



كلية الحقوق والعلوم السياسية

الرقم التسلسلي:/2023

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)

دفعة 2023

التخصص: قانون عقاري

عنوان المذكرة:

الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

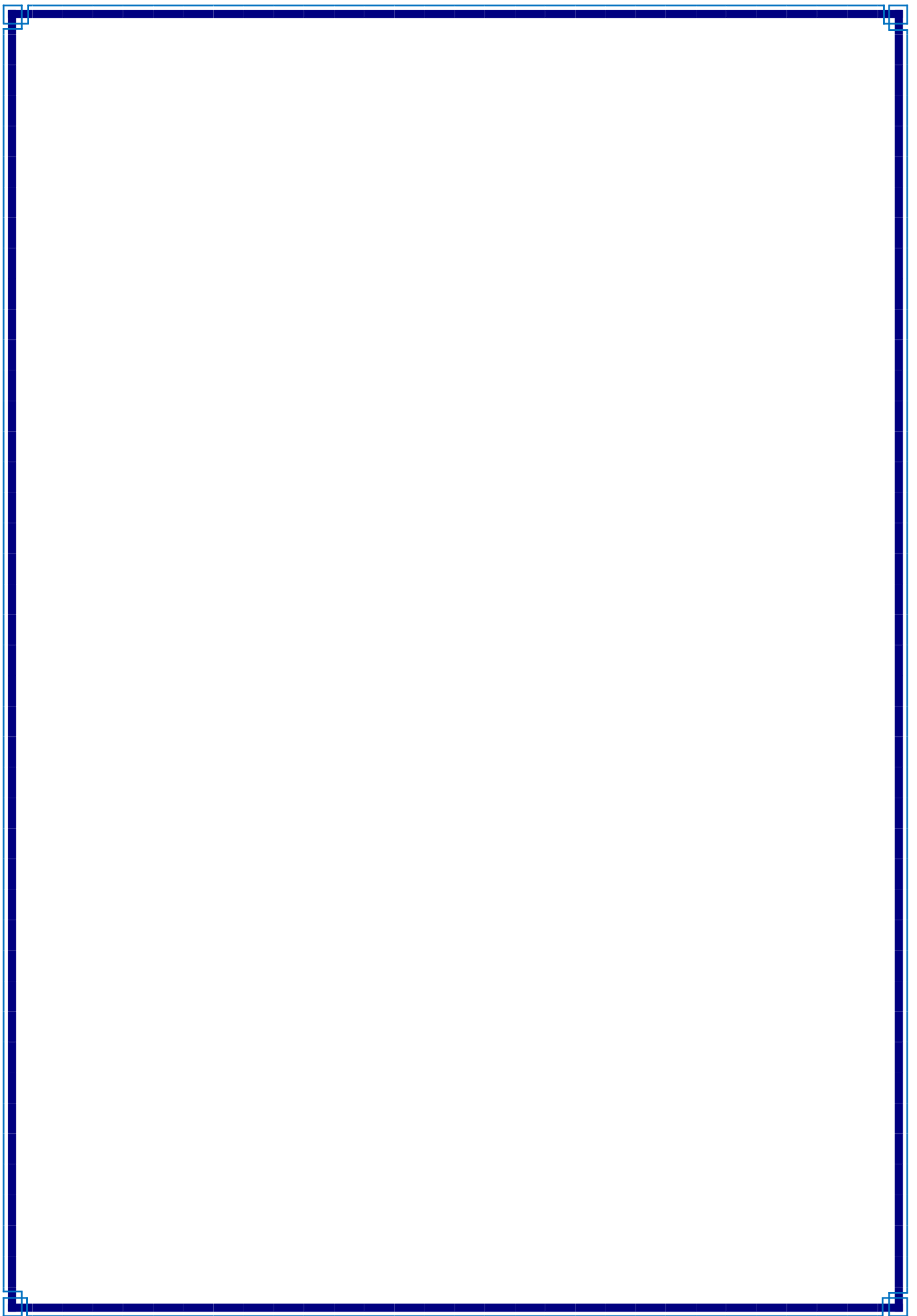
- بخوش إلهام

من إعداد الطالبة:

❖ كشرود شيماء

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا



الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما في هذه

المذكرة من أراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ)

(المجادلة:11)

صدق الله العظيم

شكر وعرفان

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه أن وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع.

أتقدم بجزيل الشكر والاحترام إلى الأستاذة المشرفة: بخوش إمام، التي لم تبخل علينا ببصمتها وعلمها.

الشكر موصول إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه على تفضلهم لمناقشة هذه المذكرة.

إلى كافة أساتذة تخصص القانون العقاري.

إلى الأستاذة الموثقة التي لم تبخل علي بما اكتسبته في حياتها العلمية والعملية
الأستاذة: كشوك سليمة.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي حممتني ومنحتني الحياة، وحرصت على تعليمي بصبرها وتضحيتها إلى التي كان دعاؤها سر نجاحي "أمي الغالية" حفظها الله.

إلى الصاحب والأنيس الذي دعمني في مشواري الدراسي وكان وراء كل خطوة خطوتها في طريقي نحو العلم والمعرفة "أبي الحبيب" رعاه الله.

إلى من هم مصدر سعادتي وقوتتي ومخزن ذكرياتي إخواني و أخواتي.

كما لا يفوتني أن أخص إهدائي بذكر عائلتي الكبيرة كل أهلي و أقاربي الذين أكن لهم الحب والاحترام والتقدير.

ولا أنسى أصدقائي الذين لطالما دعموني سواء بكلمة خفت عني أو بدعوة في الغيب أو بضحكة من القلب.

و إلى كل الأشخاص الذين أحمل لهم المحبة و الاحترام.

مقدمة

بتطور المجتمع وتنوع العلاقات فيما بين الأفراد أضيف ذلك نوع من المعاملات فيما بينهم مصدرها الالتزام، ولكي ينشأ هذا الالتزام لا بد من سبب يؤدي إلى خلقه، يسمى هذا السبب بالمصادر المنشأة للالتزام، وبالتالي وجب تنظيم هذه المعاملات وفق أطر قانونية حفاظا على الحقوق وتنفيذا لهذه الالتزامات المترتبة عنها وبالتالي حدوث استقرار لهذه الحياة الاجتماعية.

يعتبر العقد من أهم المصادر المنشئة للالتزامات حيث أنه ينشأ الأغلبية الكبيرة منها، ومن أشهر هذه العقود و أبرزها هو عقد البيع حيث أنه ذا طابع اجتماعي و اقتصادي وخاصة إذا كان محله عقار باعتباره ناقلا للملكية و نظرا لخضوعه لمجموعة من الضوابط و الإجراءات الشكلية ومرد ذلك أنه أخطر أنواع العقود لماسه بالملكيات الفردية. شهدت الدولة بعض التطورات الاقتصادية والاجتماعية وبعض التغيرات في مجال السكن هذه الظروف قد تمنع انعقاد البيع النهائي، و كما نرى أن عقد البيع العقاري وبسبب هذه التغيرات قد يسبق بعقد ممهدا له هذا العقد هدفه التمهيد إلى إبرام البيع النهائي يسمى هذا العقد بالوعد بالبيع العقاري وهذا محل دراستنا.

لدراسة هذا النوع من العقود وجب التطرق إلى أهمية هذه الدراسة من جميع النواحي، فمن الجانب العلمي حيث أن الوعد بالبيع العقاري من أهم العقود التمهيدية و أبرزها ولما كان عقد الوعد بالبيع العقاري يسبق إبرام العقد النهائي وينصب على العقار الموعود به فإنه تتداخل فيه أحكام الوعد بالبيع العادي وتلك التي تتعلق بأحكام العقار، وهو ما يثير عدة إشكالات خاصة في المجال القانوني وجب إبراز هذه الأحكام الخاصة بالعقار ، أما من الجانب العملي فلتشجيع التعامل به في المجال العقاري والضرورة الملحة للجوء إلى هذا النوع من العقود وكثرة الإشكالات المطروحة في مثل هذه العقود، أما من الجانب الاجتماعي ونظرا لحاجة الأفراد لهذا النوع من العقود دراسته بشكل دقيق تساهم في توضيح الإجراءات الخاضع لها الوعد بالبيع العقاري لرسم صورة أوضح عنه، من الجانب الثقافي تكوين رصيد قانوني وعلمي للموضوع، فمن الجانب الشكلي وبإضافتنا لنموذج للوعد بالبيع العقاري سوف

نساهم في وضع الأحكام الخاصة به في عقد رسمي، وأخيرا التطرق إلى الجانب الإجرائي بداية من انعقاد الوعد إلى غاية شهره في المحافظة العقارية.

من أهم الأسباب التي أدت إلى اختيار الموضوع على الصعيد الشخصي شغفي بدراسة موضوع الوعد بالبيع العقاري، وأن الموضوع يندرج ضمن إطار التخصص إضافة إلى إزالة ورفع الغموض الذي يغشي الوعد بالبيع العقاري، ومن الجانب الموضوعي حيث أن هذا النوع من المواضيع يحتاج دراسة من جانب إجرائي وجانب شكلي، كما نسعى إلى التعرف على مختلف الأحكام المتعلقة بهذا العقد. كما يمكننا الخوض في هذا الموضوع من دراسة الجانب القانوني الذي نظمه.

ومن هنا نطرح الإشكال ما مفهوم الوعد بالبيع العقاري؟ و كيف نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة به؟ وكيف ينقضي هذا النوع من العقود؟

إن الهدف المرجو من هذه الدراسة هو توضيح صور الوعد بالبيع العقاري وتبيان مختلف الجوانب المتعلقة به من أجل دعم و إثراء الدراسات السابقة. إضافة إلى دراسة الأسباب الخاصة لانقضاء هذا النوع من العقود التمهيدية. كما نبرز مختلف الإشكالات التي قد تعترض الموعود له خلال فترة الوعد بالبيع العقاري أو خلال انعقاد البيع النهائي .

في دراستنا لموضوع الوعد بالبيع العقاري اتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، بالنسبة للمنهج الوصفي يبرز من خلال مجموعة التعريفات التي تضمنها بحثنا أما بالنسبة للمنهج التحليلي فمن خلال استقراءنا لبعض النصوص والمواد القانونية وكذلك المراسيم.

وقد تم تناول موضوعنا الموسوم بالوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري من طرف الباحث جمال بدري بعنوان الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري والذي تناول فيه مختلف الأحكام المتعلقة بالوعد بالبيع العقاري كما تناوله الباحث عدنان بوزيد في مذكرته المعنونة بلحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة تناول فيه أحكام الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري مقارنة ببعض التشريعات الأخرى.

من أهم الصعوبات التي واجهتنا في دراستنا لموضوعنا هذا هو صعوبة التحصل على مراجع متخصصة بموضوع الوعد بالبيع العقاري، وقلة المواد التي نظمت موضوع الوعد بالبيع العقاري بصفة خاصة وهذا ما يصعب عملية ضبط الموضوع. ولإجابة على الإشكالية السابقة وتوضيح جميع الجوانب المحيطة بالموضوع **اتبنا خطة** ثنائية الفصول كان الفصل الأول بعنوان: الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري، والفصل الثاني: الإطار التنظيمي للوعد بالبيع العقاري. تضمن كل فصل مبحثين وكل مبحث مطلبين.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي

لعقد الوعد بالبيع العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الوعد بالبيع العقاري

يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري أهم الصور الشائعة للعقود التمهيديّة و من أهم المعاملات الناشئة بين الأفراد ويعود ذلك لعدة اعتبارات وخاصة فيما يتعلق بالمعاملات العقارية ويكون عادة سابق لعقد البيع النهائي والذي يحمل بعض الخصوصية خاصة فيما يتعلق بالمجال الاقتصادي. وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفصل من خلال **مبحثين الأول : مفهوم الوعد بالبيع العقاري** نعالج فيه مختلف التعريفات الخاصة بالوعد بالبيع العقاري و مختلف الصور الموجودة في الوعد بالبيع العقاري، **والمبحث الثاني : شروط الوعد بالبيع العقاري** سيتم فيه دراسة كل من الشروط العامة والخاصة.

المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري

الوعد بالبيع العقاري من أهم العقود التمهيديّة السابقة للبيع النهائي، لذا وجب تعريفه من كل الجوانب وإبراز أنواعه وهذا ما سيتم دراسته في هذا المبحث في مطلبين الأول يضم مختلف التعاريف الخاصة بالوعد بالبيع والثاني مختلف صور الوعد بالبيع العقاري تتميز كل صورة عن الأخرى بميزة معينة تجعل من التصرف يخضع لأحكام تختلف عن الأحكام المطبقة في الصورة الأخرى.

المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالبيع العقاري ولم يخص له أحكام خاصة به لكن اكتفى بالنص على الوعد بالتعاقد في الأحكام العامة والتي تضمنتها كل من المادتين 71 و72 من القانون المدني الجزائري.

وعليه كان من الأجدر التطرق إلى تعريف الوعد بالبيع لغة واصطلاحاً. مروراً بتعريفه فقهاً ومن ثم الوصول إلى تعريف قانوني.

الفرع الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري لغة واصطلاحاً

أولاً/ التعريف اللغوي

الوعد لغة من وعد يعد وعوداً وموعوداً، وهو من المصادر التي جاءت على مفعول ومنفصلة وقد تواعد القوم و اتعدوا، وواعده ووعده نوّقد أوّعه وتوعده، وكلمة وعد اسم عربي مؤنث وهو مصدر بمعنى الالتزام بالاتفاق، العهد، الطلب، فوعد فلان بالبيع: قال أنه يجريه له أو ينيله إياه أي يبيعه الشيء الموعود به.

و هو إخبار عن إنشاء المخبر عروفاً في المستقبل، فالوعد لا بد أن يكون بمعروف، فحين يكوي ان بشرط فلا يجب الوفاء به، كما أن زمن الوفاء بالوعد هو المستقبل وليس الآن، كما ينبغي أن تكون الصيغة المستعملة ف الوعد بالبيع العقاري صيغة

الاستقبال المقترنة بسوف أو السين، أما اللفظ الماضي فإنه لا ينبئ عن الوعد وإنما هو يفيد التمييز حالاً¹

ثانياً/ التعريف الاصطلاحي

الوعد بالتعاقد عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى الواعد بقبول إبرام عقد آخر في المستقبل، مع شخص يسمى الموعود له، إذا ما اظهر هذا الأخير رغبته في التعاقد خلال فترة معينة، ومثال ذلك أن يعد شخص آخر أن يبيعه سيارته بمبلغ معين إذا أظهر رغبته في الشراء، فيقبل الموعود له الوعد فيتعقد بينهما عقد وعد بالبيع²

الفرع الثاني: التعريف الفقهي

الوعد بالتعاقد فقها هو إلزام الشخص نفسه شيئاً من المعروف مطلقاً أو معلقاً على شيء، وقد يطلق في العرف على ما اخص من ذلك، وهو إلزام المعروف بلفظ الالتزام وهو الغالب في عرف الناس اليوم، ولاشك أن الواعد بها يأخذ عوضاً عما يعد به³ كما عرف بعض الفقهاء الوعد بالبيع العقاري عموماً بأنه الالتزام الصادر من أحد الأطراف أو كليهما على إبرام عقد البيع النهائي في المستقبل إن تجمعت جميع شروطه وقبل أحدهما العقد الموعود به⁴ فالوعد بالبيع عقد يلتزم فيه أحد المتعاقدين يسمى الواعد ببيع عقار للمتعاقد الآخر أو شرائه منه ويسمى الموعود له، إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في ذلك خلال مدة معينة، أو يلتزم كلا

¹ أنس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع، دار الكتب القانونية، مصر، 2014، صفحة 47.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، سنة 2008، صفحة 126.

³ عدنان بوزيد، أحكام الوعد بالبيع العقاري، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018، 2019، صفحة 13.

⁴ كريم بولعابي، الوعد بالبيع، مجمع الأطرش، تونس، سنة 2017، صفحة 11.

لطرفين أحدهما بالبيع والأخر بالشراء إذا ما أبدى المتعاقد معه رغبته في إتمام البيع خلال مدة معينة¹

الفرع الثالث: التعريف القانوني

بالنظر إلى نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها: "الاتفاق الذي يعد ه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل. لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها". أما المادة 72 فقد جاء فيها: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل قاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد". على ضوء هذه النصوص و الاستعانة بالفقه والقضاء وتطبيق القواعد العامة وخاصة القواعد المتعلقة بالوعد بالتعاقد يمكننا إعطاء تعريف خاص بهذا التصرف.

نعرف الوعد بالبيع بصفة عامة بأنه عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين والذي يدعى الواعد بأن يبرم عقد بيع مع شخص آخر يدعى المستفيد من الوعد أو الموعود له ببيع شيء معين إذا ما أبدى هذا الأخير الرغبة في الشراء خلال مدة معينة²

أما الوعد بالبيع العقاري، فإنه على ضوء ما سبق. هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد، بأن يبيع عقار إلى شخص آخر هو الموعود له إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة.

وقد عرفته المحكمة العليا في قرار لما جاء فيه: "الوعد بالبيع عبارة عن اتفاق على إبرام عقد في المستقبل"³

¹ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 14.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة 2008، صفحة 08.

³ قرار المحكمة العليا رقم: 1127515، المؤرخ في 2018_07_12.

ومن خلال ما سبق يمكن أن نصل إلى أن الوعد بالبيع العقاري عقد يلتزم فيه الواعد ببيع عقار إلى الموعود له وللموعود الحق في إبداء رغبة الشراء من عدمه خلال مدة متفق عليها.

المطلب الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري

من خلال المادتين 71 و72 من القانون المدني الجزائري المنظمة للوعد بالتعاقد يتضح لنا وجود ثلاثة أنواع من الوعد بالبيع العقاري متمثلة فيما يلي:

_ الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد، الوعد المتبادل بالبيع والشراء الملزم لجانبين، وهذا ما سيتم دراسته في هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع .

الفرع الأول: الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد

ويطلق عليه أيضا العقد الأحادي الجانب وذلك لأنه صادر من جهة واحدة وهو الواعد ففي هذه الصورة من صور الوعد بالبيع العقاري يعد شخصا يسمى الواعد شخصا آخر يسمى الموعود له بأن يبيعه عقار إذا رغب هذا الأخير في شرائه وأبدى رغبته خلال مدة معينة في ذلك¹

فيكون صاحب الشيء ملزم بالبيع، والأخر ملزم بالشراء، وإذا رغب الآخر في إبداء الرغبة في الشراء فيتم البيع النهائي. وإذا امتنع يسقط الوعد بالبيع²

ونرى من ذلك أن الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد ليس بمجرد إيجاب من الواعد، بل هو عقد لا بد فيه من إيجاب وقبول من الواعد والموعود له، ذلك أنه قد يتصور أن صاحب الدار مثلا يصدر منه إيجاب بالبيع لشخص آخر ويتضمن الإيجاب مدة معينة لقبوله فيكون هذا الإيجاب ملزما. ولكنه لا يكون الوعد بالبيع الذي نقصده هنا، والفرق بينهما أن الوعد بالبيع يكون وسط بين هذا الإيجاب الملزم و البيع النهائي. ففي الوعد بالبيع يتفق كل من الواعد والموعود له على أن يبيع الواعد الدار إذا ما أبدى الموعود له رغبته في شرائها خلال

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 11.

² عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 44.

مدة معينة. فهذا أكثر من إيجاب ملزم لأنه إيجاب قد اقترن به القبول من الطرف الآخر. ولكنه ليس بعقد نهائي. لان الإيجاب والقبول لم ينصب على البيع بل على مجرد وعد بالبيع¹

وهذا النوع من العقود هو الغالب في الحياة العملية العقارية في ظل التطورات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والتكنولوجية الحاصلة في المجتمع، وفي ظل تدخل الدولة من أجل تدعيم السكن عن طريق القروض البنكية نتيجة عدم قدرة الأفراد على اقتناء مسكن، وهو ما أدى إلى شيوع هذا النوع من العقود. إذ كثيرا ما تعيق الظروف الطبيعية أو الاجتماعية أو القانونية في إجراء عقد بيع نهائي في الحال، مما يستدعي اللجوء إلى إبرام عقد وعد بالبيع العقاري إلى حين تهيئ الظروف أو الحصول على قرض عقاري من أجل تمويل شراء عقار معد للسكن²

فالوعد بالبيع يحقق أغراض بالنسبة لكلي الطرفين فالموعد له خلال المدة المحددة في الوعد بالبيع يضمن توفير المبلغ وتهيئ له الظروف للحصول على قرض عقاري، والواعد يضمن مشتري لعقاره خاصة إذا كان الثمن مغري.

ذهب الفقه والقضاء الفرنسي إلى اعتبار الوعد بصفة عامة الملزم لجانب واحد سواء وعد بالبيع أو الشراء، هو بمثابة إيجاب ملزم خلال فترة الدعوى ومدته تكون المدة المعقولة التي يستخلصها قاضي الموضوع بحسب ظروف ووقائع الدعوى، ويلتزم الواعد بالبقاء على وعده خلال الفترة الزمنية المحددة إلى حين انتهائها و إبداء الموعد له رغبته في القبول أو الرفض³

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2000، صفحة 52.

² عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 45.

³ بلحاج العربي، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد، في ضوء القانون المدني و أحدث اجتهادات المحكمة العليا، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2016، صفحة 177.

وهناك صورة خاصة من الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد هي الوعد بالتفضيل وفي هذه الصورة لا يلتزم الواعد في وعده أن يلتزم ببيع الشيء إذا أظهر الموعد له رغبته في شرائه. إنما يلتزم إذا هو رغب في بيع الشيء أن يعرضه أولاً على الموعد له تفضيلاً له عن غيره، فإذا قبل الموعد له شرائه تم البيع. والذي يميز هذه الصورة عن الأخرى أن الواعد لم يلتزم ببيع الشيء الموعد له وإنما إذا رغب في بيع الشيء وجب عليه أن يعرضه أولاً على الموعد له. فلا يتم البيع لنهائي إلا باجتماع أمرين أن يريد الواعد بيع الشيء و الموعد له شرائه. ويكون التزام الواعد بعرض الشيء على الموعد له معلقاً على شرط أن يريد بيعه. فالشرط هنا ليس ذو إرادة منفردة بل هو متصل بظروف خارجية قد تعيقه عن البيع مع تمسكه بالبيع. فالشرط ليس ذو إرادة محضة و إنما شرط مختلط¹

ينعقد عقد الوعد بالتفضيل بنفس الشروط المتعلقة بالوعد بالبيع الملزم لجانب واحد من حيث العناصر الأساسية (الشيء الموعد به، الثمن الذي يباع به، والمدة التي من خلالها يتم عرض الشيء محل الوعد على الموعد له) كل الشروط المتعلقة بصحة الوعد بالبيع تقال هنا.

بالنسبة لأثار الوعد بالتفضيل فتكمن في إنشاء التزام يقع على ذمة الواعد أن يعرض العقار على الموعد له إذا أراد بيعه دون أن يطرأ عليه تغيير خلال تلك المدة. فهو التزام شخصي يبقى على الواعد مالكا للعقار، وإذا هلك العقار أو وقع عليه أي تغيير أو نزع للملكية تحمل الواعد تبعه ذلك²

الفرع الثاني: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد

هو عبارة على صورة عكسية للوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، فالواعد (المشتري) يعد البائع مالك العقار مثلاً: أعددك بأن أشتري منك السيارة بثمن محدد إن رغبت في بيعها خلال

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، صفحة 59.

² قرار المحكمة العليا رقم 198458، مؤرخ في: 26_04_2000، المجلة القضائية، العدد 02، صفحة 163.

فترة محددة، وهنا يشترط في المشتري أهلية أداء كاملة عند إبرام عقد الوعد بالبيع. أما الوعد فيشترط فيه شرط التمييز. ويلتزم الوعد بالبقاء على وعده طيلة الفترة المتفق عليها في عقد الوعد بالبيع¹

ويشترط في الوعد من جانب واحد أن يكون الوعد أهلاً للتعاقد على العقد الموعود، ويكون وعده حينئذ صحيحاً ولو فقد الأهلية عند إبرام العقد النهائي. بشرط أن لا تزيد التزاماته عما كانت عند الوعد، كما يشترط أن تخلو إرادة الواهب من عيوب الرضا عند صدور الوعد منه. وفي الوعد من جانب واحد لا يشترط أن يكون الموعود له مؤهلاً يكفي أن يكون مميزاً، ولكن عند إعلان رغبته في إبرام العقد النهائي تشترط فيه الأهلية. ولكن يشترط خلو رضائه من العيوب عند صدور الوعد له. وعند إظهار رغبته في إبرام العقد النهائي² ومن أمثلة الوعد بالشراء: شخص يملك عقاراً ويتقدم شخص لشراؤه منه ولكنه لم يعرضه للبيع، هنا صدر من هذا الشخص وعد بالشراء، فإذا أراد بيعه مستقبلاً وحصل على ثمن عالي ممن تقدم له ولكنه عرض عليه ثمن أعلى من شخص آخر باع العقار. وإذا لم يحصل ذلك باعها إلى الوعد بالشراء³

ومن خلال ما سبق نستنتج أن الوعد بالشراء ملزم لجانب واحد وهو الوعد بالشراء فإذا أعلن عن رغبته في البيع توفرت شروط صحة الانعقاد إبرام العقد النهائي، و له أن يرخص البيع لأي سبب كان. أو أن ينتظر انقضاء مدة الوعد ليسقط الالتزام⁴

¹ منتديات الشؤون القانونية، صور الوعد بالبيع، أنظر الموقع w.w.w star times.com، بتاريخ: 2023_03_12، على الساعة: 12:30.

² علي علي سليمان، النظرية العامة للإلزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، صفحة 46.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، صفحة 61.

⁴ خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1996، صفحة 35.

فيشترط لانعقاد الوعد بالشراء الاتفاق على جميع الأركان و المسائل الجوهرية لشراء الموعد بشرائه، والتمن الذي يشتري به والمدة يتفق عليها صراحة أو ضمنا يظهر خلالها الموعد له رغبته في البيع ليتم الشراء¹

الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري المتبادل

لكي يتم دراسة هذه الصورة من صور الوعد بالبيع العقاري وجب علينا التمييز بين حالتين: الأولى تتمثل في الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد والثانية الوعد بالبيع الملزم لجانبين .

أولا/ الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد

في هذه الحالة نكون بصدد نوعين من الوعود غير منفصلين وكل منهما ملزم لجانب واحد² هنا يوجد عقدان يقعان على شيء واحد وبين نفس الطرفين،العقد الأول هو وعد بالبيع من صاحب الشيء يرتبط به نحو الموعد له إذا أبدى رغبته في الشراء والثاني وعد بالشراء يرتبط به الموعد له في العقد الأول بأن يشتري الشيء إذا أظهر صاحبه وهو الواعد في العقد الأول رغبته في بيعه،مثال على هذه الصورة، أن صاحب منزل أراد أن يحصل على وعد بشرائها و أبدى رغبته في البيع وهذا معلق على شرط أن يحصل على أرض يشتريها بدلا من المنزل،فتقدم له شخص وعقد معه وعد بالشراء،إذا أبدى رغبته في البيع خلال المدة المتفق عليها فهنا تم بينهما وعد بالشراء.ونتوقع أن الواعد بالشراء وقعت ظروف ألزمته بشراء المنزل فهنا يحصل من صاحب الدار على وعد بالبيع إذا أظهر من خلال المدة المحددة رغبته في الشراء،وهنا تم عقد وعد بالبيع على نفس العقار وبين نفس الأطراف.وفي هذا العقد صاحب العقار هو الواعد وهو الملزم بهذا العقد، و في الوعد

¹ عبد الرزاق السنهوري،مرجع سابق،صفحة63.

² عدنان بوزيد ،مرجع سابق،صفحة 57.

بالشراء الواعد بالشراء هو الموعود له ببيع العقار وه والملزم الوحيد بهذا العقد. و من هنا نقول أن هذه الحالة تم فيها وعد بالبيع ملزم لجانب واحد ووعد بالشراء ملزم لجانب واحد¹

ثانيا/ الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين

في هذه الحالة يوجد عقد واحد التزم أحدهما بالبيع والتزم الآخر بالشراء فيتم البيع النهائي مهنا نكون أمام عقد ملزم لجانبين الواعد بالبيع والموعود له بالشراء، والعقد النهائي في هذه الحالة أمر محتوم ويكون قد انعقد فعلا، لأن البائع التزم ببيع الدار والمشتري التزم بشرائها بذلك الثمن وفي نفس المدة المحددة إلا أن إرادتهما اتجهت إلى تأخير البيع النهائي إلى غاية إظهار أي منهما رغبته في انعقادها خلال المدة المحددة، فالوعد لا تترتب عليه آثار الوعد في الحال²

باعتبار الوعد بالبيع الملزم لجانبين عقد يتم في الحال، فإنه تنطبق عليه نفس الآثار التي تترتب على البيع النهائي، ولكن سميت هذه الصورة بالبيع الابتدائي³

وفي هذا الاتجاه ترى الدكتورة زواوي فريدة: "أن الوعد بالبيع الملزم لجانبين ما هو إلا عقد ابتدائي لأن القانون يستلزم توافر شروط موضوعية جوهرية للعقد الموعود بإبرامه وتراضي الطرفين على هذه الشروط إلى جانب إفراغ الوعد في شكل رسمي وفقا للمادة 71 من القانون لمديني الجزائري إذا كان العقد الموعود بإبرامه شكليا فيكون عقدا ابتدائيا وهو أجل إتمامه إلى وقت لاحق يكون مقترن بأجل و إذا تم تحت شرط معين كان معلقا على شرط، فهو خاضع للشهر ولا يثير إشكالا فهو عقد بيع تام⁴

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، صفحة 69، 68.

² خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، صفحة 45.

³ علي سليمان، مرجع سابق، صفحة 46.

⁴ فريدة زواوي، ضرورة شهر الوعد ببيع عقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 33، رقم 4، سنة 1995، صفحة 643.

المبحث الثاني: شروط الوعد بالبيع العقاري

إن توفر الشروط الأساسية والأركان الجوهرية لعقد الوعد بالبيع العقاري هو السبب في انعقاده شأنه شأن باقي العقود الأخرى، وتختلف أي منها يؤدي إلى بطلانه، وإذا كان الوعد بالبيع العقاري من العقود التي استلزم فيها القانون الشكلية فيستوجب إفراغ هذا النوع من العقود في قالب رسمي وإضفاء عليه صفة الرسمية إضافة إلى تسجيله ومن ثم إخضاعه لعملية الشهر بالمحافظة العقارية. وهذا ما سيتم دراسته من خلال هذا المبحث من خلال مطلبين الأول نتطرق فيه إلى الشروط العامة التي تكون في عقد الوعد بالبيع العقاري و مختلف العقود الأخرى والمطلب الثاني الشروط الخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري.

المطلب الأول: الشروط العامة لعقد الوعد بالبيع العقاري

إذا كان الوعد بالبيع العقاري ملزم لجانب واحد أو ملزم لجانبين فهو عقد رسمي، ومن ثم يجب توفر كل الشروط اللازمة لانعقاده بشكل سليم وصحيح وهذا ما سيتم تناوله في هذا المطلب حيث سيتم التعرض إلى شرط الرضا وصحته، والمحل ومشروعيته، وكذا مشروعية السبب.

الفرع الأول: التراضي في الوعد بالبيع العقاري

تعد الإرادة عنصراً جوهرياً في التراضي الذي يتم عن طريق تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين¹، حيث يعتبر ركناً أساسياً لصحة الانعقاد باعتبار أنه يعكس إرادة الواعد والموعود له. وعلى الرغم من أن التراضي في العقد بصفة عامة يقتضي وجود إرادتين متطابقتين على الأقل²، إلا أننا نجد بأن القانون المدني الجزائري قد جارى القانون المصري في خطئه وسمى التراضي الرضا، وهذا غير سديد لأن الرضا هو الذي يصدر من طرفين³

¹ علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، دون طبعة، دار موفم للنشر، الجزائر، 2008، صفحة 82.

² عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 82.

³ علي سليمان، مرجع سابق، صفحة 28.

وحتى ينعقد عقد الوعد بالبيع العقاري ينبغي على كل من الواعد و الموعود له أن يتبادلا التعبير عن إرادتهما.

ولركن الرضا حكم خاص حيث يجب توفر شرطين لوجوده وهما توافق الإيجاب مع القبول وتطابقهما، وشرطين لصحته وهما استكمال كل من المتعاقدين لأهلية الأداء وخلو إرادتهما من عيوب الإرادة.

أولا/ توافق إرادة طرفي الوعد بالبيع العقاري

بما أن عقد الوعد بالبيع العقاري لا ينعقد إلا إذا اقترن إيجاب الواعد مع قبول الموعود له فسوف نبين كيف يتم إيجاب الواعد وقبول الموعود له والتطابق بينهما.

أ/ **إيجاب الواعد** : وهو العرض الذي يتقدم به شخص إلى شخص آخر أو على جمهور

ليعبر به للغير عن إرادته في إبرام عقد معين بحيث ينعقد هذا العقد بمجرد صدور

القبول، ويجب أن يكون الإيجاب تاما ودقيق يستلزم استيفائه لجميع العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه، كما انه يجب أن كون قاطعا¹

ب/ **قبول الموعود له** : وهو عبارة عن رد إيجابي من طرف الموجب له (الموعود له). وهو

الإرادة الثانية في العقد، ويعرف بصفة عامة بأنه ذلك التعبير البات الصادر عن إرادة

الموجب إليه بشكل جازم الذي يوجهه إلى الموجب إليه شكل جازم الذي يوجهه إلى الموجب ليعلمه بقبول العرض المقدم من طرفه²

من خلال ذلك يمكن القول أن القبول في عقد الوعد بالبيع العقاري هو إبداء الموعود له

رغبته في إبرام العقد النهائي المنصب على عقار خلال المدة المحددة وبعد الاتفاق على

جميع المسائل الجوهرية للعقد حيث ينعقد العقد النهائي مباشرة بمجرد إعلان الموعود له

¹ علي فيلاي، مرجع سابق، صفحة 120.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 26.

رغبته في شراء العقار الموعود به مع مراعاة الشكل الرسمي الذي تطلبه القانون في هذه الحال¹.

ج/ تطابق إيجاب الواعد وقبول الموعود له: لا يتمثل القبول في الرد الإيجابي الصادر من الموعود له، فهو يعبر عن إرادة الموعود له في إبرام العقد وفق الشروط التي تضمنها الإيجاب دون زيادة أو نقصان أو تغيير أو تعديل ولو كان ذا أهمية ضئيلة، وبالتالي فإذا تضمن قبول الموعود له تعديلا أو تغييرا أو حذفًا للشروط التي تضمنها إيجاب الواعد، فإن العقد لا ينعقد أصلا، لأن القبول الذي يأتي عكسا للإيجاب لا يعد قبولًا بل إيجابا جديدا، يحتاج بدوره إلى قبول من الجهة الأخرى. في هذه الحالة يتغير الواقع فيصبح الموعود له موجبا والواعد موجبا له وله الحرية في أن يقبل أو يرفض وهذا هو الأصل العام وفق ما نصت عليه المادة 66 من القانون المدني الجزائري.

ومثال ذلك أن يعد شخص آخر أن يبيعه عقارا مملوكا له واقعا بوهران مقابل 10 مليون دينار جزائري خلال مدة معينة، ولكن قبل الموعود له أن يشتريه مقابل 08 مليون دينار جزائري، أو أنه قبل شراء العقار الثاني الموجود بمستغانم، فلا ينعقد العقد لعدم توافق كل من إيجاب وقبول الواعد والموعود له، ولكن يمكن أن يتحول هذا القبول إلى إيجاب جديد يحتاج إلى قبول الشخص الواعد الذي تحول إلى موجب إليه لينعقد العقد النهائي.

ولكن هناك استثناءات للقاعدة العامة تضمنه المادة 65 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية وترك مسائل تفصيلية واشترط أنه تخلف تلك المسائل التفصيلية لا يؤثر على سلامة العقد، اعتبر العقد صحيحا. وإذا تم التنازع بين الطرفين على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها فإن العدالة تفصل في ذلك².

¹بوزيد عدنان، مرجع سابق، صفحة 72.

²المادة 65 من القانون المدني الجزائري "إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن لا أثر للعقد عند عدم الاتفاق عليها، اعتبر العقد مبرما و إذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الإتفاق عليها، فإن المحكمة تقضي بها طبقا لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف والعدالة".

