؤولية المحدودة يتم تعديل القانون الأساسي بناء على عقد رسمي، والذي تم بموجبه تقديم حصة عينية عقارية للشركة وتقرير التقييم المعد من طرف الخبير العقاري المكلف بأمر من المحكمة²، أما إن تعلق الأمر بشركة مساهمة فإنه على رئيس مجلس الإدارة أو مجلس المديرين أن يقدم طلب تعيين خبير من رئيس المحكمة من أجل تقييم الحصة العينية المقدمة، وبعد إعداد التقرير يبلغ مع العقد المثبت لزيادة الأصول العقارية إلى الجمعية العامة غير العادية من أجل الفصل في قرار تقدير الحصص العينية³، وذلك عن طريق التصويت بثلاثي الأصوات المعبر عنها، فإن تمت الموافقة على الزيادة يباشر بعدها مباشرة بعملية النشر ثم القيد ثم الشهر.

الملاحظ أن التعديل عن طريق الزيادة يشبه كثيرا دمج الحصص العينية العقارية في رأس مال شركة طور التأسيس إلا أن هناك اختلاف يخص أطراف العقد، حيث أنه عند

¹ - أنظر المادة 674، الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 23.

² - أنظر المواد 568-574، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1360.

³ - أنظر المادة 707، الأمر 75-59، سابق الذكر، المعدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 29.

الزيادة في رأس المال الشركة التي تتمتع بالشخصية المعنوية، وبالتالي فإنها تعد الطرف الثاني في العقد ممثلة بالشخص المدير لذلك نجده هو الآخر يتحمل المسؤولية بالتضامن مع الجمعية والخبير، كذلك بالنسبة للقيد في السجل التجاري فإن الأمر هنا لا يتعلق بالقيد الرئيسي بل هو قيد ثانوي مضمونه تعديل القانون الأساسي عن طريق الزيادة في رأس مال الشركة بمساهمات عقارية¹.

الفرع الثاني: تعديل الأصول عن طريق التخفيض في رأس المال

التخفيض في رأس مال الشركة التجارية هو: عملية الإنقاص من قيمة رأس مالها المذكور في قانونها الأساسي²، وذلك لأسباب محددة، كما أن العملية لها شروط وإجراءات خاصة سيتم تناولها في ما يأتي.

أولاً: أسباب التخفيض في الأصول العقارية

يمكن حصر أسباب لجوء الشركات التجارية إلى تخفيض رأس مالها في سببين: الأول يتمثل في زيادة الوعاء العقاري المخصص عن حاجة الشركة، ويكون نتيجة لسوء تقدير الحاصل في الوعاء العقاري المخصص للنشاط أو بسبب الكساد وقلة الحاجة لنشاط الشركة، فتلجأ الشركة في هذه الحالات إلى تخفيض رأس مالها إلى الحد الذي يتناسب فيه مع نشاطها، واللجوء إلى التخفيض رُصدَ من أجل تفادي الشركة الاحتفاظ بموجودات مساوية لقيمة رأس المال، كما قد يكون التخفيض لمصلحة الغير الذي يتعامل مع الشركة، حيث يمكنه ذلك من معرفة المقدار الحقيقي للضمان الذي يعول عليه في تعامله مع الشركة³، الثاني يكون نتيجة الخسارة التي لحقتها نتيجة لممارسة نشاطها، والتي تظهر بعد الانتهاء من مراجعة حسابات الشركة، فينتبين أن خصوم الشركة أكبر أصولها، وفي هذه الحالة تجبر الشركة على تخفيض رأس مالها⁴.

¹ - محمد سعد الدين، المرجع السابق، ص 276.

² - خالد الشاوي، شرح القانون التجاري العراقي، د ط، مطبعة الشعب، العراق بغداد، سنة 1968، ص 363.

³ - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السادس (الشركة المحدودة المسؤولة)، المرجع السابق، ص 282.

⁴ - نفس المرجع، ص 281.

كما أن المشرع الجزائري فرق بين تخفيض رأس مال الشركة بسبب الخسارة التي لحقت الشركة وبين الأسباب الأخرى، حيث أنه عندما يكون التخفيض في الأصول العقارية لسبب غير الخسارة جاز لدائني الشركة الاعتراض على قرار التخفيض¹، وقد رصدت هذه القاعدة كضمانة لحقوق دائني شركات الأموال على اعتبار أن رأس مال هذه الأخيرة هو الضمان الأساسي لديونهم، وتخفيضه يؤدي إلى إضعاف فرص الوفاء بما على الشركة لدائنيها².

ثانياً: شروط تخفيض الأصول العقارية

كي تتمكن الشركة التجارية من تخفيض رأس المال عن طريق التخفيض في أصولها العقارية وجب أن يصدر القرار من جهة مختصة، وأن يحترم قرار التخفيض المساواة بين الشركاء، وأن لا ينقص من الحد الأدنى القانوني لرأس مال الشركة.