ويمكن قياس هذا الحكم على عقد الوعد بالبيع العقاري كأن يعد (أ) أن يبيع عقار إلى (ب)، فيتم الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية دون الثانوية على أساس تأجيلها للاتفاق عليها لاحقاً فينعقد العقد انعقاداً صحيحاً، وإذا وقع نزاع لاحقاً على تلك المسائل الثانوية يتم الفصل في هذا الأمر أمام القضاء.

وهنا ذهبت المحكمة العليا إلى الحكم ببطلان العقد بسبب تخلف رضا الموعود له وهنا عدم تطابق لكل من الإيجاب والقبول حيث جاء في قرارها: "من المقرر أن العقد يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن التعهد بالبيع تم دون رضا وموافقة الطاعن و أثناء غيابه ومن ثم فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلزام الطاعن بإتمام إجراءات البيع خالفوا القانون¹

و في الأخير نصل إلى أن التراضي في عقد الوعد بالبيع العقاري يقصد به تلاقي إرادتي الواعد والموعود له إلى إحداث أثر قانوني يتمثل في التمهيد إلى إبرام عقد نهائي مستقبلاً وقد تم فيه الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية.

ثانياً/ شروط صحة الرضا في الوعد بالبيع العقاري

من أهم الشروط الواجب توفرها لانعقاد الوعد بالبيع العقاري أن يكون المتعاقدين متمتعان بالأهلية التي يتطلبها القانون كما يجب أن يكون رضائهما سليماً.

أ/ أهلية المتعاقدين: الأصل أن كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها القانون كما جاء في نص المادة 78 من القانون المدني الجزائري: "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون"²

¹ قرار المحكمة العليا رقم 51440، مؤرخ في 2019/11/11، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1992، صفحة 07.

² المادة 78 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 صادر في 1975/09/30، معدل ومتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، جريدة رسمية عدد 44.

وتعتبر أحكام الأهلية من النظام العام، بحيث يمنع أي شخص أن يتنازل عن أهليته أو أن يغير في أحكامها. وكل اتفاق على ذلك يعد باطلا بطلانا مطلقاً¹

ومن هنا سوف نعالج كل من أهلية الواعد والموعود له في عقد الوعد بالبيع العقاري.

1/ أهلية الواعد في الوعد بالبيع العقاري: في الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد يلتزم الواعد بالبيع منذ إبدائه للوعد ومن أجل ذلك وجب أن تتوفر لديه أهلية البيع النهائي منذ تلك اللحظة²

و منه فيجب أن يتمتع الواعد بأهلية كاملة لكي يستطيع القيام بكل التصرفات القانونية. وإلى جانب ذلك يجب أن يكون متمتعاً بقواه العقلية أي لم يصبه عارض من عوارض الأهلية. وهذه الأهلية يجب أن تتوفر وقت إبداء الرغبة في إبرام عقد الوعد بالبيع العقاري ولا يهيم إذا أصيب بعد ذلك بإحدى عوارض الأهلية.

2/ أهلية الموعود له في الوعد بالبيع العقاري: لا يشترط أن يكون الموعود له متمتعاً

بالأهلية الكاملة وقت انعقاد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد وذلك لعدم وجود أي التزام يقع عليه. ولكن يجب أن يكون متمتعاً بالأهلية حال إبرام العقد الموعود به³

فبالرغم من أن الموعود له قد قبل الوعد الصادر من الواعد ببيعه للعقار الموعود به، إلا أنه لا يزال في المرحلة التي تسبق إبدائه الرغبة في شرائه، فإذا أظهر تلك الرغبة فحينها يجب أن يكون كامل الأهلية، أما قبل ذلك فيجب أن تتوفر للموعود له أهلية التعاقد، أي أن يكون مميزاً وقت إبرام الوعد⁴

ب/ سلامة الرضا من العيوب: لقد نص المشرع الجزائري على عيوب الإرادة في المواد من

81 إلى 91 من القانون المدني الجزائري، وهي على التوالي الغلط، التدليس، الإكراه

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 30.

² جمال بدري، مرجع نفسه، صفحة 31.

³ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني "العقد و الإرادة المنفردة"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2001، صفحة 88.

⁴ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 32.

والاستغلال. وقد منح القانون لمن عيبته إرادته بإحدى هذه العيوب الحق في طلب إبطال العقد¹

فبالنسبة للواعد يجب أن يكون رضائه سليماً منذ انعقاد عقد الوعد بالبيع لأنه من هذا اللحظة يلتزم نهائياً بإبرام عقد البيع إذا ما أبدى الموعود له رغبته في الشراء، ويعتبر رضا الواعد منذ هذه اللحظة نهائياً، فلا يحتاج إلى رضا جديد بعد ذلك أما بالنسبة للموعود له فيجب أن يكون رضائه سليماً عند انعقاد الوعد وكذلك عند إبدائه الرغبة في إبرام العقد الموعود به. ويرجع ذلك إلى أن الموعود له يصدر منه رضا في الوقتين أي وقت الوعد بالبيع وكذلك وقت انعقاد العقد النهائي²

الفرع الثاني: محل الوعد بالبيع العقاري

قياساً على عقد البيع فالمحل في عقد الوعد بالبيع العقاري مزدوجاً من أهم التزامات الواعد تقديم العقار الموعود به والموعود له دفع ثمن هذا العقار محل الوعد.

أولاً/ المبيع المتمثل في العقار محل الوعد بالبيع

من المعلوم أن العقد لا ينشأ إلا إذا توفر ركن المحل والمحل هو ركن في الالتزام كما هو ركن في العقد. ومحل الالتزام فيه ما يتعهد به الملتزم، أي الأداء الذي يلتزم المدين القيام به وهو إما إعطاء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل. أما محل العقد فهو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها³

من خلال اطلاعنا على أحكام القانون المدني الجزائري يتضح أن المشرع الجزائري أشار في الأحكام المتعلقة بمحل العقد باعتباره الركن الثاني في العقد إلى محل الالتزام في المواد من 92 إلى 96، حيث جاء في المادة 92 من القانون المدني الجزائري، على أنه: "يجوز أن يكون

¹ محمد سعيد جعفر، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، دار هومه سنة 2002، صفحة 11.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 32.

³ بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، الجزائر، سنة 2016، صفحة 168.

محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً، غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون"¹، حيث أشارت في فقرتها الأولى إلى محل الالتزام، بينما أشارت الفقرة الثانية إلى العملية القانونية المتمثلة في التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة، وهو ما يعبر عنه بالمحل في العقد² فالمحل في الحقيقة هو ركن في الالتزام لا في العقد ولكن أهميته لا تظهر إلا في الالتزام العقدي الذي ينشأ في العقد³

و يشترط في العقار محل الوعد بالبيع أن يكون:

أ_ موجوداً أو قابلاً للوجود في المستقبل.

ب_ أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.

ج_ أن يكون مما يجوز التعامل فيه.

أ/ أن يكون العقار موجوداً أو قابلاً للوجود في المستقبل : يجب أن يكون العقار موجوداً

وقت الوعد، فلو حدث و أن هلك كلياً قبل إبرام العقد أو وقت إبرامه فإن الوعد يكون بلا محل

وبالتالي لا ينعقد ولو تم يكون باطلاً، وذلك لأن عقد الوعد في هذه الحالة يصبح بلا محل

وبالتالي تخلف ركن من أركان العقد الضرورية التي ينعقد الوعد بدونها⁴

وقد لا يكون العقار الموعود به موجوداً لا وقت الوعد ولا بعده ولكنه يكون قابلاً للوجود

مستقبلاً وهذا كان اتفاق الطرفين فيكون هنا حكمه حكم الموجود ويكون العقد صحيحاً⁵

و من الأمثلة عن الوعد ببيع عقار مستقبلي، أن تعد شركة للترقية العقارية ببيع شقق لزيائنها

في طور الانجاز وهو ما يسمى بالبيع على التصاميم فهذا النوع من العقود صحيحاً لإمكانية

وجود المحل وهو العقار الموعود به مستقبلاً. وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال

¹ المادة 92 من القانون المدني الجزائري.

² عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 78.

³ عدنان بوزيد، مرجع نفسه، صفحة 79.

⁴ _ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 34.

⁵ _ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، صفحة 208.

إجازته ببيع الأشياء المستقبلية وبالتالي الوعد ببيعها بموجب أحكام المادة 92 قانون مدني جزائري¹

لا يشترط أن يكون الواعد مالكا للعقار وقت إبرام العقد، فيفترض مثلا أن يكون العقار ملكا للغير، ولكن شرط أن يكون مالكا له وقت إبداء الموعود له رغبته في الشراء. وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا حيث جاء في قرارها: من المقرر قانونا وطبقا للمادة 398 من القانون المدني الجزائري أنه: "يعتبر البيع صحيحا في حق المشتري إذا كسب البائع ملكية المبيع بعد انعقاد البيع"، ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع لما حكموا بإبطال العقد المتضمن الوعد بالبيع وجميع الإجراءات التي تمت أمام الموثق بين الطاعن ومورث المطعون ضدهم، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقتوا القانون²

ب/ ن يكون العقار معينا أو قابلا للتعيين: بالإضافة إلى اشتراط أن يكون العقار الموعود ببيعه موجودا أو قابلا للوجود في المستقبل يشترط كذلك أن يكون معينا أو قابلا للتعيين وتعيين العقار يكون بتحديد موقعه حدوده مساحته ورقمه إذا تمت عملية المسح وجميع أوصافه وهذا تحت طائلة البطلان³

وهذا ما نصت عليه المادة 94 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى: "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا"⁴

ج/ أن يكون العقار يجوز التعامل فيه: عملا بنص المادة 93 من القانون المدني الجزائري، يجب أن لا يكون المحل مخالفا للنظام العام والآداب العامة وإلا كان باطلا. فإذا كان محل الوعد لا يتنافى مع النظام العام والآداب العامة كان مشروعاً وقام العقد، وما عدا ذلك فهو غير مشروع وباطل¹

¹ تنص المادة 92 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبليا".

² قرار 108763، مؤرخ في 06_04_1998، المجلة القضائية، عدد 1998، 01، صفحة 103.

³ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 81.

⁴ المادة 94 فقرة أولى من القانون المدني الجزائري.

بحيث لا يجوز التعامل في التركات المستقبلية إذا تبين أن العقار محل الوعد موجود ضمن تركة إنسان على قيد الحياة، فيكون مصيره باطلا.

ومن الأموال التي يجوز التعامل فيها:

- التركات المستقبلية
- الأموال الموقوفة
- الحقوق المتنازع عليها
- محل عقد الوعد بالبيع عقار عام
- محل عقد الوعد بالبيع دار للقمار أو دعارة

ثانيا/ الثمن في الوعد بالبيع العقاري

يمثل الثمن محلا ثانيا في عقد الوعد بالبيع العقاري ويشترط فيه أن يكون (أ) نقدا، (ب) أن يكون محددًا أو قابلًا للتحديد (ج) أن يكون حقيقيا.

أ/ أن يكون الثمن نقدا: إن نقدية الثمن هو ما يميز عقد البيع عن غيره من التصرفات الناقلة للملكية المشابهة لعقد المقايضة مثلا. وهذا ما نصت عليه المادة 351 من القانون المدني الجزائري: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق ماليا أخرفي مقابل ثمن نقدي"، وهو نفس الأمر بالنسبة لعقد الوعد بالبيع العقاري طالما أن العقد الذي سيرمه الطرفان في المستقبل يتمثل في إبرام عقد البيع، لذلك يجب أن يكون الثمن الذي يتفق عليه الواعد و الموعد له نقدا²

ب/ أن يكون الثمن محددًا أو قابلًا للتحديد: قد يكون ثمن المبيع محددًا كما يمكن أن يكون قابلا للتحديد.

1/ أن يكون الثمن محددًا: يجب أن يتفق المتعاقدان على تحديد الثمن الذي سيتم به البيع في حالة إبداء الموعد له الرغبة في الشراء وانعقاد البيع النهائي. كما أن تحديد هذا الثمن

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، صفحة 213.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 36.

وخاصة في عقد الوعد بالبيع العقاري من المسائل الجوهرية التي لا يمكن أن ينعقد العقد بدونها ويقع باطلا في حالة تخلفه.

وقد جاء في قرار المحكمة العليا أنه من المقرر قانونا أن الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إذا عينت فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه.

و لما كان أن المجلس الذي صرح بصحة الوعد بالبيع الذي لم يثبت فيه اتفاق الطرفين على سعر معين لبيع العقار المتنازع عليه، يكون بقضائه كما فعل أساء تطبيق القانون¹.

2/ أن يكون الثمن قابلا للتحديد: قد لا يتفق المتعاقدان على تحديد الثمن صراحة في عقد الوعد بالبيع العقاري وهذا لا يؤدي إلى بطلانه إذا كان بالإمكان تحديد الثمن الذي سيتم به البيع على أسس معينة، فيكون بذلك قابلا للتحديد. وهذا ما تضمنته كل من المادة 356 و357 من القانون المدني الجزائري، فمن خلال هذه الأحكام يمكن القول أن الوعد بالبيع العقاري لا يبطل إذا لم يتضمن اتفاق المتعاقدين على الثمن .

ج/ أن يكون الثمن حقيقيا وجديا: من شروط صحة الثمن أن يكون جديا وحقيقيا، يعبر عن القيمة الحقيقية للمبيع المتمثل في العقار. وإلا كان باطلا. وكذلك يكون الثمن غير حقيقي إذا كان صوريا أو بخسا. فيجب أن لا يكون الثمن صوريا والذي لم يشأ الواعد ابتداء أن يقضيه من الموعود له في حالة ما إذا تم البيع بينهما²

و يلجأ إلى هذه الصورية عادة لإخفاء تصرف آخر لا يريده المتعاقدان أن ينكشف لأسباب مختلفة قد تخص أيا منهما، ولكي يعطيا مظهرا خارجيا للعقد يوهم الغير بأنه عقد بيع مع أنه ليس كذلك³

¹ قرار رقم 56500 مؤرخ في: 1990/03/26، المجلة القضائية 1992، عدد 03، صفحة 112.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، صفحة 384.

³ خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، صفحة 97.

الفرع الثالث: السبب في الوعد بالبيع العقاري

تعتبر نظرية السبب من أعقد النظريات و أكثرها غموضا في مجال نظرية العقد، وذلك نظرا للخلاف الكبير الذي ثار بين الفقهاء في تحديد المعاني والدلالات المختلفة لكلمة السبب وتحديد ماهيته والمقصود بها قانونيا¹

أما بالنسبة للمشرع الجزائري نجد أنه لم يعرفه واكتفى بالنص عليه في المادتين 97،98 الواردتين في الفقرة 02 مكرر من الباب الأول من القسم الثاني من القانون المدني، والمعنون بالسبب والتي استحدثها بموجب القانون 10/05 المؤرخ في: 20/06/2005 المعدل والمتمم للقانون المدني²

وبالتالي يكون قد تدارك الغموض الذي يكتنف الصياغة الأصلية، باعتبار أن هاتين كانتا مدرجتين ضمن الفقرة 02 تحت عنوان المحل، ومنه يكون المشرع الجزائري قد فصل ركن السبب عن المحل واعتبره ركنا مستقلا بذاته شأنه شأن التراضي والمحل³ فمن خلال نص المادة 97 من القانون المدني الجزائري والتي تقضي ببطان العقد إذا التزم التعاقد لسبب غير مشروع أو كان مخالفا للنظام والآداب العامة. ومن هنا يتضح أن المشرع الجزائري اهتم بمشروعية السبب⁴

كما ذهبت المادة 98 من القانون المدني الجزائري إلى أن كل التزام يفترض أن يكون له سبب مشروع، و أن السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي. ما لم يقد الدليل على خلاف ذلك .

¹ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 91.

² قانون 10/05، مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426هـ، الموافق ل 20 يونيو سنة 2005، يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

³ علي فيلال، مرجع سابق، صفحة 257.

⁴ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 92.

نصل في الأخير إلى أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الحديثة التي تأخذ بالسبب المؤدي إلى التعاقد مع التحفظ على مشروعيتها، غير أنه اشترط شرطان هو أن يكون مشروعاً وموجوداً.

أولاً/ أن يكون السبب موجوداً

إن ركن السبب في العقد أمر جوهري لا يقوم العقد بدونه، فيجب تبعاً لذلك أن يكون لعقد الوعد بالبيع العقاري سببه الخاص لكي ينعقد صحيحاً، وغياب هذا السبب يؤدي إلى بطلانه¹ ويتمثل سبب التزام الواعد في عقد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد في الوفاء بالتزام سابق والمتمثل في إكمال عقد البيع النهائي الموعود به، هذا إذا أخذنا بالنظرية التقليدية للسبب، أما إذا أخذنا بالنظرية الحديثة، فإن التزام الواعد قد يتمثل في المصلحة التي يريد أن يحققها من خلال البيع النهائي إذا ما أبدى الموعود له الرغبة في شراء العقار الموعود به في المدة المحددة.

ثانياً/ أن يكون السبب مشروعاً

اشترط المشرع في السبب المؤدي إلى التعاقد أن يكون موجوداً ومشروعاً، أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة و إلا يؤدي إلى بطلان العقد، ذلك أن البواعث الغير مشروعة تتصل في الحقيقة بالنوايا الداخلية، ولا وتظهر بصورة كاملة إلا وقت إبرام العقد².

فيشترط في سبب الوعد بالبيع العقاري أن يكون مشروعاً بعلم الموعود له أو بدون علمه، فإذا كان غرض الواعد من إبرام هذا العقد هو المتاجرة بالمخدرات أو للدعارة فيبطل هنا العقد، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 12/04/1987 الذي ذهب فيه إلى أنه: "من المقرر قانوناً إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً. ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عقد إيجار المنزل المتنازع عليه معد

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 40.

² بلحاج العربي، مرجع سابق، صفحة 313.