الجهة المختصة بإصدار قرار التخفيض: يعود قرار التخفيض في الأصول العقارية إلى الجهة التي لها صلاحية تعديل القانون الأساسي لها وهم بصفة عامة الشركاء، أما في ما يتعلق بشركة ذات مسؤولية محدودة فقرار التخفيض يكون من صلاحية الجمعية العامة للشركاء³ ويعود في شركة المساهمة إلى الجمعية العامة غير العادية⁴.

الحفاظ على مبدأ المساواة بين الشركاء: لقد أكد المشرع الجزائري التجاري في شركات الأموال على مبدأ المساواة بين الشركاء عند تخفيض رأس مالها، أي بمعنى أن التخفيض يجب أن يلحق جميع حصص الشركاء بنفس النسبة المحددة لها.

الحفاظ على الحد الأدنى لرأس المال: نجد أن المشرع في شركات الأموال عين حد أدنى لرأس مالها لا يجوز النزول عنه، وإن وقع ذلك في حالة الخسارة وجب تغيير شكل

¹ - أنظر المادة 575، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1360، والمادة 713، من نفس الأمر، معدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 30.

² - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السادس (الشركة المحدودة المسؤولة)، المرجع السابق، ص 283.

³ - أنظر المادة 1/575، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1360.

⁴ - أنظر المادة 1/713، الأمر 75-59، سابق الذكر، معدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 30.

الشركة خلال السنة المالية الموالية للتخفيض¹، وعليه فإن قرار التخفيض يجب أن لا يتضمن قيمة أقل من الحد الأدنى الذي حدده المشرع.

ثالثاً: إجراءات تخفيض الأصول العقارية.

تمر عملية تخفيض الأصول إذا توفرت أسبابها وشروطها بمجموعة مراحل إجرائية كي تتم وتنتج أثرها في مواجهة الغير، خاصة دائني الشركة قبل تاريخ نشر قرار التخفيض، والتي حددها المشرع بالتفصيل في شركات الأموال بسبب خطورة التصرف على دائني الشركة، وتتعقد جمعيات الشركاء كي تبت في قرار التخفيض الذي يلحق الأصول العقارية سواء في الشركة ذات المسؤولية المحدودة أو في شركات المساهمة، طبقاً لنفس الإجراءات التي سبق ذكرها عند الحديث على إجراءات زيادة الأصول العقارية، كما يتم أخذ القرار وفق نفس الشكليات.

إن تم اتخاذ قرار تخفيض الأصول العقارية لشركة تجارية دون أن يكون مبرر ذلك خسارة لحقتها فذلك يعطي الحق للدائنين الذين يكون دينهم سابقاً على تاريخ إيداع محضر المداولة المقرر لتخفيض الأصول العقارية في المعارضة على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري، وذلك في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ هذا الإيداع، وحق المعارضة أمام الجهات القضائية المختصة رصد من أجل حماية حقوق دائني الشركة من خطر تخفيض رأس المال على إمكانية وفاء الشركة بديونها تجاههم، لذلك نجد المعارضة توقف مباشرة إجراء التخفيض إلى حين التأكد من أنه لن يؤثر على حقوق الدائنين.

في حالة المعارضة . وإن تمت في الآجال المحددة لها . يلتزم القاضي بتوقيف عملية التخفيض في رأس المال بموجب أمر استعجالي، حتى يتم الفصل في المسألة، ففي الحالة التي يرى فيها القاضي أن المعارضة صائبة مع إصرار الشركة في المضي في إجراءات التخفيض يقضي بدفع الديون فوراً، لما في هذه العملية من إضعاف للضمان العام، أو أن يقضي بأن تقوم الشركة بإنشاء ضمانات من شأنها أن تكفل الديون التي

¹ - أنظر المادة 566-594، الأمر 75-59، سابق الذكر، معدلة بالمرسوم التشريعي 93-08، سابق الذكر، ص 9.

عليها عن طريق رهن مثلاً¹، بعد الفصل في المعارضة عن طريق تسديد الديون أو عن طريق تأسيس ضمانات تباشر تكملة إجراءات التخفيض والمتمثلة في القيد والشهر.

خلاصة لما سبق في هذا المطلب المتعلق بالتعديل في أصول الشركات يمكن القول أنها عملية معدلة لرأس المال، هذا الأخير ونظراً لما يمثله من ضمان ديون الشركة التجارية أحاطه المشرع بمبدأ ثباته كأصل عام، فلا يجوز تعديله إلا من خلال إتباع مجموعة من الإجراءات الخاصة، تضمن في مجملها الحفاظ على حقوق دائني الشركة التي تريد تعديل رأس مالها، وإن كان التعديل بالزيادة فهذا لا يشكل خطراً على وضعية الشركة المالية، بل بالعكس على ذلك، حيث من شأن العملية أن تزيد حظوظ الدائنين في استيفاء ديونهم، أما إن كان بالتخفيض فهذا يؤدي إلى الإضرار بمصالح الدائنين، وأول ما يجب مراعاته أثناء ذلك هو المحافظة على حقوق الدائنين.

المطلب الثاني: إجراءات تصفية الأصول العقارية

التصفية² أثر لانقضاء الشركات، فلا يتصور انقضاء شركة تجارية دون أن تنتج عليها عملية تصفية، فالشركات ومن أجل مباشرة نشاطها تكتسب ذمة مالية وتبرم معاملات ترتب حقوقاً والتزاماتٍ وعند انقضائها يجب أن تنهي كل ما تم الشروع فيه مع الغير، كما أن ذمتها المالية يجب أن تنقل إلى الشركاء عند الانقضاء، ولا يتم ذلك إلا من خلال التصفية، وفي ما يأتي سيتم توضيح ما يتم خلال هذه المرحلة مع التركيز على الأصول العقارية للشركة.

¹ - إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السادس (الشركة المحدودة المسؤولة)، المرجع السابق، ص 283.

² - التصفية هي تلك العملية التي تهدف إلى تسوية علاقات الشركة مع الغير وبينها وبين الشركاء بعد حلها، أو تعرف على أنها "مجموعة العمليات اللازمة لتحديد صافي أموال الشركة كي يوزع بين الشركاء بطريق محدد"، ويتم ذلك عن طريق إنجاز العمليات المبدوء بها وسداد الديون المطلوبة من الشركة واستقاء الديون العائدة لها والحصول على الأصول الصافية لإمكانية توزيعها بين الشركاء، أنظر حسن أحمد محمد الغشامي، (الإجراءات القانونية لتصفية الشركات التجارية)، مجلة الاجتهاد، عدد 08، سنة 2005، ص 71.

الفرع الأول: مفهوم تصفية الأصول العقارية

يتم إنشاء الشركات التجارية لأغراض اقتصادية، وتعمل طول فترة وجودها المحددة بقانونها الأساسي على تحقيق ذلك ثم تنقضي، وأسباب انقضاء الشركات متعددة منها القانونية ومنها القضائية¹، وأياً كان سبب الانقضاء تدخل بعده الشركة في مرحلة التصفية²، وهي المرحلة التي تتم خلالها تصفية أموال الشركة النقدية والعينية والمعنوية ومنها الأصول العقارية.

أولاً: تعريف تصفية الأصول العقارية

تصفية الأصول العقارية هي عملية تكون نتيجة انحلال الشركات التجارية، من خلالها تتم تسوية علاقات الشركة مع الغير عن طريق بيع الأصول العقارية للشركة التجارية إن لم تكفي أصولها النقدية والعينية المنقولة لذلك³، وعلاقتها مع الشركاء في الحالة التي تصفى فيها أصول عقارية بعد سداد الديون بحيث تنتقل لهم ملكية هذه الأصول وتقسّم بينهم وفق أحكام قسمة المال المشاع⁴.

ثانياً: الجهة المختصة بتصفية الأصول العقارية

يقوم بعمليات تصفية الشركات التجارية المصفي⁵، وهو في العادة يكون خبيراً عقارياً أو أكثر إن تعلق الأمر بأصول عقارية، يكلفون بموجب قرار تعيين من طرف الشركاء إن كان الانحلال مما تضمنه القانون الأساسي للشركة أو من طرف القضاء إن كان الانحلال قضائياً حسب الحال⁶، بموجب القرار يصبح المصفي هو الممثل القانوني للشركة وله كل السلطات في بيع الأصول العقارية لسداد ديون الشركة وتوزيع الرصيد

¹ - للتوسع في موضوع أسباب انقضاء الشركات راجع، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس (العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الثاني (الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، المرجع السابق، ص 350-385.

² - نفس المرجع، ص 385.

³ - أنظر المادة 721، القانون 08-09، سابق الذكر، ص 64.

⁴ - المادة 448، الأمر 75-58، سابق الذكر، ص 1017.

⁵ - أنظر المادة 782، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1377.

⁶ - أنظر المادة 783، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1377.

الباقى إن لم تكفى منقولاتها، كما يمكن له تمثيل الشركة أمام القضاء بصفتها مدعى أو مدعى عليه إن أذنت له الجهة التى عينته بذلك¹، إضافة إلى السلطات التى خولت للمصفي مقابل ذلك يلتزم بالقيام بنشر قرار تعيينه ونشر كل تعديل فى بياناته ووضع الميزانية السنوية والختامية الناتجة عن عمليات التصفية.