لاستغلاله في الدعارة، فإن قضاة المجلس بمناقشتهم لهذا العقد واعتماده كوثيقة رتب عليها التزامات بالرغم من بطلانه بطلانا مطلقا خالفوا القانون ومتى كان ذلك استوجب نقض الإقرار المطعون فيه¹

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري

إلى جانب الشروط العامة الواجب توفرها لانعقاد الوعد بالبيع العقاري فهناك شروط خاصة تميزه عن باقي العقود، هذه الشروط تضمنها نص المادة 71 في فقرتين الأولى والثانية ومن خلال نص المادة نخلص أن الشروط الخاصة بهذا النوع من العقود تنقسم إلى شروط موضوعية وأخرى شكلية وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول تضمن الشروط الموضوعية والفرع الثاني الشروط الشكلية.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري

إذا كان عقد الوعد بالبيع العقاري هو عقد تمهيدي يهدف إلى إبرام عقد نهائي مستقبلا فلا ينعقد هذا العقد إلا بتوفر مجموعة شروط منها ما هو جوهري وجب اتفاق طرفي الوعد على هذا المسائل ويجب أن يحددوا المدة والأجل الذي يلي فيها إبرام العقد النهائي.

أولا/ المبيع: المبيع في عقد الوعد بالبيع العقاري هو العقار محل الوعد بالتعاقد، ويجب أن يتفق طرفي العقد على مشتملات هذا العقار وتحديده تحديدا دقيقا من خلال المساحة والحدود ويجب أن يكون العقار المبيع في الوعد بالبيع العقاري موجودا في وقت إبرام العقد أو قابلا للوجود مستقبلا وأن يكون معينا تعيينا دقيقا كما سبق القول، وأن يكون مما يجوز التعامل فيه، فإذا لم يتفق طرفا العقد على هذه المسائل عد العقد باطلا²

¹ قرار المحكمة العليا رقم 43098، مؤرخ في 12/04/1987، المجلة القضائية، العدد 1990، 04 صفحة 85.

² عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 96.

ثانيا/ الثمن: الثمن كذلك محل ثاني إلى جانب العقار المبيع وتخلفه يؤدي بدوره إلى بطلان العقد وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ: 1993/12/22 والذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء مقابل ثمن نقدي. وان الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها، ولما ثبت في قضية الحال أن الطاعن لم يدفع ثمن البيع، وهو شرط من شروط العقد، غير متوفر فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطلانه، واعتبروا شروط الوعد بالبيع غير متوفر ويتعين بذلك رفض الطعن¹

ثالثا / المدة: هي كذلك شرط للانعقاد، بحيث يجب أن يتفق المتعاقدان عند إبرامهما لعقد الوعد بالبيع العقاري على المدة التي يجب أن يبدي فيها الموعود له رغبته في شراء العقار الموعود به، وهذا أمر جوهري لا ينعقد العقد بدونه²

وهذا ما أكدته المادة 71 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر بقولها: "... لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها".

يمكن تعيين المدة التي يبدي خلالها الموعود له رغبته بإبرام العقد النهائي صراحة، كما يمكن أن تكون ضمنية تستنتج من خلال الظروف المحيطة بالعقد مثال ذلك أن تعد شركة للترقية العقارية شخصا ببيع منزلا قيد الإنجاز دون تحديد المدة في عقد الوعد بالبيع، حيث يستخلص القاضي المدة هنا من مدة الإيجار والظروف المحيطة بالمشروع³

وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه: "إن قضاة الموضوع قد طبقوا المادة 71 من القانون المدني الجزائري تطبيقا سليما عندما اعتبروا أن عقد الوعد بالبيع

¹ قرار المحكمة العليا رقم 106776، مؤرخ في 1993/12/22، المجلة القضائية، العدد 02، 1994، صفحة 27.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 42.

³ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 98.

المحرر بتاريخ 15/08/1995 قد تم فيه تحديد أجل إبرام عقد البيع عندما ذكر أن البيع سيتم إثر تسوية وضعية الأموال العقارية للبائعة وحصولها على عقد قسمة نهائي، ذلك انه ليس بالضرورة لتحديد المدة التي يجب إبرام عقد البيع فيها أن يكون ذلك في تاريخ معين كما يدعي محامي الطاعنة، بل قد يكون الاتفاق على هذه المدة اتفاقا ضمنيا أو حصول أم ر معين كما هو الشأن في دعوى الحال، وعليه فالوجه غير مؤسس ويتعين رفضه ومعه رفض الطعن¹

ويترتب على تحديد المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري أن يصبح الواعد ملتزما خلال هذه المدة تجاه الموعد له بأن يبرم معه العقد النهائي. إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال هذه الفترة، فإذا ما أظهر هذه الرغبة يصبح العقد النهائي مهياً لانعقاد إذا استوفى جميع شروطه، أما إذا رفض الشرار أو ترك المدة تمضي دون أن يبدي رغبته في إبرام العقد النهائي يسقط عقد الوعد ويتحلل الواعد من وعده²

الفرع الثاني: الشكلية في الوعد بالبيع العقاري

الأصل العام في العقود الرضائية، أي تلك العقود التي لا يستلزم لانعقادها سوى الشروط الموضوعية العامة لانعقاد والمتمثلة في الرضا، المحل، السبب، حيث أخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ بموجب أحكام المادة 59 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على انه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"، غير أنه قد يشترط في بعض التصرفات نظرا لخصوصيتها وخطورتها ضرورة إتباع شكل معين، استثناء على مبدأ الرضائية، فهو بذلك يضيف ركنا رابعا والمتمثل في الشكلية إضافة إلى الشروط العامة لانعقاد³

¹قرار رقم 247607 مؤرخ في 2001/05/23، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، عدد 02، 2004، صفحة 119.

²جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 43.

³عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 102.

عقد البيع المنصب على عقار ليس عقد رضائي و إنما هو عقد شكلي لأنه يتضمن نقل ملكية وبالتالي وجب تحت طائلة البطلان إفراغه في قالب رسمي.

ولما كان عقد الوعد بالبيع العقاري عقدا شكليا فإنه بذلك يخضع لنفس الإجراءات التي يخضع لها عقد البيع من ضرورة تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وهذا أمر متفق عليه ولا يطرح أي جدال وإنما التساؤل يطرح حول ضرورة شهره الذي اختلفت عليه الآراء¹ وقد جاء في قرار المحكمة العليا أنه: "من المقرر قانونا انه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام موثق، محتوي على أصل الملكية، مكرس لاتفاق الطرفين محددًا للمحل تحديدا نافيا للجهالة، معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري"² أولا/ الرسمية في الوعد بالبيع العقاري

أ/ إفراغ عقد الوعد بالبيع العقاري في قالب رسمي: كما أسلفنا الذكر فإن فرض الرسمية في كل التصرفات التي يكون محلها عقار ومن أهمها البيع العقاري الموعود به. فالرسمية ركن خاص إلى جانب الأركان العامة الأخرى ووسيلة فعالة لاستقرار المعاملات العقارية القانونية، فقد أوكل المشرع إلى كل شخص مؤهل قانونا وذو خبرة مهمة إبرام هذه العقود. وقد تم تحديد هذه الفئة بموجب أحكام المادة 324 من القانون المدني الجزائري والمتمثلة في: "ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة"³

ومادام الوعد بالبيع عقد شكلي فوجب تفرغته في قالب رسمي وهذا تحت طائلة البطلان وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا "إذا كان القانون يخول للقاضي سلطة إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد في حالة ما إذا أنكل الطرف الآخر عن تنفيذ الوعد، فإنه اشترط مع ذلك في حالة توافر الشروط الشكلية في الوعد بالبيع العقاري، فمتى ثبت في قضية الحال انعدام وجود وعد رسمي لبيع فيلا رفض البائع التوجه أمام الموثق لتوثيق البيع العرفي، فليس أمام

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 44.

² قرار رقم 68467 مؤرخ في 21/10/1992، عدد 01، صفحة 84.

³ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 104.

المطعون ضدهما إلا المطالبة بالتعويض كأثر قانوني لعدم تنفيذ التزام قانوني لا تتوفر فيه الشكلية القانونية، وان استجابة القضاة لمطالبهم وإصدار حكم يقوم مقام العقد العرفي، يكونوا قد أسأوا تطبيق القانون وفهم اجتهادات المحكمة العليا مما يتوجب نقض قراراتهم بدون إحالة¹

وحتى يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري صحيحا يجب أن يتم وفقا للأشكال القانونية التي تضمنتها المادة 324 من القانون المدني الجزائري وما نص عليه القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق، بمعنى لصحة المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري يجب أن يحرر أمام موثق وأن يتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية وهذا تحت طائلة عدم القبول²

1/ أن يحرر العقد الرسمي للوعد بالبيع العقاري من قبل الموثق أو شخص مؤهل قانونا: أوكل المشرع مهمة تحرير العقود خاصة التي تتضمن نقل ملكية إلى شخص مؤهل قانونا هو الموثق. وما دام الوعد بالبيع العقاري من العقود الرسمية وجب إفراغ ذلك الاتفاق بين الأفراد في قالب رسمي من قبل الضابط العمومي وهذا تحت طائلة البطلان.

2/ وجوب تضمن المحرر الرسمي للوعد بيانات إلزامية: بالإضافة إلى تحرير هذا العقد أمام ضابط عمومي فرض القانون وفقا لمجموعة من الإجراءات الشكلية باعتبارها هي التي تضي على المحرر طابع رسمي. هذه البيانات خاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري وهي نفسها التي يتضمنها عقد الوعد بالبيع العقاري باعتباره عقد تمهيدي³

حيث ينبغي ذكر موضوع التصرف وهو الوعد بالبيع العقاري وتحديد حدوده ومكانه ومساحته ومميزاته وهذا جاء في أحكام المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني الجزائري كما أضافت المادة 29 من قانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بيانات أخرى إلزامية وجب أن يتضمنها العقد تتمثل فيما يلي:

¹ قرار المحكمة العليا رقم 760154، مؤرخ في 17/04/1996، المجلة القضائية، العدد 01، صفحة 990.

² عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 105.

³ عدنان بوزيد، مرجع نفسه، صفحة 108.

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.

اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.

- تحديد موضوعه (وعد ببيع عقار).

- المكان والسنة والشهر الذي أبره فيه.

- التتويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع المعمول به.

- توقيع الأطراف والموثق والشهود¹

وهذه مجمل البيانات الواجب توفرها في عقد الوعد بالبيع العقاري.

ب/ الحكمة من اشتراط الرسمية في عقد الوعد بالبيع العقاري

لقد اشترط المشرع في عقد الوعد بالبيع العقاري أن يكون في ذات الشكل الذل يتطلبه العقد

النهائي وذلك وفق أحكام المادة 71 فقرة 02، أي أن يفرغ في قالب رسمي وذلك حفاظ على

العقد من التلاعب² ويمكن أن يتحقق هذا الالتفاف على أحكام الرسمية عند الاتفاق على وعد

بالبيع يكون محله عقار دون إفراغه في الشكل الرسمي، وبعد إيداء الموعد له رغبته في

شراء العقار محل الوعد وامتناع الواعد عن إتمام إجراءه النهائي، يتم اللجوء إلى القضاء

لاستصدار حكم يقوم مقام العقد وفق ما نصت عليه المادة 72 من القانون المدني الجزائري

ج/ الجزاء المترتب على تخلف الشكل الرسمي في الوعد بالبيع العقاري

من خلال ما تم التطرق إليه نصل إلى أن الرسمية في عقد الوعد بالبيع العقاري هي ركن

من أركان العقد، وتخلفها يترتب عليه بطلان لهذا العقد.

فالشكل الذي يتطلبه القانون في عقد الوعد بالبيع العقاري هو ركن رابع لا ينعقد الوعد

بدونه، ويؤدي تخلف هذا الإجراء إلى بطلان هذا التصرف بطلانا مطلقا ولن يكون له أثر

كما جاء في نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري، فتخلف الشكل الرسمي في عقد

الوعد بالبيع العقاري يجعل من هذا التصرف باطلا كأن لم يكن ويعتبر العقد الباطل معدوما

¹ ينظر نموذج عقد الوعد بالبيع العقاري، ملحق رقم 01.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 50.

ولا يحتاج إلى حكم قضائي لتقرير ذلك و إنما يزول أثره بشكل كلي بعد إبطاله ويرجع المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل التعاقد

ثانيا/ تسجيل الوعد بالبيع العقاري في مصلحة التسجيل والطابع

أ/ المقصود بالتسجيل: يعرف التسجيل على أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل وهو وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية¹

وقد جاء في ذلك نص المادة 40 من القانون 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقبضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به وينبغي على الموثق زيادة على ذلك فتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيه المبالغ التي يحوزها".

ب/ وظيفة التسجيل: تعتبر عملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع إجراء قانونيا يمكن الدولة من تحصيل موارد مالية محددة لصالح الخزينة العمومية. كما يعطي هذا الإجراء تاريخا ثابتا للعقود العرفية. التي يتم تسجيلها لدى هذه المصلحة و ذلك ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني الجزائري، ويسمح كذلك تسجيل العقود الرسمية لإدارة الضرائب من الإحاطة بمختلف التحويلات الواردة على الملكية العقارية الخاصة مما يسمح لها بتحصيل الرسوم والضرائب المستحقة بمناسبة تلك التحويلات².

يسجل عقد الوعد بالبيع العقاري لدى مصلحة التسجيل والطابع وذلك لاستقاء الجانب الضريبي الذي يعود بالنفع على الخزينة العمومية وهذا هو الهدف من هذه العملية.

ثالثا/ شهر الوعد بالبيع العقاري

¹ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 118.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2004، صفحة 56.

إن الفرق بين الشكل الذي يتطلبه القانون في العقد الرسمي كركن فيه وإجراء شهره في المحافظة العقارية يتمثل في أن الإجراء الأول يعتبر ركنا رابعا في ذلك العقد يؤدي تخلفه إلى البطلان بينما إجراء شهره لا يعتبر ركن وبالتالي لا يؤدي خلفه إلى بطلان العقد. وبالتالي هذا الإجراء يكون كضمان للغير بإعلامه بالوضعية الحقيقية لهذا العقار¹ وعملية التسجيل التي يقوم بها الموثق في مصلحة التسجيل والطابع ليست بعملية شهر لهذه العملية لأن عملية الشهر تتم على مستوى المحافظة العقارية التابعة لمحل تواجد العقار، وتسمى هذه العملية بعملية الشهر العقاري.²

أ/ تعريف الشهر العقاري: تم تعريفه من طرف الأستاذ حمدي باشا عمر بأنه "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"³

بناء على ما سبق يمكن تعريف شهر الوعد بالبيع العقاري بأنه ذلك العمل القانوني الفني الذي يهدف إلى تدوين عقد الوعد بالبيع العقاري في السجل العقاري لدى مصلحة الشهر العقاري بغية إعلام الغير بهذا التصرف المبرم⁴

ب/ الأساس القانوني للشهر العقاري: يمثل الأمر 75_74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري أول قانون للشهر العقاري بعد الاستقلال حيث يظهر من خلاله أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس الوصف المادي والقانوني للعقارات⁵

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 55.

² نظر نموذج إشهار عقد وعد بالبيع، ملحق رقم 02.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، صفحة 118.

⁴ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 128.

⁵ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 58.

وقد نصت المادة 16 من الامر 74_75 على: "إن العقود والإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

وقد توالى بعد الأمر السابق عدة مراسيم تنفيذية كان الغرض منها تنظيم الحفظ العقاري ومنها المرسوم رقم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة 61 منه على ان: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"

إضافة إلى ذلك صدر المرسوم التنفيذي 210_80 الذي يعدل المواد 15 و18 و89 من المرسوم رقم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ وقد نص القانون المدني الجزائري على ضرورة الشهر العقاري في عدة مواد ومنه المادة 2793²

نستنتج مما سبق أن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري كثيرة ومتنوعة تنوع بين مراسيم وقوانين ولكن ما يهمنا هو موقف المشرع الجزائري من شهر الوعد بالبيع العقاري اختلفت الآراء وتنوعت بين المؤيد لعملة الشهر العقاري والمعارض.

أ/ الرأي القائل بعدم ضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري: يرى هذا الرأي أنه لا يوجد ضرورة لإشهار الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، باعتبار أن الشهر يكون إلا في الحقوق العينية وعقد الوعد بالبيع العقاري يرد عليه إلا حق شخصي يتمثل في وعد الواعد إلى الموعود له بإبرام عقد نهائي مستقبلا، ولكن يرد على هذا الرأي أن الشهر قد يرد على بعض الحقوق الشخصية إضافة إلى العينية ومثال ذلك أن المشرع قد نص على ضرورة شهر

¹مرسوم رقم 210_80 مؤرخ في 03 ذي القعدة عام 1400 الموافق ل 13 سبتمبر سنة 1980 يعدل ويتمم المواد 15 و18 و89 من المرسوم رقم 63_76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 38_80، صفحة 1377.

²تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق و بالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار".

الإيجار الذي تتجاوز مدته 12 سنة مع أن عقد الإيجار يتولد عنه حقوق والتزامات شخصية ولو كان محله عقار وأن الدعاوى المتعلقة به تبقى دعاوى شخصية، وهذا ما استند عليه الرأي الذي يأخذ بضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري¹

ب/ الرأي القائل بضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري: استند أصحاب هذا الاتجاه في رأيهم على نص المادة 17 من الأمر 75_74 السابق الذكر، بما أن المشرع الجزائري أخضع الإيجار الذي يتجاوز 12 سنة لإجراءات الشهر العقاري وهو حق شخصي يليه حق عيني، وأخضع كذلك المخالصة والحوالة بأجرة لنفس الإجراء وهذا طبقاً لأحكام المادة 897 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري فمنه وجب إخضاع عقد الوعد بالبيع العقاري لنفس الإجراءات وهذا حماية لمصلحة الموعد له²

ج/ موقف المشرع الجزائري من مسألة شهر الوعد بالبيع العقاري: لم تكن مختلف أنواع الوعود بالتصرفات العقارية واجبة الشهر والوعد بالبيع بصفة خاصة في التشريع الجزائري، إذ لم يرد أي نص يقر على ذلك وظل هذا الخلاف يطرح جدالاً بالرغم من أن المشرع اشترط الرسمية وذلك في الفقرة الثانية من المادة 71 من القانون المدني الجزائري وظل الوضع سارياً إلى غاية 2003 فتدخل المشرع وحسم هذا الجدل الفقهي بموجب أحكام المادة 10 من القانون رقم 03_22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 والمتضمن قانون المالية لسنة 2004³، التي عدلت بموجبها أحكام المواد 353_353_02 فقرة 353_03 من الأمر 76_05 المتضمن قانون التسجيل والطابع⁴

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 63.