الفرع الثانى: إجراءات تصفية الأصول العقارية

يباشر المصفي بموجب قرار التعيين المنشور عمليات التصفية حسب ما هو مبين فيه، وذلك خلال مدة 3 سنوات، يمكن أن تمدد بطلب منه إن لم تكن كافية لإقفال حسابات الشركة فى حالة التصفية، وفى ما يأتى سيتم التعرض إلى مجموعة هذه الإجراءات:

أولاً: الإجراءات التمهيديّة

والتي يقوم من خلالها المصفي بتسوية المراكز القانونية للشركة المنحلة، وأهمها إعداد تقرير أولى عن أصول وخصوم الشركة وعن متابعة أعمال التصفية وآجالها²، ويكون ذلك عن طريق إعداد قائمة مفصلة على ما للشركة من حقوق وما عليها من التزامات³، وعملية الجرد هذه لها أهمية عملية بالغة، حيث تمكن المصفي من حصر الأموال النقدية والعينية المشكّلة لذمة الشركة المنحلة ومباشرة الإجراءات اللاحقة من سداد الديون وتحصيل الحقوق⁴، وضمن عملية الجرد يتمكن من معرفة الأصول العقارية التى للشركة وطبيعتها ونوعها وقيمتها التجارية أو الإيجارية.

المصفي وكما تم بيانه هو الشخص الذى له الصفة فى تمثيل الشركة، ومن ثم يقع على عاتقه تمثيل الشركة فى مواجهة دائني الشركة إن وقع أى خلاف محتمل كمقدار

¹ - أنظر المادة 788، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1378.

² - أنظر المادة 787، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1378.

³ - حسن أحمد محمد الغشامي، نفس المرجع، ص 73.

⁴ - نفس المرجع، ص 74.

الدين الذي له على الشركة، كما يجوز له بإذن من الجهة التي عينته أن يباشر دعاوى الشركة في حالة الخلاف وعدم الوصول إلى نتيجة عن طريق المطالبة الودية من أجل تحصيل أموال الشركة من الغير¹.

ثانياً: إجراءات سداد الديون

بعدما يتجلى للمصفي الوضع المالي للشركة يباشر عملية التصفية عن طريق توفير المال اللازم لسداد ديون الشركة، وهذه المرحلة ينتج عنها في الأخير الرصيد الباقي من أموال الشركة، وقد منح القانون للمصفي كل السلطات والأهلية من أجل سداد ديون الشركة²، فله أن يوفر النقود اللازمة لسداد ديون الشركة حتى عن طريق بيع موجوداتها بالتراضي وذلك في حالة عدم كفاية النقود الموجودة في ميزانية الشركة³.

وعليه إن توفرت قيمة من النقود كانت كافية لسداد ديون الشركة فليس للمصفي التصرف في الموجودات العينية للشركة أما في الحالة العكسية يجب عليه التصرف في المنقولات ثم العقارات عن طريق البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي وله السلطة التقديرية في ذلك، فإن تقرر بيع أصول عقارية للشركة وجب إتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في ذلك⁴، أما إن تم البيع بالتراضي فعلى المصفي أن ينفذ كل الإجراءات اللازمة لنقل الأصول العقارية من التوثيق إلى حين القيد.

وأعمال سداد الديون هي أهم الإجراءات التي يقوم بها المصفي على الإطلاق، لذلك نجد أن المشرع قد خوله كل الصلاحيات من أجل القيام بذلك، وفي المقابل حمّله مسؤولية الأخطاء الضارة في مواجهة الغير والشركة نتيجة قيامه بالمهام المعهودة إليه⁵.

ثالثاً: توزيع الرصيد الباقي.

¹ - أنظر المادة 3/788، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1378.

² - أنظر المادة 2/788، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1378.

³ - حسن أحمد محمد الغشامي، نفس المرجع، ص 81.

⁴ - أنظر المواد 747-774، الأمر 08-09، سابق الذكر، ص 69-72.

⁵ - أنظر المادة 776، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1377.

بعد سداد ما على الشركة من ديون وإن وجد رصيد باقي فعلى المصفي أن يقوم بتوزيعه على الشركاء، وقد نص المشرع التجاري الجزائري على كيفية توزيع الرصيد فقد ترك الحرية للشركاء أثناء عملية تأسيسهم للشركة أن يحددوا في قانونها الأساسي طريقة القسمة فإن لم ينص هذا الأخير على ذلك يقوم المصفي بقسمة الرصيد الباقي وفقا لأحكام القانون التجاري¹.

ووفقا لهذه الأحكام يقسم الرصيد بين الشركاء على أساس قيمة الحصص المقدمة عند التأسيس كما هو مبين في العقد، إلا أن الحكم لم يكن واضح ومفصل بالقدر الكافي لمعرفة مصير الأصول العقارية، وبالرجوع إلى القانون المدني والذي كان أكثر تفصيل في المسألة يمكن القول أنه وإن كانت الحصة عينية عقارية مقدمة على سبيل نقل حق الملكية ولم تذكر قيمتها في العقد فيدفع لصاحبها مثل قيمتها وقت التسليم أثناء التأسيس، والملاحظة أن المشرع لم يؤكد على مسألة التقويم الدقيق للحصص العينية في شركات الأشخاص، بل اشترط ذكر المبلغ الإجمالي لرأس مالها فقط دون تفصيل في القانون الأساسي أثناء التأسيس، ثم أتى وأكد على إلزامية تقويم الحصص العينية بقيمتها عند التسديد أثناء قسمة الرصيد المتبقي.