² فريدة محمد زواوي، ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزء 33، رقم 04، 1995، صفحة 637.

³ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 140.

⁴ المادة 353_1: يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعى رسم الإشهار العقاري، على ما يأتي: (1) العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353_5 و 353_6 أدناه. (2) قيد رهون قانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهنى باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353_5 و 353_6 أدناه.

من خلال ما سبق يتبين لنا أن وجوب شهر عقد الوعد بالبيع العقاري ويتضمن هذا العقد الآجال المتفق عليها بين الواعد و الموعود له وسعر البيع وهذا تحت طائلة رفض الإشهار¹

د/ الحكمة من شهر الوعد بالبيع العقاري: إن شهر الوعد بالبيع العقاري يكون طريقة لإعلام الجميع بهذا التصرف القانوني، وبالتالي يضمن الحماية القانونية للحقوق الناشئة عن هذا النوع من التصرفات، ومن جهة لا يمكن الاحتجاج على الموعود له بالتصرفات التي قد يجريها الواعد بشأن العقار الموعود به، طالما أن هذه التصرفات تمت بعد شهر الوعد بالبيع العقاري، خلال المدة المحددة في العقد²

(3) كتابات الاستبدال أو التخفيض والشطب الكلي أو الجزئي التي تدون على هامش التسجيلات الموجودة باستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 353_5 و 353_6 أدناه.

المادة 353_2: يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 353_1 أعلاه كالآتي:

1) 1% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت متقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة من غير الامتيازات أو الرهون العقارية، وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه و الأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

¹ أنظر نموذج عقد الوعد بالبيع العقاري نموذج 01.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 66.

خلاصة الفصل الأول

نتاجا لما سبق نصل إلى أن الوعد بالبيع العقاري عقد تتلاقى فيه إرادة الواعد والموعود له وبالتالي هو ليس عقد ملزم لجانب واحد فقط بل هو عبارة عن التقاء لإيجاب الواعد بقبول الموعود له وهذا لتحقيق أثر قانوني يتمثل في إبرام عقد ابتدائي ممهدا لعقد نهائي مستقبلا وهو عقد البيع.

وله عدة صور فيكون وعد بالبيع من طرف الواعد إلى الموعود له وقد يكون وعد بالشراء ملزم لجانب واحد وهو عكس الأول فيكون هنا الواعد هو المشتري حيث يقوم بالوعد بشراء العقار وأخر صورة هي الوعد بالبيع والشراء المتبادل والمتمثلة في أن يقوم الواعد والموعود له بنوعين من العقود وعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد والوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين.

وعقد الوعد بالبيع العقاري شأنه شأن باقي العقود وجب توفر مجموعة من الشروط لانعقاده صحيحا، فهو عقد تام شكلي تتوفر فيه ذات الشروط التي تخضع لها مختلف العقود والمتمثلة في شروط الانعقاد الأساسية (تراضي، محل، سبب) وخصوصية عقد الوعد بالبيع العقاري أنه يضم مجموعة من الشروط الجوهرية الواجب توفرها تحت طائلة البطلان أهمها المدة والتمن.

إضافة إلى الشروط الموضوعية للوعد بالبيع العقاري وباعتباره من العقود الشكلية أوجب إفراغه في قالب رسمي من قبل ضابط عمومي توكل إليه هذه المهمة وهو الموثق، وضمنا لحقوق الموعود له في الفترة الممتدة ببيع العقد الابتدائي وعقد البيع النهائي وجب شهر هذا التصرف لدى المحافظة العقارية.

عقد الوعد بالبيع العقاري يظهر الجانب الجبائي للدولة وذلك من خلال تحصيل الضريبة الواردة على هذا التصرف من خلال عملية التسجيل التي تتم على مستوى مصلحة التسجيل والطابع .

تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري حيث حولنا الإلمام بمختلف التعريفات الخاصة به وبالعمليات التي يتم القيام بها لوضعه في قالب العقد ولكن وجب كذلك التعرف على الآثار الذي ينتجها هذا العقد والأسباب التي تؤدي إلى انقضائه وهذا ما سيتم دراسته في فصلنا الثاني.

الفصل الثاني:

الإطار التنظيمي للوعد بالبيع العقاري

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للوعد بالبيع العقاري

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى دراسة مفهوم الوعد بالبيع العقاري حيث أنه عقد تمهيدي تتلاقى فيه إرادة الواعد (البائع) والموعود له (المشتري) لإبرام عقد نهائي مستقبلاً، حيث أنه يشترط لانعقاده صحيحاً مجموعة من الشروط منها ما هو عام (رضا، محل، سبب) ومنها ما هو خاص بعقد الوعد بالبيع العقاري والمتمثل في المسائل الجوهرية، وبما أنه من العقود الشكلية وجب إفراده في قالب رسمي ومن ثم تسجيله في مصلحة التسجيل والطابع وأخيراً شهره بالمحافظة العقارية. متى توفرت هذه الشروط الضرورية لانعقاد الصحيح رتب آثار سواء كانت هذه الآثار ملزمة لجانب واحد أو لجانبين هذه الآثار تختلف باختلاف المرحلة التي تقدم فيها العقد، والوعد بالبيع العقاري شأنه شأن باقي العقود قد ينقضي لسبب من الأسباب وهذا ما سيتم دراسته من خلال هذا الفصل ضمن مبحثين الأول يشمل الآثار الناتجة عن الوعد بالبيع العقاري ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين الأول الآثار الناتجة عن عقد الوعد بالبيع العقاري قبل إبداء الموعود له (المشتري) الرغبة والثاني بعد إبداء الموعود له الرغبة، والمبحث الثاني انقضاء الوعد بالبيع العقاري وانطلاق من أنه ينتهي بأسباب عامة شأنه شأن باقي العقود وأسباب خاصة به وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين كل مطلب يضم حالة من حالات الانتهاء.

المبحث الأول: الآثار المترتبة على عقد الوعد بالبيع العقاري

الوعد بالبيع العقاري شأن شأن باقي العقود تترتب عليه آثار قانونية هذه الآثار تختلف باختلاف المرحلة التي تظهر فيها فالمرحلة الأولى تتمثل في ما قبل إبداء الموعد له الرغبة في الشراء فيبقى الواعد مالكا للعقار ويحتفظ بجميع حقوقه والموعد له له حق شخصي يتمثل في المطالبة بحقه في العقار محل الوعد بالبيع العقاري، أما في مرحلة ما بعد إعلان الموعد له الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع فهنا للموعد له أن يستعمل حقه في الشراء فيكون الطريق مهياً لانعقاد عقد البيع النهائي وله أن يترك مدة الوعد بالبيع تنقضي دون إبداء الرغبة في الشراء فينقضي عقد الوعد بالبيع وهو هنا حق الخيار الممنوح للموعد له. وهذا ما سيتم معالجته في هذا المبحث من خلال مطلبين الأول يتمثل في آثار الوعد بالبيع العقاري قبل إبداء الموعد له الرغبة والثاني بعد إبدائه الرغبة.

المطلب الأول: آثار الوعد قبل ظهور رغبة الموعد له

هناك مدة تأتي بين المرحلة الأولى وهي مرحلة الوعد بالبيع العقاري والمرحلة الأخيرة ألا وهي مرحلة إبرام العقد النهائي هذه المدة لا يلتزم فيها الموعد له اتجاه الواعد بأي التزام بل له الحق طوال تلك المدة لإبداء رغبته عكس الواعد الذي تقع على عاتقه التزامات تجاه الموعد له وهذا ما سيتم تناوله في هذا المطلب من خلال فرعين الأول التزامات الواعد والثاني حق الموعد له.

الفرع الأول: التزامات الواعد خلال هذه الفترة

أولاً/ مضمون التزام الواعد

تختلف الالتزامات التي يربتها عقد الوعد بالبيع العقاري في فترة ما قبل إبداء الموعد الرغبة والتي يربتها عقد البيع النهائي¹ فعقد الوعد بالبيع العقاري يلقي على عاتق الواعد التزام يتمثل في نقل ملكية العقار ومع أن الواعد يكون الملتمزم الوحيد في هذه الفترة إلا أنه يبقى مالكا للعقار.

وليس معنى ذلك أن الواعد حر في كل ما يصدر عنه من تصرفات خلال فترة الوعد بل يمتنع عليه الإضرار بمصلحة الموعد له في هذه الفترة، وأي تصرف خلاف ذلك يعتبر إخلالا بالتزامه المتمثل في إبرام عقد البيع النهائي²

تتمثل أهم التزامات الواعد خلال هذه المرحلة في: 1_ المحافظة على العقار الموعد به، 2_ أن يحافظ على وعده، 3_ أن لا يتصرف في العقار الموعد به للغير.

1/ التزام الواعد بالمحافظة على العقار الموعد به: يبقى على عاتق الواعد وطوال الفترة الممتدة بين الوعد و إبداء الموعد له الرغبة في الشراء وإبرام العقد النهائي محافظة على العقار و إبقائه على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وطوال مدة الوعد و إلى غاية إعلان الموعد له عن رغبته في قبول أو رفض الشراء³. فيمتنع على الواعد أن يقوم بأي تعديل سواء كان بالزيادة أو النقصان . و إذا قام بأحد هذه الأعمال يكون قد عدل في الاتفاق الذي تضمنه الوعد بالبيع العقاري و بالتالي إخلالا بما تضمنه المحرر الرسمي في التعيين يكون الواعد هنا أمام إخلال بالتزام تعاقدى يحق للموعد له انطلاق من هنا المطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية⁴

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، صفحة 63.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 71.

³ بوزيد عدنان، مرجع سابق، صفحة 157.

⁴ بدري جمال، مرجع سابق، صفحة 71.

2/ التزام الواعد بالبقاء على وعده خلال مدة الوعد: يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري عقد رسمي تام، وتعتبر الاتفاقيات المدرجة ضمنه باعتبار دستور للمتعاقدين تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة المكرس بموجب أحكام المادة 106 من القانون المدني الجزائري، ونتاجاً لذلك وجب على الواعد أن يبقى في وعده طوال المدة المتفق عليها ولا يقوم بأي تعديل إلا بعلم الموعد له، وإلى أن يبدي رغبته بالشراء أو الرفض.

3/ أن لا يمنع الانعقاد المحتمل للعقد النهائي: إذا أبدى الموعد له الرغبة في شراء العقار وهذا خلال المدة المحددة في العقد ينعقد البيع النهائي ولكن قد يحدث وأن يستحيل التنفيذ العيني وذلك راجع إلى حالتين:

أ/ أن يبزم الواعد عقد وعد آخر بالبيع يكون محله نفس العقار الموعود به: وفي هذه الحالة يقوم الواعد بإبرام عقد آخر بالوعد يكون على نفس العقار ويبدي الموعد له الثاني رغبته في الشراء قبل الأول ويادر بعملية شهره فهنا الملكية تنتقل له ويسقط الوعد الأول لأنه بقي بلا محل فما على الموعد له الأول إلا أن يطالب بالتعويض

ب/ أن يقوم ببيع العقار محل الوعد: إذا تصرف الواعد في العقار محل الوعد بالبيع العقاري بالبيع وانتقلت ملكيته للمشتري وتم شهره في المحافظة العقارية فلا يمكن للموعد له الحصول على العقار محل التزام الواعد فهنا نكون أمام استحالة قانونية، فما على الموعد له إلا أن يطالب بالتعويض على أساس الإخلال بالالتزام¹

ثانياً/ طبيعة التزام الواعد خلال هذه الفترة

كما رأينا سابقاً أن الواعد خلال هذه الفترة وجب عليه المحافظة على حق الموعد له في هذا العقار محل الوعد فيمنع عليه التصرف في العقار حيث يؤدي إلى إعاقة إبرام العقد النهائي لاستحالة التنفيذ العيني كما يجب أن يبقى على وعده طيلة تلك الفترة وهذا لحفظ حق

¹ بوزيد عدنان، مرجع سابق، صفحة 159.

الموعد له حيث أن التزام الواعد خلال هذه الفترة هو التزام شخصي يتمحور حول القيام بعمل والامتناع عنه¹

وبخلاصة القول أن الواعد ملتزم وخلال مدة الموعد الفاصلة بين الوعد والبيع النهائي بالمحافظة على مصلحة الموعد له وذلك من خلال حرصه على عدم التصرف في العقار محل الوعد طيلة هذه الفترة.

الفرع الثاني: حق الموعد له قبل إبداء رغبته في الشراء

أولاً/ طبيعة حق الموعد له

إن الحق الناتج عن عقد الوعد بالبيع العقاري للموعد له ما هو إلا حق شخصي أو حق دائنية مضمونة للدائن المتمثل في الموعد له من حق المدين المتمثل في الموعد له² ومنه نقول أن الوعد بالبيع العقاري لا يخول للموعد له حقا عينيا على العقار رغم أنه مشهر في المحافظة العقارية بل حقا شخصيا يحتج به أمام الواعد، وبالتالي فالواعد وطوال فترة الوعد يبقى مالكا للعقار ويجوز له التصرف فيه بكل أوجه التصرف، وحماية لحق الموعد له الشخصي كفل له القانون هذا الحق بمجموعة من الإجراءات³ وينتج عن ذلك أنه خلال فترة الوعد يكون الخيار للموعد له أن يبدي رغبته في الشراء أو بالرفض، ويسمى هذا بحق الخيار وهو ميزة في عقد الوعد بالبيع العقاري، وهذا ما جعل البعض يطلق على الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد وعد الخيار إن حق الخيار هو ما يمنح الميزة للموعد له في عقد الوعد بالبيع العقاري حيث يكون هو المحدد لمصير هذا العقد، فإذا أبدى الموعد له رغبته في إبرام العقد النهائي فهذا يكون

¹ علي علي سليمان، مرجع سابق، صفحة 47.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 74.

³ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 162.

الواعد ملزم بإبرام العقد، أما في حالة عدم إبداء الموعد له أي رغبة في إبرام العقد وتركه لتلك المدة تنقضي فإن العقد سوف يسقط تبعا لهذا الحق، وبالتالي انقضاء لعقد الوعد¹ فعليه فعلى الواعد أن يراعي حق الموعد له قبل إبرام أي تصرف يخص هذا العقار، وإلا يكون مسؤول مسؤولية عقدية نتيجة إخلاله بالتزام تعاقدى سابق، وبالتالي فإن هذا الحق الناتج عن عقد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد قيد حرية الواعد في التصرف في العقار طوال مدة الوعد إلى حين إبداء الموعد له رغبته²

ثانيا/ آثار الحق المترتب عن عقد الوعد في هذه المرحلة

إن الحق الشخصي الممنوح للموعد له خلال فترة الوعد والذي يمنح له الحق في المطالبة بإبرام عقد البيع النهائي إذا رغب يترتب عليها عدة آثار أهمها:

- 1/ يجوز للموعد له أن يتصرف في حقه الشخصي وفقا لأحكام حوالة الحق المتمثلة أساسا في قبول الواعد لها و إعلانها بها، وذلك ما لم يتبين أن شخص الموعد له محل اعتبار في عقد الوعد، أو يتبين من هذا العقد أن نية الطرفين قد انصرفت إلى عدم جواز ذلك³
- 2/ وحماية لحق الموعد له يمكن أن يحصل على تأمينات عينية أو شخصية، كما يمكن أن يقوم بأعمال تحفظية لحماية هذا الحق كالإعلان عنه في الصحف، وله حق اللجوء إلى القضاء كذلك ليثبت وجود حقه إذا خشي منازعة الواعد له⁴
- 3/ ينتقل الحق الشخصي المتمثل في العقار محل الوعد إلى ورثة الموعد له عن طريق الإرث. ما لم ينص في مضمونه مثلا أن تتصرف آثار هذا العقد إلى الخلف العام، أو أن يتم أثناء حياة الموعد له⁵

¹ بدري جمال، مرجع سابق، صفحة 75.

² بوزيد عدنان، مرجع سابق، صفحة 163.

³ بدري جمال، مرجع سابق، صفحة 77.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، مرجع سابق، صفحة 266.

⁵ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، صفحة 108.

4/ إذا هلك العقار محل الوعد بالبيع العقاري بفعل القوة القاهرة كتهدم المنزل نتيجة زلزال أو فيضان، فإن تبعة الهلاك تعود على الواعد باعتباره مالك للعقار محل الوعد وبالتالي ينقضي التزام الواعد لاستحالة التنفيذ العيني والوفاء بالوعد وينقضي حق الموعود له في المطالبة بالعقار، وهنا لا يوجد أي تعويض للموعود له من طرف الواعد. وكذلك الحال بالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة لاستحالة التنفيذ. ويكون التعويض من حق الواعد باعتباره مالكا للعقار¹

5/ لا يستطيع الموعود له أم يطالب الواعد وفي هذه المرحلة بإبرام عقد البيع النهائي، كما أن الواعد لا يستطيع مطالبة الموعود له بثمن هذا العقار²

ثالثا/ حماية حق الموعود له في هذه المرحلة

وتكون هذه الحماية ضمن مرحلتين ما قبل شهر عقد الوعد بالبيع في المحافظة العقارية وما بعد شهره في المحافظة العقارية.

1/ قبل شهر عقد الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية : بعد انعقاد عقد الوعد بالبيع العقاري مستوفيا لجميع شروطه هنا تبدأ الحماية الخاصة بالموعود له لكي لا يستطيع الواعد التعدي على حقه وخلال هته الفترة نجد فرضين الأول أن لا يتم التصرف في العقار من طرف الواعد ولكن قد يعمد إلى الإضرار بحق الموعود له قبل إبداء الرغبة في إبرام العقد النهائي، مثال ذلك أن يكتشف الموعود له أن الواعد يخطط للقيام بتصرفات قانونية ومادية على العقار، فللموعود له الحق في منع الواعد من القيام بالأعمال التي قد تحول دون انعقاد البيع النهائي³

¹ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 167.

² جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 78.

³ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، صفحة 133.

ولكن إذا كان الموعد له لا يهمله التنفيذ العيني على العقار فله أن يحصل على تأمينات عينية أو شخصية لضمان حقه في طلب التعويض¹ والفرضية الثانية المتمثلة في تصرف الواعد في العقار محل الوعد بأن ينقل ملكيته مثلاً إلى طرف ثالث أو ينقص من قيمته ويصبح الموعد له غير متمكن من الاحتجاج بعقد الوعد في مواجهة الغير² وتكون حماية الموعد له بدعوى عدم نفاذ التصرف إذا أراد الحصول على عين ما التزم بها المدين.

2/ بعد شهر عقد الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية: رأينا سابقاً الآراء المختلفة دور شهر عقد الوعد بالبيع العقاري وقد ختم قانون المالية لسنة 2002 الأمر بالنسبة لشهره وهذا بسبب الضرورة لشهر هذا النوع من العقود، فشهر عقد الوعد بالبيع هو أنسب وسيلة لضمان حق الموعد له في فترة ما قبل إبداء الرغبة في الانعقاد، ويتم هذا الشهر من خلال إتباع إجراءات قانونية تبدأ من إيداع العقد على مستوى المحافظة وبعدها التأشير من طرف المحافظ العقاري على محرر ملكية الواعد ومن هنا يقيد حق الموعد له فلا يستطيع الواعد التصرف في العقار مع التزامه بإبرام عقد البيع النهائي إذا أظهر الموعد له رغبته³

المطلب الثاني: آثار الوعد بعد ظهور رغبة الموعد له و إبرام العقد النهائي

إن المرحلة الثانية في عقد الوعد بالبيع العقاري وباعتباره من العقود التمهيديّة هي مرحلة إعلان الموعد له عن رغبته في الخيار وهذا الحق ناتج عن العقد الابتدائي فهنا تظهر رغبة الموعد له في إبرام العقد النهائي أو ترك مدة الوعد تتقضي، وبالتالي وفي هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى الآثار الناتجة عن هذه المرحلة باعتبارها مرحلة حاسمة لمصير عقد

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 80.

² فريدة زواوي، مرجع سابق، صفحة 642.

³ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 86.

الوعد بالبيع العقاري فيعلن الواعد عن رغبته في الشراء ثم ينعقد العقد النهائي، وقد يحدث وأن ينكل الواعد عن وعده.

الفرع الأول: إبداء الموعود له رغبته في الشراء

عند إبداء الرغبة إيجابيا من طرف المستفيد من البيع أو الشراء أو التفضيل، حسب طبيعة الوعد بالبيع سواء كان ملزما لجانب واحد أو ملزم لجانبين معا، فهنا ينعقد العقد النهائي بصورة عادية شرط مراعاة الشروط الجوهرية التي تضمنها العقد¹ أهم تلك الشروط إفراغ تراضي الطرفين في ورقة رسمية لدى الموثق، فقبول الموعود له في هذه المرحلة يجب أن يتطابق مع إيجاب الواعد، ولا يجب أن يعدل أو يغير في أي شرط من الشروط إلا بعد إذن الواعد، و أي شرط جديد أو تعديل يضيفه الموعود له لا ينعقد به العقد النهائي إلا بعد موافقة الواعد وبعد إجابا جديدا² ومن هنا سوف نتعرض إلى أهم عنصرين وهما وقت إبداء الرغبة والشكل الذي تتم فيه.

أولا/ وقت إبداء الرغبة

وتكون هذه الرغبة طيلة فترة الوعد وهذا راجع إلى حق الخيار الممنوح للموعود له فمن خلاله يستطيع في أي وقت إبداء رغبته، فهذه المدة والتي من خلالها يعلن الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي قد يكون متفق عليها في عقد الوعد بالبيع العقاري ومحددة تحديدا دقيقا من خلال اليوم والشهر والسنة وقد تكون مستنتجة من الظروف المحيطة مثال ذلك أن يكون الواعد مؤجر العقار للموعود له فهذه المدة مستنتجة من خلال فترة الإيجار، أو في انتظار تسوية أمر العقار من جهة إدارية أو انتظار رخصة³ وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاد فيه ما يلي:

¹كريم بولعابي، مرجع سابق، صفحة 164.

²جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 88.

³عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 185.

"إن قضاة الموضوع قد طبقوا المادة 71 من القانون المدني الجزائري تطبيق سليما عندما اعتبر أن عقد الوعد بالبيع المحرر بتاريخ: 1995/08/15 قد تم فيه تحديد أجل إبرام عقد البيع عندما ذكر أن البيع سيتم إثر تسوية وضعية الأموال العقاري للبائعة وحصولها على عقد قسمة نهائي، ذلك أنه ليس بالضرورة لتحديد المدة التي يجب إبرام عقد البيع فيها أن يكون ذلك في تاريخ معين كما يدعي محامي الطاعنة، بل قد يكون الاتفاق على هذه المدة اتفاقا ضمنيا أو حصول أمر معين كما هو الشأن في دعوى الحال، وعليه فالوجه غير مؤسس ويتعين رفضه ومعه رفض الطعن السالف الذكر"¹

وعليه فالمدة في عقد الوعد بالبيع العقاري شرط جوهري لا يمكن التنازل عنه فإذا لم يعلن عنها صراحة في العقد ولم تستتج من ظروف الحال عد العقد باطلا ولا ينتج أي أثر قانوني.

ثانيا/ شكل إبداء الرغبة

لم يشترط المشرع شكلا محددًا لتعبير الموعد له عن رغبته لأن هذا إعلان عن رغبته لشراء العقار، فيجوز أن يكون هذا التعبير ضمنيا كما أنه يجوز أن يكون صريحا²

ولكن شرطا لذلك أن يعبر الموعد له ضمنيا عن إرادته خلال مدة الوعد أن يقوم مثلا بتحسينات أو أعمال على العقار تدل على رغبته الضمنية³

وخلافا لذلك أن يتم من خلاله إعلان الرغبة برسالة مضمونة الوصول أو أي شكل آخر فهنا تعبیر الموعد له عن رغبته خلاف هذا الاتفاق يعتبر عديم الأثر⁴

¹ قرار رقم 247607 مؤرخ في 23/05/2001، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، عدد 02، 2004 صفحة 119.

² المادة 60 من القانون المدني الجزائري: "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ و بالإشارة المتداولة عرفا، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه، ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحا".

³ خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، صفحة 41.

⁴ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 89.

الفرع الثاني: انعقاد العقد النهائي والنتائج المترتبة عن ذلك

عندما يبدي الموعود له رغبته في الشراء ينعقد العقد النهائي وهذا إذا استوفى شروطه يترتب عليه عدة نتائج أهمها:

أولاً/ انعقاد البيع النهائي

بعد إبداء الموعود له رغبته في الشراء ينعقد عقد البيع النهائي إذا أفرغ هذا التراضي الحاصل في ورقة رسمية لدى الموثق، ولا يكفي أن يبدي الموعود له رغبته في الشراء ويعلم الواعد بذلك لكي ينعقد البيع النهائي كما هو الحال في بيع المنقول بصفة عامة، بل يجب أن يفرغ هذا التراضي الحاصل في عقد رسمي¹

فالرسمية هي ركن رابع في عقد البيع الذي سيبرمه الطرفان وتخلف هذا الركن يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا

و بالتالي فالعقد النهائي لا يتكون بمجرد إفصاح الموعود له عن رغبته بل من تاريخ إبرام العقد الرسمي أمام الموثق واستيفائه لجميع شروطه القانونية وبالتالي تترتب عدة نتائج عن هذا الانعقاد.

ثانياً/ النتائج المترتبة عن انعقاد العقد النهائي

بعد إبداء الموعود له رغبته وعلم الواعد بهذه الرغبة يتم إفراغها في محرر رسمي وينعقد العقد النهائي مرتبا عدة نتائج أهمها:

1/ إذا كانت أهلية الموعود له شرط غير مهم عند إبرام عقد الوعد بالبيع العقاري فبمجرد إبداء رغبته في إبرام العقد النهائي يجب أن يكون كذلك.

2/ بمجرد انعقاد عقد الوعد بالبيع العقاري وقبل شهره في المحافظة العقاري فإنه يلتزم كل من البائع والمشتري بالتزامات شخصية التي يترتبها عقد البيع بصفة عامة حيث يلتزم البائع

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، مرجع سابق، صفحة 270.

بنقل ملكية العقار إلى المشتري وضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، أما المشتري فيلتزم بدفع الثمن وتسلم العقار المبيع¹

3/ عقد البيع النهائي لا ينقل الملكية إلى المشتري وإنما تنتقل الملكية بمجرد شهر العقد في المحافظة العقارية.

4/ خلافا لما يمكن أن يحدث في عقد الوعد بالبيع العقاري ففي عقد البيع النهائي يجب أن يكون البائع مالكا للعقار وله سند يثبت ملكيته.

الفرع الثالث: جزاء نكول الواعد عن وعده

قد يحدث و أن يمتنع الواعد عن إبرام العقد الرسمي أمام الموثق وهذا بعد انعقاد الوعد بالبيع العقاري صحيحا وببدي الموعود له رغبته في الشراء. وهذا سببا لعدم انعقاد العقد بينهما بفعل إخلال الواعد بالتزاماته، وهنا نكون أمام فرضيتين الأولى حالة استحالة التنفيذ العيني والثانية حالة إمكانية التنفيذ العيني.

أولا/ حالة استحالة التنفيذ العيني

و تكون هذه الاستحالة بتصرف الواعد في العقار محل الوعد أثناء مدة الوعد أو بعد إيداء الموعود له رغبته في الشراء وتكون الملكية قد انتقلت إلى الغير فيكون الواعد هنا أمام استحالة التنفيذ العيني على العقار للموعود له

فالواعد هنا قد أخل بالتزامات تجاه الموعود له، وهو الأمر الذي يسمح للموعود له أن يلتجأ للقضاء لاستصدار حكم يقوم العقد، وفق ما تنص عليه المادة 72 من القانون المدني الجزائري²

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 91 وما بعدها.

² المادة 72 من القانون المدني الجزائري: "إذا وعد بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط الأزمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة، قام الحكم مقام العقد".

إن الواعد بتصرفه في العقار محل الوعد تصرف فيما يملك وعقد البيع الذي أبرمه مع الغير صحيحا وبالتالي ينتج الآثار القانونية الخاصة به سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير و من أهم آثاره انتقال الملكية إلى المشتري بمجرد شهر العقد في المحافظة العقارية¹ فهنا لا يكون للموعد له سوى الرجوع على الواعد بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية و إخلال بالتزام شخصي²

إذا تصرف الواعد في العقار سواء بعد رغبة الموعد له أو بعدها وانتقلت الملكية إلى الغير عن طريق إتباع إجراءات الشهر العقاري وكان شهر التصرف الجديد لاحقا لشهر الوعد بالبيع العقاري، هنا مسؤولية الخطأ تقع على المحافظ العقاري لأنه الأصل أنه متى قدم له عقد يتضمن نقل ملكية عقارية من أجل شهره فعليه التأكد من عدم وجود أي شهر سابق مؤشر على البطاقة العقارية، فإذا ما لاحظ و أهمل الشهر السابق وقام بشهر التصرف الجديد الناقل للملكية فإنه يترتب عليه نقل حق عيني للغير سواء كان حسن أو سيء النية. وهنا للموعد له الحق في مطالبة الواعد بالتعويض على أساس إخلاله بالتزامه الشخصي .

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه: "إذا تصرف الواعد في العقار الموعد به وانتقلت ملكيته إلى الغير عن طريق شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية، لا يبقى للموعد له سوى دعوى الرجوع على الواعد بالتعويض استنادا إلى أحكام المادة 176 من القانون المدني الجزائري"³

كما جاء في قرار آخر لها: "أن تصرف الواعد بعقد بيع مشهر في العقار محل الوعد بالبيع ينشأ حقا في التعويض"⁴

¹ جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 93.

² المادة 179 من القانون المدني الجزائري.

³ قرار المحكمة العليا رقم 258113، مؤرخ في 2002/01/30، المجلة القضائية، العدد 02، 2002، صفحة 120.

⁴ قرار المحكمة العليا رقم 352043، مؤرخ في 2007/01/24، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2002، صفحة 141.

ويحق للموعد له أن يرفع دعوى ضد الدولة يطالب فيها بالتعويض نتيجة الخطأ الذي تسبب فيه المحافظ العقاري بنقل ملكية العقار المشهر محل الوعد بالبيع العقاري وذلك تحت إطار المسؤولية التأديبية متى كان الخطأ المرتكب جسيما وهو ما جاء في أحكام المادة 23 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن ترفع هذه الدعوى خلال مدة سنة من تاريخ اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى¹

ثانيا/ حالة إمكانية التنفيذ العيني

في حالة ما إذا كان التنفيذ العيني على العقار محل الوعد بالبيع مازال ممكنا، كأن يكون الواعد قد أبرم عقد بيع عرفي فإن هذا البيع يكون باطلا بطلانا مطلقا وبالتالي فملكية العقار تبقى للواعد ومن ثم التنفيذ العيني ممكنا، فيجوز هنا للموعد له مطالبة الواعد بإبرام العقد النهائي، فإذا التزم الموعد له وتوجه مع الواعد نحو الموثق لإبرام العقد النهائي ويستوفي العقد جميع شروطه فإن الواعد هنا يكون قد نفذ التزامه عينا²

وفي حالة أن رفض الواعد إتمام إجراءات البيع النهائي بينه وبين الموعد له، فله الحق في أن يطالبه بالتنفيذ العيني، فإذا رفض يجوز للموعد له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد وهذا ما نصت عليه المادة 72 من القانون المدني الجزائري السابق ذكرها. ضمانا لحق الموعد له وتنفيذا على العقار عينا وجب المرور بعد مراحل لاستصدار حكم يقوم مقام العقد. بداية بأن يقوم الواعد برفع دعوى صحة التعاقد ثم صدور هذا الحكم و أخيرا شهره في المحافظة العقارية لضمان نقل الملكية.

1/ رفع دعوى صحة التعاقد: وهي دعوى يقوم برفعها المشتري ليثبت البيع بحكم يقوم مقام العقد ويطلق عليها دعوى صحة ونفاذ عقد البيع فبصدوره وشهره في المحافظة العقارية تنتقل الملكية دون تدخل البائع، فعندما يبدي الموعد له رغبته في الشراء ويعترض البائع، فيصبح من حق الموعد له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد هذا إذا كان التنفيذ

¹بوزيد عدنان، مرجع سابق، صفحة 206.

²بدري جمال، مرجع سابق، صفحة 94.

العيني ممكناً، وبالتالي رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة مراعيًا الشروط والإجراءات التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية فتسير الخصومة إلى غاية صدور الحكم النهائي¹ ولكن قد يتطلب هذا الإجراء بعض الوقت وخلال هذه المدة وجب حماية حق الموعد له من تصرفات الواعد المنقصة لقيمة العقار أو التصرف فيه بالبيع وحماية لهذا الحق وجب شهر هذه الدعوى في المحافظة العقارية، وفي هذا سوف تناقش هذه المسألة في نقطتين تتناول الأولى شهر الدعوى العقارية والثانية ضرورة شهر دعوى الموعد له.

- شهر الدعوى العقارية: نص المشرع الجزائري طبقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم 63-76-63 السالف الذكر والتي جاء فيها: "إن دعاوى القضاة الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"²، ومن خلال هذا نستنتج أن الدعوى الرامية إلى الفسخ أو الإبطال مصيرها الرفض إذا لم يتم شهرها في المحافظة العقاري، ويكون إثبات هذا الشهر إما بموجب شهادة تمنح من طرف المحافظ العقاري أو التأشير على عريضة افتتاح الدعوى.

- ضرورة شهر دعوى صحة التعاقد : حماية لحق الموعد له من تعسف الواعد فمن الضروري على المشرع أن ينص وفي مادة صريحة على شهر هذه الدعوى وهذه الحماية خلال فترة سريان الدعوى إلى غاية صدور الحكم. فإذا تم شهر هذه الدعوى كل تصرفات الواعد هنا باطلة، فحماية حث الموعد له قبل صدور الحكم النهائي يجعل من شهر دعوى

¹-بديري جمال، مرجع سابق، صفحة 95.

²- جمال بديري، مرجع نفسه، صفحة 96.

صحة التعاقد أمراً ملحاً، فمن تاريخ ذلك الشهر يكون الغير على علم بأن العقار محل الوعد هو محل نزاع أمام القضاء¹

2/ صدور الحكم الذي يقوم مقام العقد: عندما يرفع الموعد له دعواه للمطالبة بحكم يقوم مقام العقد تقوم الجهة القضائية المختصة من التأكد من ملكية الواعد للعقار² و إذا تصرف الواعد في العقار بالبيع وتم شهره في المحافظة العقارية فهنا يمنع على القاضي إصدار حكم يقوم مقام العقد وهذا لعدم ملكية الواعد للعقار³ ومنه يتعين على القاضي إصدار حكم برفض الدعوى لعدم التأسيس بسبب استحالة التنفيذ العيني.

وإذا توفرت كل الشروط وتأكد القاضي أن ملكية العقد تؤول للواعد هنا يصدر حكم يقوم مقام العقد، فيصدر الحكم وبحيازته لقوة الشيء المقضي فيه يصبح المجال مهياً لانتقال الملكية إلى الموعد له، ولانتقال هذا الأثر العيني المطلوب وجب شهر هذا الحكم في المحافظة العقارية⁴

3/ ضرورة شهر الحكم القضائي: وذلك بعد تأكد المحافظ العقاري من توفر كل الشروط اللازمة يقوم بالتأشير بهذا الحكم بمجموعة البطاقات العقارية وهذا ينتج أثراً عينياً يتمثل في انتقال ملكية العقار إلى الموعد له من تاريخ شهر هذا الحكم. وفي هذا الشأن فقد جاء في قرار المحكمة العليا أنه: "حيث بالرجوع إلى نص الحكم المحتج به من طرف المستأنفين المؤرخ في 1978/05/28 فإنه يأمر بتسجيل هذا الحكم وإشهاره

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 126.

² المادة 29 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري: "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

³ قرار رقم 258113، السالف الذكر.

⁴ أنظر جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 99.

لدى مصلحة الشهر العقاري وهو الإجراء الذي لم يتم مما يفقده الحجية المطلقة ضد البلدية مالكة العقار المذكور بموجب قرار دمج القطعة الأرضية محل النزاع"¹

ومن خلال ما سبق نستنتج أن الحكم القضائي يقوم مقام العقد والتزاماً بأهم الشروط وهي شهره بالمحافظة العقارية ينقل الملكية للموعد له.

¹قرار رقم 99699 مؤرخ في 1993/07/25، المجلة القضائية، 1994، عدد 02، صفحة 212.