أما إن كان الشريك قد قدم حصة عينية عقارية على سبيل ملكية حق الانتفاع هنا وبقوة القانون يسترجع مالك الرقبة . حتى وإن لم يكن الشريك في حد ذاته . ملكية حق الانتفاع، وسبب ذلك هو انقضاء الشركة، أما إن كانت الحصة العينية العقارية مقتصرة على مجرد الانتفاع فتبقى الآجال سارية إلى حين إقفال عمليات التصفية²، وإن وجدت خسارة أو ربح فإنها توزع على الشركاء بحسب النسبة المتفق عليها، هذا وبعد الانتهاء من عملية القسمة يقوم المصفي في الأخير بتقديم تقرير الحساب الختامي إلى الشركاء من أجل الموافقة عليه، وفي نفس الوقت إقفال التصفية، وبعد ذلك يقوم المصفي بنشر إعلان إقفال التصفية والذي بموجبه تنتهي الشخصية المعنوية للشركة.

¹ - أنظر المادة 793، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1378.

² - أنظر المادة 769، الأمر 75-59، سابق الذكر، ص 1376.

ما تم التوصل إليه خلال هذا المبحث هو أن المشرع وحرصاً منه دائماً على ضرورة تماشي وانسجام الأصول العقارية مع المبادئ التي يخضع لها رأس مال الشركة بوصفها جزءاً منه، وذلك بهدف المحافظة على حقوق الغير خاصة إن تعلق الأمر بشركات الأموال، فأحاط عملية تعديل أصول الشركة بمجموعة آليات من شأنها أن تحقق هدفه، بل وقد ذهب أبعد من ذلك فحتى عند انقضاء الشركة نجده قد منع استرداد المال الناتج عن ذمة الشركة إلى حين تسوية وضعيتها مع دائئها.

ما يمكن قوله في خاتمة الفصل أن الإجراءات القانونية اللازمة لنقل الأصول العقارية للشركات التجارية كثيرة ومعقدة، من أجل ذلك نجد أن المشرع قد رصد لها العديد من الهيئات والأشخاص من أجل القيام بها، وهذا ما تبين من خلال البحث، حيث نجد أن كل إجراء يحتاج إلى شخص مكلف به أو هيئة عامة ممثلة في شخص أسندت له صلاحيات إتمام الإجراء، كما نجد أن كل إجراء قانوني له آثار على عمليات نقل وتعديل الأصول العقارية للشركات التجارية، فالموثق يشرف على هذه العمليات بالنيابة عن الشركاء وممثلي الشركة، ومفتش التسجيل يعمل على تسجيل المعاملة وتحصيل الجباية، والمأمور يقيد القانون الأساسي للشركة وتكتسب بذلك الشخصية المعنوية وكل تعديل يقع عليه، والمحافظ العقاري يشهر الحقوق العينية العقارية التي للشركة أو عليها على البطاقات العقارية الخاصة بكل عقار وبذلك ينتج الأثر العيني لإجراء نقل أو تعديل الأصول العقارية.

كذلك تعد هذه المعاملات من بين التصرفات التي تعدل القانون الأساسي للشركات التجارية لذلك نجد أن المشرع وعند وضعه للإجراءات القانونية لنقل الأصول العقارية رصد آليات تسهل دمجها في رأس مال الشركات التجارية إن تعلق الأمر بالشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة، وذلك بسبب المبادئ التي تحكمه والتي وضعت من أجل حماية حقوق الغير المتعامل مع هذه الشركات التجارية، حيث يعد رأس مالها هو الضمان الأساسي لاستفاء حقوقهم.

الخاتمة

من خلال ما تم عرضه في هذا البحث، المتعلق بالأصول العقارية للشركات التجارية، عن طريق البحث في مصادر الأصول العقارية من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بتكوين رأس مالها وبالتحديد تلك التي تخص المساهمات العينية، ذلك أن الأصول العقارية من ضمن مكونات هذا النوع من المساهمات، ولخصوصية هذا النوع من المساهمات وضعت مجموعة آليات التي من أجل دمجها في رأس مال الشركة، كما وضعت مجموع من الإجراءات القانونية التي من شأنها نقل الأصول العقارية إلى الشركات التجارية في مختلف المراحل التي تمر بها، عند التأسيس عن طريق تقديم المساهمات العينية ووقت نشاطها عن طريق الزيادة والتخفيض في الأصول العقارية وعند انقضاء الشركة عن طريق تصفية الأصول العقارية التي كانت ملكا لها.