المبحث الثاني: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري

الوعد بالبيع العقاري عقد ابتدائي وجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط الجوهرية أهمها المدة فهي عبارة عن قيد للواعد بأن لا يتصرف في العقار محل الوعد، وحماية لحق الموعد له فإذا انقضت المدة ولم يبدي الموعد له رغبته في الشراء بالتالي تحرر الواعد من التزامه، أو أبدى رغبته في الشراء وانعقد البيع النهائي فهنا يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري قد انقضى، وكذلك تخلف أي ركن من أركان العقد من رضا ومحل وسبب وشكل يؤدي إلى بطلان العقد وبالتالي انقضاؤه وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المبحث من خلال مطلبين الأول يضم الطرق الخاصة بانقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري والمطلب الثاني انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بالأسباب العامة لانقضاء الالتزامات.

المطلب الأول: الطرق الخاصة لانقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري

عندما نتحدث عن الطرق الخاصة لانقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري هنا نقصد بها حق الخيار الممنوح للموعد له في التعبير عن رغبته بإبرام العقد النهائي أو ترك مدة الوعد تنقضي وبالتالي سقوط لعقد الوعد بنهاية المدة وهذا ما سيتم دراسته في المطلب.

الفرع الأول: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته

وجب تحديد مدة يظهر فيها الموعد له رغبته في عقد الوعد بالبيع العقاري، وإلا امتنع انعقاده.

هذه المدة يتم الإعلان عليها صراحة كما يمكن أن تكون ضمنية كما هو الحال في الوعد ببيع العين المؤجرة، حيث يتبين هنا أن المدة هي مدة الإيجار¹ فإذا انتهت مدة الإيجار دون أن يبدي المستأجر رغبته في الشراء سقط التزام المؤجر، فإذا انقضت هذه المدة ودون أن يعلن الموعد له عن رغبته في قبول الشراء وممارسته حق الخيار، انقضى الوعد بالبيع

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، العقود التي تقع على الملكية، مرجع سابق، صفحة 60.

العقاري وسقط معه التزام الواعد بحكم القانون، وبالتالي انقضت الالتزامات المفروضة على الواعد والناجئة عن الوعد¹

فتعيين المدة أمر لا بد منه وانعدامها أو تركها دون تحديد يترتب عليها بطلان عقد الوعد. فالالتزام الواعد لا يمكن أن يكون أبدي كما أنه يجب أن يمنح حق الخيار للموعد له، فخلال هذه المدة إذا لم يعلن عن رغبته يسقط الوعد وهذا ما أكدته المحكمة العيل في قرار لها جاء فيه: "إن المطعون ضدها التزمت بالبيع و أعطت للمشتري مهلة ليعلن خلالها عن رغبته وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع لم يعلن المشتري عن نيته في إتمام الشراء مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر وهو تصرف سليم من الناحية القانونية"²

يمكن للواعد في حالة المدة غير المحددة صراحة في عقد الوعد بأن يعذر الموعد له بأن يبدي رغبته في إبرام العقد النهائي خلال مدة يحددها الواعد، وعلى الموعد له أن يعترض أمام القضاء على هذا التحديد، كما يحق للواعد أن يلجأ مباشرة إلى القضاء من أجل تحديد هذه المدة، وهذا إذا لم يكن هناك اتفاق بين الواعد والموعد له بشأن ذلك³ بتحديد هذه المدة ومرورها دون أن يبدي الموعد له رغبته في انعقاد العقد النهائي ينقضي الوعد وتحل الواعد من هذا الوعد. وهو نفس الحال إذا أعلن الموعد له عن رغبته في الشراء قبل انقضاء المدة فينعقد العقد النهائي و المتمثل في تحقيق الوعد⁴ وبالتالي انقضاء الوعد ليحل محله البيع النهائي وتنتقل ملكية محل الوعد إلى الموعد له.

¹ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 232.

² قرار المحكمة العليا 223852، مؤرخ في 2000/05/24، المجلة القضائية، العدد 01 2001، صفحة 138.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، مرجع سابق، صفحة 267.

⁴ أنظر نموذج عقد تحقيق وعد بالبيع نموذج 03.

الفرع الثاني: انقضاء الوعد بالبيع العقاري بإبداء الموعود له رغبته في الشراء أو الرفض

ينقضي الوعد بالبيع العقاري بإعلان الموعود له عن رغبته في قبول الشراء بعد انقضاء الأجل المحدد في العقد، حيث يعتبر ذلك بمثابة عقوبة له لتهاونه وعدم ممارسة حقه في الخيار وإعلان رغبته خارج الأجل. وعدم تقيده بالاتفاقيات المدرجة في عقد الوعد، كما يسقط حقه في المطالبة باسترجاع العريون إذا كان مقترن بعقد الوعد بالبيع العقاري¹ حق الخيار الممنوح للموعود له في الوعد بالبيع العقاري وهو الميزة الوحيدة بين هذا العقد وعقد البيع النهائي محددًا بالمدة التي تم الاتفاق عليها. فعند انتهاء هذه المدة يفقد الموعود له حقه في الخيار، فالموعود له يملك كامل الحرية في إبداء رغبته في العقد النهائي طيلة هذه الفترة أو أن يرفض، في هذه الحالة أي إبداء الرغبة في الشراء ينعقد البيع النهائي وبالتالي انقضاء عقد الوعد بالبيع، أما في حالة رفضه إتمام البيع فينقضي كذلك عقد الوعد إضافة إلى تحرر الواعد من وعده²

يستنتج من ذلك أن إبداء رغبة الموعود له تصرف قانوني بالإرادة المنفردة، فمتى كان إيجابيا واتصل بعلم الواعد رتب آثاره القانونية المتمثلة في إبرام العقد النهائي، وانقضاء الوعد بالبيع العقاري من العقود الشكلية وتطبيقاً لأحكام المادة 71 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، بإبداء الموعود له للرغبة غير كافي لانعقاد البيع بل يجب إفراغ ما تم الاتفاق عليه في الشكل الرسمي وهذا تحت طائلة البطلان، وبالتالي فانعقاد البيع النهائي بإضفاء الرسمية عليه من خلال إجراءات نقل الملكية.

¹كريم بولعابي، مرجع سابق، صفحة 172.

²جمال بدري، مرجع سابق، صفحة 104.

المطلب الثاني : انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بالأسباب العامة لانقضاء

الالتزامات

إضافة إلى انقضاء الوعد بالبيع العقاري بأسباب خاصة به و أهمها المدة فهي شرط جوهري يقع العقد تحت طائلة البطلان في حالة تخلف هذا الشرط. فهناك أسباب عامة لانقضاء هذا العقد و هي أسباب تنقضي بها كل الالتزامات بصفة عامة فتخلف ركن الرضا بتلاقي إيجاب وقبول الطرفين يؤدي إلى بطلان العقد كما هو الحال إذا تخلف أحد الأركان المتمثلة في المحل أو السبب و المدة وبما أن الوعد بالبيع العقاري من العقود الشكلية و يجب إفراغه في قالب رسمي فتخلف هذا الإجراء كذلك يؤدي إلى البطلان وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: إبطال عقد الوعد بالبيع العقاري

أولا/ إبطال الوعد بالبيع العقاري بسبب تخلف الرضا

ينقضي الوعد بالبيع العقاري بتخلف ركن الرضا وهذا يكون إما بانعدام أو نقص أهلية أحد المتعاقدين أو شيبت إرادتهما بعيب من عيوب الإرادة أو عدم تطابق كل من إيجاب الواعد وقبول الموعود له تطابقا تاما، غير أنه إذا أجازته من تقرر البطلان لمصلحته أو انقضى حقه في المطالبة به بالتقادم، فإن عقد الوعد بالبيع العقاري يبقى صحيحا قائما ومرتبيا لجميع آثاره القانونية، و لا يؤدي إلى انقضاءه رغم وجود عيب فيه¹

ثانيا: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بسبب تخلف ركن المحل

المحل في عقد الوعد بالبيع العقاري هو العقار الموعود به، وهو يشترط فيه ما يشترط في محل الالتزام من الشروط التي تضمنتها أحكام المواد من 92 إلى 96 من القانون المدني الجزائري، والمتمثلة في أن يكون العقار موجودا أو قابلا للوجود معينا أو قابلا للتعيين و مما

¹ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 250.

يجوز التعامل فيه، فإذا تخلف أحد هذه الشروط يؤدي إلى بطلان العقد فمثلا أن يكون محل الوعد بالبيع لبيع مواد محظورة¹

إضافة إلى العقار كمحل للوعد بالبيع العقاري فالثمن محلا ثانيا ويعتبر كذلك من المسائل الجوهرية الواجبة التحديد في عقد الوعد، وأهم شروطه أن يكون محددًا بدقة أو أن يكون نقداً، وإذا لم يحدد بدقة وجب تحديد المعايير التي يحدد على أساسها هذا الثمن، كما أنه يجب أن يكون حقيقياً وجدياً أي غير صوري، فإذا تخلف أحد هذه الشروط عد العقد باطلاً ومنقضي

ثالثاً: انقضاء الوعد بالبيع العقاري لتخلف ركن السبب

أخذ المشرع الجزائري بالنظرية الحديثة فعند دراستنا لركن السبب الذي يأخذ بالدافع أو السبب المؤدي إلى التعاقد ومن ثم فقد اشترط أن يكون هذا السبب موجوداً بمعنى الباعث الحقيقي الذي يقصده كل من الواعد والموعود له عند إبرام العقد النهائي. وأن يكون هذا الدافع غير مخالف للنظام العام والآداب العامة²، أي أن يكون مشروعاً وقت إبرام عقد الوعد ووقت إبرام العقد النهائي، فإذا كان المال الذي تحصل عليه الواعد أو العقار الموعود ببيعه للموعود له قد يستعمل في أعمال غير مشروعة أو استعمال العقار لغرض الدعارة، فهنا يترتب بطلان العقد بطلاناً مطلقاً و انقضاؤه³

رابعاً: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري لتخلف ركن الشكلية

وفقاً لما كرسته المادة 71 وكذا المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري، وبما أن عقد البيع هو عقد شكلي فهذا يطبق أيضاً على الوعد المتعلق به، ومن ثم يجب إخضاعه إلى نفس الإجراءات التي تمر بها عملية نقل الملكية، من رسمية وتسجيل وشهر⁴

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، صفحة 53.

² محمد صبري السعدي، مرجع سابق، صفحة 230.

³ علي فيلال، مرجع سابق، صفحة 273.

⁴ عدنان بوزيد، مرجع سابق، صفحة 154.

فرض المشرع الجزائر الشكلية كركن للانعقاد إلى جانب الأركان العامة ورتب على تخلفها بطلان للعقد، وذلك من أجل ضمان جدية هذا النوع من العقود وحماية لحق الموعود له من تهرب الواعد وحماية للالتزامات التي يربتها القانون في هذا المجال، فمتى أبرم عقد وعد ببيع عقار ولم يفرغ محتواه في محرر رسمي وفقا للإجراءات وما يتطلبه القانون عد العقد باطلا وبالتالي انقضاؤه

الفرع الثاني: هلاك المحل المتمثل في العقار الموعود به

إذا تعرض العقار الموعود به إلى هلاك كلي بسبب من الأسباب كأن يكون قد هدم كليا جراء زلزال أو فيضان أو حريق، أو أن يكون سبب الهلاك يرجع إلى الواعد ففي كلتا الحالتين يؤدي الهلاك الكلي للعقار إلى انقضاء الوعد بالبيع العقاري وهذا نتيجة غياب محل العقد، وإذا كان هذا الهلاك بسبب قوة قاهرة أي لا يد للواعد فيه فهنا لا يمكن للموعود له الرجوع على الواعد بالتعويض¹

أما إذا كان سبب هلاك العقار محل الوعد بالبيع راجع سببه إلى الواعد جزاء ترميمات خاطئة أو قام بحرقه فهنا للموعود له المطالبة بالتعويض الناجم عن عدم تنفيذ الواعد لالتزامه والمتمثل في استحالة تنفيذ البيع النهائي لهلاك المحل بفعل المدين.

وفي هذا نصت المادة 176 من القانون المدني الجزائري: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين عن تنفيذ التزامه". لا بد أن نشير إلى أنه في حالة انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري لأحد الأسباب السابقة فإنه من الواجب التوجه إلى المحافظة العقارية التي تم فيها القيام بإجراء شهر الوعد بالبيع

¹ جمال بدري، مرجع نفسه، صفحة 107.

العقاري وهذا من أجل شطب التأشير لأنه لم يعد له داعي بسبب انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري¹

وفي الأخير نستنتج أن الواعد ونتيجة للقيام بهذا الإجراء المتمثل في شطب التأشير يصبح متحررا من القيود التي كانت مفروضة عليه، وهنا يصبح حرا في التصرف في عقاره.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل أبرزت دراستنا مجموعة من الجوانب القانونية للوعد بالبيع العقاري، حيث أنه يمر بمرحلتين مرحلة ما قبل إيداء الرغبة ومرحلة إيداء الموعد له رغبته وانعقاد البيع النهائي، فكل مرحلة لها آثار تختلف عن الأخرى حيث أنه وفي مرحلة قبل إيداء الرغبة وجب على الواعد المحافظة على العقار والالتزام بوعدده، والحرص على عدم التصرف في العقار طيلة فترة الوعد.

¹زاوي فريدة، مرجع سابق، صفحة 636.

وفي هذه المرحلة الحق الممنوح للموعد له ما هو إلا حق شخصي يحتج به أمام الواعد، فهذا الحق ينتقل إلى الورثة ما لم ينص في العقد أن هذا الحق ينتقل إلى الخلف العام أو ينص في العقد على خلاف ذلك، ومن أهم النقاط الواجب إبرازها في عقد الوعد بالبيع هو حق الخيار الممنوح للموعد له حيث يكون هو المقرر الوحيد لمصير هذا العقد. بما أن عقد الوعد بالبيع العقاري عقد شكلي وتخلف ركن الشكلية يوقعه تحت طائلة البطلان تم وضعه في قالب رسمي، وحماية لحق الموعد له لا يكفي إضفاء الرسمية على العقد بل يجب شهره لدى المحافظة العقارية ويتم هذا الإجراء بتأشير المحافظ العقاري . تعتبر المرحلة الثانية في الوعد بالبيع العقاري وهي مرحلة إبداء الموعد له عن رغبته مرحلة مصيرية فهي التي تحدد مصير العقد، ولكن هذا الحق لا يخول له أن يضيف ويعدل في شروط المتفق عليها في عقد الوعد بالبيع العقاري فأى تعديل هنا في الشروط لا يتم إلا بموافقة الواعد.

إن انعقاد عقد البيع النهائي لا يتم بمجرد إفصاح الموعد له عن رغبته بل من تاريخ إبرام العقد الرسمي، وعكس عقد الوعد بالبيع فعند انعقاد البيع النهائي يجب أن يكون الموعد له المشتري للعقار يملك أهلية ، تقع على كل من الواعد والموعد له التزامات شخصية فيلتزم البائع(الواعد) بنقل ملكية العقار المشتري والمشتري(الموعد له) يلتزم بدفع الثمن وتسلم العقار.

و من أهم مميزات هذه المرحلة أن الموعد له و في حالة رفض الواعد إبرام العقد النهائي يحق له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد، وخلال مدة هذه الدعوى حماية لحق الموعد له وجب شهر هذه الدعوى.و الأمر نفسه عند صدور الحكم النهائي فيجب شهره في المحافظة العقارية.

ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري مثل باقي الالتزامات ولعدة أسباب منها ما هو عام كأن يبطل العقد لتخلف أحد الأركان أو هلاك العقار محل الوعد، ومنها ما هو خاص و المتمثل

في انقضاء المدة فإذا لم يبدي الموعد له أي رغبة عد العقد منقضي أو إعلانه عن رغبته في الشراء فينعد العقد النهائي.

الخاتمة

إن هذه الدراسة أظهرت جميع الجوانب التي تميز الوعد بالبيع العقاري حيث أنه من أهم التصرفات السابقة للبيع النهائي و أبرزت لنا أشهر صوره وهو الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، إضافة إلى الشروط العامة التي يجب توفرها لضمان صحة الانعقاد إلا أن المدة من أهم الشروط الجوهرية التي يجب الاتفاق عليها في مضمون العقد وبما أنه من العقود الشكلية وجب تحت طائلة البطلان إفراغ اتفاق الطرفين في عقد رسمي يحرره الضابط العمومي، من أهم خصوصيات هذا العقد حق الخيار الممنوح للموعد له حيث يكون المقرر لمصير هذا العقد، وحماية لحق الموعد له من تصرفات الواعد التعسفية المحتملة الوقوع وجب شهره في المحافظة العقارية. ف من خلال بحثنا هذا حاولنا الإلمام بجميع الأمور المتعلقة بعقد الوعد بالبيع العقاري حيث ومن خلال ذلك نتوصل إلى مجموعة من النتائج والتمثلة فيما يلي:

النتائج:

الوعد بالبيع العقاري عقد ابتدائي تلاقى فيه إرادة الواعد والموعد له ، وله عدة صور أشهرها و أكثرها رواجاً بين الأفراد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد. إن التطورات الاجتماعية والاقتصادية والاجتماعية الحاصلة في المجتمع تعتبر السبب المباشر في رواج هذا النوع من العقود الشكلية وجب إفراغ اتفاق أطرافها في شكل رسمي ، توفر أركانه سبباً لضمان صحة الانعقاد.

إضافة إلى الأركان العامة التي خص بها المشرع في القانون المدني جميع العقود فإن للوعد بالبيع العقاري شروط خاصة أهم شرط هو المدة حيث تعتبر هي الفيصل الوحيد لمصير هذا الوعد.

إن اتفاق المتعاقدين على المسائل الجوهرية لا يعني انعقاد العقد بل وجب إفراغه في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، وضمناً لحق الموعد له خلال الفترة الممتدة بين الوعد وإبداء الرغبة وجب شهره في المحافظة العقارية لمنع أي تصرف ضار بحق الموعد له في العقار.