ومن خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى النتائج الآتية:

أولاً: المصدر الأساسي للأصول العقارية هو مجموع المساهمات العينية العقارية المقدمة من الشركاء عند تأسيس الشركات التجارية، وقد رصد المشرع من أجل دمجها مجموعة آليات . مثل تقويم الأصول العقارية في شركات الأموال الذي يعد من طرف خبير عقاري في شكل تقرير . من شأنها أن تجعلها منسجمة مع ما يخضع له رأس المال من قواعد تجله ثابتاً بوصفها جزء منه، وجدي بحيث يضمن إثراء الذمة المالية للشركة وذلك بهدف حماية حقوق الغير المتعامل مع الشركات التجارية والتي يكون رأس مالها هو الضمان الأساسي لديونها.

ثانياً: الإجراءات القانونية المتبعة من أجل نقل الأصول العقارية للشركات التجارية متعددة، تبدأ بعملية توثيق المعاملة وتسجيلها وتنتهي بالقيود والشهر عند التأسيس، أما إن كانت عملية نقل الأصول العقارية تمت خلال فترة نشاط الشركة فإنه ومن أجل نقل أصول عقارية من رأس مال الشركة أو إضافتها إليه يحتاج الأمر إلى اتخاذ قرار من

الشركاء كمرحلة أولية ثم تباشر نفس الإجراءات التي تم ذكرها عند الحديث عن عملية نقل الأصول عند التأسيس.

ثالثاً: كل إجراء من الإجراءات المتعلقة بالمعاملات الواقعة على الأصول العقارية له وظيفته حيث أن غياب أحدها من شأنه أن يؤدي إلى تعرض العمليات التي تقع على الأصول العقارية إلى البطلان أو الرفض شكلاً، وبالتالي وكما تنتج هذه المعاملات أثرها في مواجهة الغير وجب التقيد بجميع بالإجراءات.

رابعاً: تم التوصل من خلال البحث إلى اكتشاف بعض النقائص تتخلل النصوص القانونية، حيث أن المشرع لم يعالج مسألة الموافقة على تقرير مندوب الحصص من عدمه، فلا يوجد حكم يسعف إلى معرفة ما أثر رفض هذا التقرير.

خامساً: إن آليات دمج المساهمات العينية العقارية في رأس مال الشركات التجارية، تهدف إلى معرفة الوضع المالي الدقيق للشركة، وبالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع ألزم بها بعض أنواع الشركات دون غيرها، وهي الشركات التي يكون فيها رأس المال هو الضمان الأساسي، هذا الأمر من شأنه أن يؤدي إلى المغالاة في هذا النوع من المساهمات في الشركات التي تقوم على الاعتبار الشخصي، وبالتالي عدم معرفة الوضعية المالية الحقيقية لهذه الشركات.

وبعد البحث يمكن أن تقدم مجموعة من التوصيات والمقترحات الآتية:

أولاً: إن المساهمة العينية يجب أن تكون جدية كي تتجانس مع ما يفرضه رأس المال من مبادئ، فإن كانت المساهمة العينية مقدمة لمجرد الانتفاع بها وجب على المشرع أن يحدد الحد الأدنى لمدة الانتفاع، وذلك من أجل ضمان جديتها، وتحقيقها لشروط جوهرية للدخول كشريك في شركة ألا وهو وجوب أن توفر المساهمة على شرط إثراء ذمة الشركة المستقبلية، ولما لا تكون محددة بمدة أدناها 33 سنة كما هي محددة في الامتياز العقاري المخصص للمشاريع الاستثمارية.

ثانياً: على المشرع أيضاً أن يعالج حالة رفض تقرير المندوب المختص بالحصص، حيث أنه لم يتعرض لآثار رفضه في الشركات محدودة المسؤولية كما فعل بالنسبة لشركات المساهمة، ففي هذه الأخير إن تم رفض القرار فإنه ينتج على ذلك عدم تأسيس الشركة، وبالتالي وجب إضافة نص قانوني يحول دون تأسيس الشركات ذات المسؤولية المحدودة إن تم رفض تقرير الخبير.

ثالثاً: كما على المشرع أن يعمم تطبيق آليات دمج المساهمات العينية على جميع أنواع الشركات خاصة تلك المتعلقة بتقويم المساهمات العينية، والتي تتمثل في إعداد تقارير تقويمية معدة من قبل خبراء يتم إلحاقها بالقانون الأساسي لهذه الأشخاص الاعتبارية الخاصة، وذلك من شأنه أن يضمن دقة تقويم الحصص العينية وبالتالي إعطاء صورة حقيقة عن الوضع المالي للشركات.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ: النصوص التشريعية

1. الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ج، ج ر، عدد 78، مؤرخة 1975/09/30، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 88-14، مؤرخ في 3 مايو 1988، ج ج، ج ر، عدد 18، مؤرخة 1988/05/04، والقانون 07-05، المؤرخ في 2007/05/03، ج ج، ج ر، عدد 31، مؤرخة 2007/05/13.
2. الأمر 75-59 المؤرخ 1975/09/26، الذي يتضمن القانون التجاري، ج ج، ج ر، عدد 101، مؤرخة 1975/12/19، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي 93-08، مؤرخ 1993/04/25، ج ج، ج ر، عدد 27، مؤرخة 1993/04/25، والأمر 96-27، المؤرخ في 1996/12/09، ج ج، ج ر، عدد 77، مؤرخة في 1996/12/11.
3. الأمر 75-74، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ج، ج ر، عدد 52، مؤرخة 1975/11/18.
4. الأمر 76-105، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، ج ج، ج ر، عدد 81، مؤرخة 1976/12/18.
5. القانون 90-22، مؤرخ 1990/08/18، يتعلق بالسجل التجاري، ج ج، ج ر، عدد 36 مؤرخة 1990/08/22.
6. الأمر 95-08، المؤرخ في 1995/02/01، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ج، ج ر، عدد 20، المؤرخة في 1995/02/16.
7. رقم 03-03، مؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ج، ج ر، عدد 11، مؤرخة في 2003/02/19.
8. القانون رقم 04-08، مؤرخ في 2004/08/14، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ج، ج ر، مؤرخة في 2004/08/18.

9. القانون 06-02، المؤرخ 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ج، ج ر، عدد 14، مؤرخة 08/03/2006.

10. القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ج، ج ر، عدد 21، مؤرخة 23/04/2008.

11. الأمر 08-04، المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ج، ج ر، عدد 49، مؤرخة في 03/09/2008.

12. الأمر 16-09، المؤرخ في 03/08/2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ج، ج ر، عدد 46، المؤرخة في 03/08/2016.

ب: النصوص التنظيمية

1. المرسوم 76-63، مؤرخ، 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ج، ج ر، عدد 30، مؤرخة 13/04/1976.

2. المرسوم التنفيذي رقم 95-438، المؤرخ في 23/12/1995، يتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات، ج ج، ج ر، عدد 80، مؤرخة في 24/12/1995.

3. المرسوم التنفيذي رقم 15-111، المؤرخ في 03/05/2015، يحدد كفاءات القيد و التعديل و الشطب في السجل التجاري، ج ج، ج ر، عدد 24، مؤرخة في 13/05/2015.

ج: القرارات الوزارية

1. قرار مؤرخ، 14/07/1999، يتضمن إحداه مفتشية التسجيل و الطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي. ج ج، ج ر، عدد 54، مؤرخة 11/08/1999.

ثانياً: المراجع

أ: المؤلفات

1. إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية الجزء الأول "الأحكام العامة للشركة"، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان بيروت، 2008.
2. إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السادس (الشركة المحدودة المسؤولة)، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، سنة 2010.
3. إلياس ناصيف، موسوعة الشركات التجارية، الجزء السابع (تأسيس الشركة المغفلة)، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان بيروت، 2008.
4. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، د ط، الجزائر، 2015.
6. خالد الشاوي، شرح القانون التجاري العراقي، د ط، مطبعة الشعب، العراق بغداد، سنة 1968.
7. دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
8. زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (كتاب مدعم بالفقه الإسلامي)، دار بلقيس، الجزائر، الدار البيضاء، 2017.
9. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.

10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول (نظرية الالتزام بوجه عام)، المجلد الثاني (الإثبات . آثار الإلتزام)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان(بيروت)، د س ن.
11. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بيروت، د س ن.
12. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس(العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الثاني(الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بيروت، د س ن.
13. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء)، المجلد الأول (الإيجار و العارية)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان(بيروت)، د س ن.
15. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع(أسباب كسب الملكية)، د ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان(بيروت)، د س ن.
- . عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
16. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2017.
17. ميشال جرمان، الشركات التجارية، الجزء الأول، المجلد الثاني، ترجمة منصور القاضي وسليم حداد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان بيروت، 2008.
- . خالد الشاوي، شرح القانون التجاري العراقي، د ط، مطبعة الشعب، العراق بغداد، سنة 1968.

ب: الأطروحات والمذكرات الجامعية

1. بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015.

2. فاتح آيت مولود، حماية الإيداع المستثمر في القيم المنقولة في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في قانون الأعمال، جامعة مولود معمري كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة جامعية 2011/2012.

3. ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في شهر التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه قانون، جامعة وهران كلية الحقوق قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2010/2011.

ج: المقالات

1. أحمد سعد الدين، كيفية القيد في السجل التجاري على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-111، جامعة مولود معمري تزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 15، جوان 2015.

2. جمال بوشنافة، (الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أسباب كسب الملكية العقارية)، جامعة يحي فارس المدينة، دفا تر السياسة والقانون، عدد 04، جوان 2011.

3. حسن أحمد محمد الغشامي، (الإجراءات القانونية لتصفية الشركات التجارية)، المركز الجامعي لتمنراست، مجلة الاجتهاد، عدد 08، جوان 2005.

4. عايدة هدوري، (الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر)، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، ديسمبر 2012.

5. علال شليغم، (مبدأ ثبات رأس المال في القانون التجاري الجزائري)، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، سبتمبر 2014.
6. علي فتاك، (تطور نظام السجل التجاري الجزائري من المعيارية إلى التجريد)، جامعة ابن خلدون تيارت، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جويلية 2017.
7. كريمة كريم، (نحو تنظيم قانون للعقار التجاري في الجزائر)، جامعة الشارقة، مجلة الحقيقة، عدد 43، مارس 2018.
8. مرامية سناء، (ماهية تصفية الشركات التجارية)، جامعة العربي التبسي تبسة، مجلة البدر، العدد 07، جويلية 2011.
9. مقني بن عمار، (القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري)، جامعة ابن خلدون تيارت، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جويلية 2017.
10. يوسفي سوسن، (النظام القانوني لتقديم الحصص العينية في شركات الأموال)، جامعة البليدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 14، جوان 2010.

المُلخَص

تعتبر الأصول العقارية للشركات التجارية أحد الوسائل الضرورية للقيام بنشاطها، ويتمثل المصدر الرئيسي للأصول العقارية للشركات التجارية في مجموع المساهمات العينية العقارية المقدمة من الشركاء بموجب العقد التأسيسي للشركة، وقد يحدث بمرور المدة أن تقوم الشركات بتعديل القيم المالية العقارية الممثلة في أصولها العقارية عن طريق التعامل، كما أن انقضاء الشركة يؤدي إلى قسمتها الأصول العقارية بين الشركاء عن طريق التصفية، والمشرع قد نضم جميع هذه المعاملات بقواعد تضمن الحفاظ على حقوق الغير المتعامل مع الشركة.

Les actifs immobiliers des sociétés commerciales sont considérés comme l'un des moyens nécessaires pour pratiquer leurs activités, et la source principale pour les actifs immobiliers des sociétés commerciales sont l'ensemble des apports en nature immobiliers libérées par les associés sous statut de société, il peut arriver au passage du temps Que la société Modifie ses actifs en nature immobiliers, ainsi que l'effet de la société conduire à la liquidation et du partage, et le législateur a organisé Tout cela par des règles qui inclure les droit des créiteurs.

الفهرس

الصفحة	المحتوى.
	الشكر والعرفان
	الإهداء
	قائمة المختصرات
01	مقدمة
04	الفصل الأول: مصدر الأصول العقارية للشركات التجارية
05	المبحث الأول: الإطار القانوني العام للمساهمات العقارية
05	المطلب الأول: مفهوم المساهمات العقارية
06	الفرع الأول: معنى المساهمات العقارية
08	الفرع الثاني: خصائص المساهمات العقارية
11	الفرع الثالث: أهمية المساهمات العقارية
13	المطلب الثاني: إثبات وجود أصول العقارية اللازمة لنشاط الشركة
13	الفرع الأول: أنواع السندات المثبتة للأصول العقارية
17	الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في السندات المثبتة للأصول العقارية
20	المبحث الثاني: آليات دمج المساهمات العينية العقارية في رأس مال الشركة
20	المطلب الأول: الالتزام بتقديم المساهمات العينية
21	الفرع الأول: تسديد المساهمات العينية
24	الفرع الثاني: قابلية الحصص العينية للتسديد الفوري
26	المطلب الثاني: تقويم المساهمات العينية العقارية
27	الفرع الأول: القائمين على عملية التقويم
30	الفرع الثاني: ضمانات دقة التقويم
37	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية المتعلقة بالتصرفات التي تقع على الأصول العقارية للشركات التجارية
38	المبحث الأول: الإجراءات القانونية الخاصة بإضافة الأصول العقارية لرأس المال

38	المطلب الأول: المراحل السابقة لقيد الأصول العقارية
39	الفرع الأول: مرحلة توثيق الأصول العقارية
41	الفرع الثاني: مرحلة تسجيل الأصول العقارية
43	المطلب الثاني: مرحلة قيد وشهر الأصول العقارية
44	الفرع الأول: مرحلة القيد الأصول العقارية
45	الفرع الثاني: مرحلة شهر الأصول العقارية
49	المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بتعديل وتصفية الأصول العقارية
49	المطلب الأول: تعديل الأصول العقارية
49	الفرع الأول: تعديل عن طريق الزيادة عن طريق في راس المال
54	الفرع الثاني: تعديل عن طريق التخفيض عن طريق في راس المال
58	المطلب الثاني: تصفية الأصول العقارية
58	الفرع الأول: مفهوم تصفية الأصول العقارية
59	الفرع الثاني: إجراءات تصفية الأصول العقارية
64	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملخص
	الفهرس