بانعقاد الوعد بالبيع العقاري صحيحا مستوفيا لجميع شروطه فإنه يترتب عليه آثار بالنسبة للواعد والموعود له هذه الآثار تختلف باختلاف المرحلة ،في مرحلة ما قبل إيداء الموعود له رغبته فهنا يقع التزام على الواعد بأن يحافظ على العقار محل الوعد و أن لا يتصرف فيه ولا يقوم بأي تصرف ضار بمصلحة الموعود له ، أما الموعود له يملك حق شخصي ناتج عن عقد الوعد بمقتضاه يكون له حق الخيار في إيداء رغبته بالشراء أو الامتناع عن ذلك. من أهم آثار الوعد بالبيع العقاري أن حق الموعود له الناتج عن عقد الوعد بالبيع العقاري ينتقل إلى الورثة.

أما فيما يخص مرحلة ما بعد إيداء الموعود له رغبته في هذه المرحلة يصبح عقد البيع النهائي مهياً للانعقاد هذا في حالة إيجاب الموعود له رغبته بالإيجاب. و قد يحدث و أن يمتنع الواعد عن الأداء بالتزامه وهنا فللموعود له يحق له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد.

و حماية لحق الموعود له في مرحلة رفع الدعوى لاستصدار حكم يقوم مقام العقد وجب شهر هذه الدعوى في المحافظة العقارية. بانتهاء مدة الوعد بالبيع العقاري ولم يبدي الموعود له رغبته بالشراء أو الرفض ينقضي الوعد بالبيع وينقضي التزام الواعد ويصبح حرا في التصرف في عقاره كما انه ينقضي بهلاك العقار محل الوعد وذلك لاستحالة التنفيذ العيني.

سعيانا من خلال هذه الدراسة إلى وضع بعض المقترحات أهمها:

فمن الجانب القانوني ضرورة أن يولي المشرع الجزائري لعقد الوعد بالبيع أهمية خاصة من خلال تنظيمه و إدراج أحكام خاصة به والفصل بين الأحكام المتعلقة بالمنقول والأحكام المتعلقة بالعقار.

حبذا لو يتدخل المشرع الجزائري لفرض حماية قانونية للموعود له في إمكانية التنفيذ الجبري على العقار الموعود به عند حلول أجل انعقاد البيع النهائي وامتنع الواعد عن ذلك.

أما من الجانب الإجرائي وجب تنظيم نصوص قانونية تضبط لنا الإجراء الواجب إتباعه في حالة عدم تحقق الوعد بالبيع العقاري كيف تتم عملية شطب هذا الإجراء من المحافظة العقارية. و بما أن الوعد بالبيع العقاري عقد تمهيدي أي يلحقه عقد بيع نهائي لا يجب أن تم دفع مستحقات الإشهار العقاري و التسجيل في كل مرحلة.

و من الجانب الاجتماعي وجب تضافر الجهود من أجل ضبط مثل هذه المواضيع وذلك من أجل التقليل من المشاكل التي تحدث في مثل هذا النوع من العقود.

الملاحق

عقد وعد بيع عقار

الواعد/*****

الموعد له/*****

بتاريخ:****/****/****

رقم:****/****

أمامنا نحن الأستاذة/ الموثقة بتبسة والموقعة أدناه حضر/_____

البائع/*****، المولود ** بتاريخ:****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة
السياقة رقم:****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ:****، قدم شهادة ميلاده
المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم:****، المهنة:****، جزائري
الجنسية. _____

= الذي أعلن وهو يتمتع بكامل قواه العقلية والبدنية، بأنه يعد بيع العقار الذي سيأتي
تعيينه بعد الحصول على شهادة المطابقة و في أجل مدته: سنة (01) يسري ابتداءً
من تاريخ تحرير هذا العقد إلى/_____

الموعد له / ****، المولودة ** بتاريخ:****، الساكنة بحي ****، الحاملة
لرخصة السياقة رقم:****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ:****، قدمت شهادة
ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم:****، المهنة:****،
جزائري الجنسية. _____

=العقار التالي بيانه/_____

التعيين

= أصل الملكية =

ألت ملكية العقار المذكور أعلاه للواعد/***** عن طريق ****
بتاريخ:****، حجم:****، تربية:****. _____

=التكاليف والشروط =

يتعهد الواعد بالبيع بإبرام عقد البيع بعد حصوله على شهادة المطابقة للعقار و في أجل
سنة (01) ابتداءً من تاريخ إبرام العقد دون أي شرط أو أي قيد آخر و هذا على أن
يتم البيع دون شروط خاصة باستثناء شرط الحصول على شهادة المطابقة لاغير، وعلى
أن يتم البيع وفق الشروط القانونية و العادية المعمول بها. _____

= الثمن =

قدر الثمن المتفق عليه ب: ****. _____

=الحالة المدنية=

صرح الواعد بالبيع تحت مسؤوليته وتحت طائلة العقوبات القانونية جازما بأنه من
جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو إكراه أو تسوية قضائية أو وقف
عن الأداء وأنه ليس في حالة يمكن محاكمته فيها من أجل الربح غير المشروع يكون
بسببه الأخذ الكلي أو الجزئي لأملكه العقارية، وأن هذا العقار صافي وخالي من أي
دين، كما أضاف بأنه لم يتلق أي عقوبات تنقص من أهليته المدنية والتي تمس بحقوقه
الوطنية. _____

=الموطن=

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل من طرفي العقد موطننا له محل سكنه المشار
إليه أعلاه. _____

=قراءة القوانين والتأكدات =

و قبل إتمام هذا الرسم تلت الموثقة على الطرفين نص المواد 113 و 118 و 119 و 133 و 134 من الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في 12/09/1976، والمتضمن قانون التسجيل، فأكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها، أن هذا العقد تضمن القيمة الحقيقية للعقار موضوع الوعد بالبيع، وزيادة على ذلك فإن الموثقة الموقعة أدناه لا تعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة الثمن.

*وبحضور الشاهدين: _____
- السيد / *****، المولود ** بتاريخ: ****، الساكن بحي *****، الحامل لرخصة السياقة رقم: *****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ: *****، قدم شهادة ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري الجنسية. _____

السيد / *****، المولود ** بتاريخ: ****، الساكن بحي *****، الحامل لرخصة السياقة رقم: *****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ: *****، قدم شهادة ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري الجنسية. _____

وبعد التلاوة التي تمت بمعرفتنا على الحاضرين أمضوه معنا جميعا سنة ***** و اليوم ** من شهر ****. _____

الموثقة

سلسلة ! ع نموذج رقم 6

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية : تبسة

إجراء إشهار عقاري

في:

رسم إيداع
حجم.....
رقم.....

مجلد: رقم

مراجع مسح الأراضي في حالة عقار مسوح	بلدية : **** مجموعة ملكية رقم : ****	قسم : **** حصّة رقم : /	إطار مخصص للمحافظ العقاري بتبسة.....
--	---	----------------------------	---

عقد وعد ببيع عقار

الواعد/

الموعد له/

بتاريخ: **** رقم: ****

الواعد / ****، المولود ** بتاريخ: ****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة السياقة رقم: ****،
المستخرجة من دائرة ** بتاريخ: ****، قدم شهادة ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية ** تحت رقم: ****،
المهنة: **، جزائري الجنسية. _____
= الذي أعلن وهو يتمتع بكواه العقلية والبدنية، بأنه يعد ببيع العقار الذي سيأتي تعيينه بعد الحصول على
شهادة المطابقة وفي أجل مدته: سنة (01) يسري ابتداءً من تاريخ تحرير هذا العقول إلى/
الموعد له / ****، المولودة ** بتاريخ: ****، الساكنة بحي ****، الحاملة لرخصة السياقة رقم: ****،
المستخرجة من دائرة ** بتاريخ: ****، قدمت شهادة ميلاده / المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية ** تحت
رقم: ****، المهنة: ****، جزائري الجنسية. _____

=العقار التالي بيانه/ _____

= التعيين =

.....

= أصل الملكية =

ألت ملكية العقار المذكور أعلاه للواعد/ **** عن طريق **** بتاريخ: ****، حجم: **،
تريبعة: ****.

ملحق رقم 02 الوجه الأول

=التكاليف والشروط=

يتعهد الواعد بالبيع بإبرام عقد البيع بعد حصوله على شهادة المطابقة للعقار و في أجل سنة (01) ابتداء من تاريخ إبرام العقد دون أي شرط أو أي قيد آخر و هذا على أن يتم البيع دون شروط خاصة باستثناء شرط الحصول على شهادة المطابقة لا غير ، وعلى أن يتم البيع وفق الشروط القانونية و العادية المعمول بها. —

= الثمن =

قدر الثمن المتفق عليه ب: *****

=الحالة المدنية=

صرح الواعد بالبيع تحت مسؤوليته و تحت طائلة العقوبات القانونية جازما بأنه من جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو إكراه أو تسوية قضائية أو وقف عن الأداء وأنه ليس في حالة يمكن محاكمته فيها من أجل الربح غير المشروع يكون بسببه الأخذ الكلي أو الجزئي لأملكه العقارية، وأن هذا العقار صافي وخالي من أي دين، كما أضاف بأنه لم يتلق أي عقوبات تنقص من أهليته المدنية والتي تمس بحقوقه الوطنية. —

=الموطن=

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل من طرفي العقد موطننا له محل سكنه المشار إليه أعلاه. —

=قراءة القوانين والتأكدات =

و قبل إتمام هذا الرسم تلت الموثقة على الطرفين نص المواد 113 و 118 و 119 و 133 و 134 من الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، والمتضمن قانون التسجيل، فأكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها، أن هذا العقد تضمن القيمة الحقيقية للعقار موضوع الوعد بالبيع، وزيادة على ذلك فإن الموثقة الموقعة أدناه لا تعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة الثمن. —

*** و بحضور الشاهدين :**

- السيد / *****، المولود * بتاريخ: ****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة السياقة رقم: *****، المستخرجة من دائرة * بتاريخ: ****، قدم شهادة ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري الجنسية. —

- السيد / *****، المولود * بتاريخ: ****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة السياقة رقم: *****، المستخرجة من دائرة * بتاريخ: ****، قدم شهادة ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري الجنسية. —

وبعد التلاوة التي تمت بمعرفتنا على الحاضرين أمضوه معنا جميعا سنة **** و اليوم *** من شهر ***. —

= التسجيل =

انتهى ما ورد بالأصل ثلثه الإمضاءات و يوجد بهامشه تأشيرة التسجيل ونصها سجل *** في: ***** وصل رقم: ***** المقبوض: ***** دج. —

=الإشهاد=

تشهد الموثقة الموقعة أدناه بان هذه النسخة المعدة للإيداع بالمحافظة العقارية * مطابقة تماما للأصل و للنسخة المعدة للشهر بالمحافظة العقارية *، كما تشهد أن هذه النسخة المعدة للإيداع تحتوي على *** (***) خط على بياض دون شطب أو إحالة كما تشهد بأن الطرفان من جنسية جزائرية وأنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع ، وأنهما كاملا الأهلية طبقا للمادة 65 من المرسوم 76 -63. —

الموثقة

عقد تحقيق وعد ببيع عقار

المشتري/*****

البائع/*****

رقم:****/****

بتاريخ:****/****/****

أمامنا نحن الموثقة بتبسة والموقعة أدناه حضر/_____

البائع/*****، المولود ** بتاريخ:****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة
السياقة رقم:****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ:****، قدم شهادة ميلاده
المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري
الجنسية. الطرف الأول

= و صرح لنا حال كمال أهليته للتصرف بأنه يبيع بموجب هذا الرسم ملتزم بكل
الشروط و الضمانات العادية والقانونية لفائدة/

المشتري/****، المولودة ** بتاريخ:****، الساكنة بحي ****، الحاملة لرخصة
السياقة رقم:****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ:****، قدمت شهادة ميلاده
المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائرية
الجنسية. الطرف الثاني

= الحاضرة و القابلة بذلك تحقيق الوعد بالبيع لفائدتها للعقار التالي بيانه/_____
=العرض=

- صرح لنا المائلين بالمقام الأول والثاني المذكورين أعلاه بأنهما قاما بإبرام عقد توثيقي
حرر بمكتبنا بتاريخ:****، تحت رقم:****، تضمن وعد ببيع عقار، من
السيد/****، إلى السيدة/****، العقد المذكور مسجل بمكتب التسجيل
بتاريخ:****، وصل رقم:**** المقبوض: ****، العقد مشهر بالمحافظة
العقارية **** بتاريخ:****، حجم: ****، رقم:****.

- وتبعاً لذلك صرح لنا الطرفين بأنهما مثلاً أمامنا بتاريخ اليوم لتحقيق الوعد بالبيع
المذكور أعلاه.

= التعيين القديم =

= التعيين الجديد =

- بموجب قرار رخصة بناء صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
بتاريخ:**** تحت رقم:****. *****

* و حسب قرار يتضمن شهادة مطابقة صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
**** بتاريخ:****، تحت رقم:****.

= العقار محل هذا العقد مؤمن عليه ضد المخاطر والكوارث الطبيعية حسب ما هو مبين
بمذكرة تغطية التأمين الصادرة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين - وكالة تبسة
754 تحت رقم:**** بتاريخ:****. *****

= أصل الملكية =

ألت ملكية العقار المذكور أعلاه للبائع/***** عن طريق إجراء أول
للإشهار العقاري بتاريخ:****، حجم:****، تربيعة:****.

= الثمن =

تم هذا البيع بعد إيجاب وقبول الطرفين بثمن رئيسي قدره:***** و على هذا الأساس قدم خمس (5/1) الثمن المقدر بـ: ***** وطبقاً للنصوص المعمول بها تم إيداع هـ بحساب المكتب بالخرزينة العمومية لولاية ***** ، حيث لا يتم تسليمه للبائع إلا بعد اكتمال الإجراءات القانونية وإبراء ذمة البائع من التزاماته تجاه مصلحة الضرائب المتنوعة أما المشتري فقد أبرئت ذمته من ثمن المبيع الإبراء التام بعد دفعه لباقي الثمن بين يدي البائع خارج مكتبنا حسب تصريح الطرفين. —

= التكاليف والشروط =

- تم هذا البيع على التكاليف والشروط التالية والتي التزم ت المشتري بتنفيذها وتمثل في استلام العقار المذكور على حالته الراهنة دون أن يكون له ا حق الرجوع على البائع في حالة ظهور عيب خفي أو تعويضاً عن عيوب قد لاحظتها خلال معاينته ا له، كما يلتزم المشتري بتحمل كل حقوق الارتفاق الظاهرة و الباطنة الجارية و المتوقعة المترتبة على العقار المبيع. —————
- كما يلتزم المشتري أيضاً بأن يتسدد جميع الرسوم و الحقوق الناشئة عن هذا العقد والتي تكون تابعة له ا أو تنتج عنه ا ما عدا رسم التسجيل الخاص بالبائع والذي يبقى على عاتقه. —————

= الملكية والانتفاع =

- نصيب المشتري مائة للعقار المبيع ابتداء من تاريخ شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بنسبة، و له ا حق استغلاله بالحيازة الحقيقية العينية اعتماداً على أن العقار خال من كل عيب أو استيلاء. —————

= الشهر العقاري =

- تودع نسخة من هذا العقد بواسطة الموثقة الموقعة أدناه لتسهر بالمحافظة العقارية **** وفي حالة ما يتضح عند إتمام هذا الإجراء أو بعده أن العقار موضوع هذا العقد مثقل برهن أو أية حقوق أخرى للغير فإن البائع يلتزم بالحضور والتقدم لفك هذه الرهون على حسابه الخاص وفي أجل لا يتجاوز مدة شهر واحد ابتداء من تاريخ اليوم. —————

= الحالة المدنية =

- ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية جازمين بأنهما من جنسية جزائرية وأنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء كما ذكر البائع أن العقار المبيع بيع وهو صاف ومحرر من كل دين أو تبعية. —————

= الموطن =

- من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل من طرفي العقد موطناً له محل سكنه المشار إليه أعلاه. —————

= قراءة القوانين والتأكيدات =

- وقيل إتمام هذا الرسم تلت الموثقة على الطرفين نص المواد 133 و 134 من قانون التسجيل وكذا المواد 123 و 124 من قانون الإجراءات الجبائية المتعلقة بالتصريح بالثمن الفعلي لعملية البيع فأكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها أنهما صرحا بالثمن الفعلي الذي تم الاتفاق عليه والذي يمثل فعلاً قيمة العقار المبيع. —————
- كما تلت الموثقة على البائع نص المادة: 03 من قانون المالية لسنة 2017 المعدل للمواد 77 إلى 80 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة. —————
* حرر هذا العقد بمحضر الشاهدين المعرفين الذين أشهدا وأكدا للموثقة الممضية أسفله أنهما يعرفان الأطراف المتعاقدة اسماً ولقباً ومسكناً وهوية مدنية/ —————

الملاحق

السيد / *****، المولود ** بتاريخ: ****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة
السياقة رقم: *****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ: ****، قدم شهادة ميلاده
المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري
الجنسية.

السيد / *****، المولود ** بتاريخ: ****، الساكن بحي ****، الحامل لرخصة
السياقة رقم: *****، المستخرجة من دائرة ** بتاريخ: ****، قدم شهادة ميلاده
المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية **** تحت رقم: ****، المهنة: ****، جزائري
الجنسية.

وبعد التلاوة التي تمت بمعرفتنا على الحاضرين أمضوه معنا جميعا سنة **** و اليوم
**** من شهر ****.

الموثقة

ملحق رقم 03 الوجه الثالث

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

ا. النصوص الرسمية:

أولاً: القوانين و الأوامر

أ_ القوانين:

1_ قانون 10/05، مؤرخ في 13 جمادى الأول عام 1426هـ، الموافق ل 20 يونيو سنة 2005، يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

ب_ الأوامر:

1_ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، ج ر عدد 78 سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأمين السجل العقاري، ج ر عدد 92 لسنة 1975.

ج: النصوص التنظيمية

1_ مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 03 ذي القعدة عام 1400 الموافق ل 13 سبتمبر سنة 1980 يعدل ويتمم المواد 15 و18 و89 من المرسوم رقم 76_63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 38-80، صفحة 1377.

II. قائمة المؤلفات

1. أنس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع، دار الكتب القانونية، مصر، 2014.
2. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1996.
3. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2000.

4. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني "العقد و الإرادة المنفردة"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2001.
5. العربي بلحاج، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد، في ضوء القانون المدني و أحدث اجتهادات المحكمة العليا، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2016.
6. العربي بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، الجزائر، سنة 2016.
7. علي سليمان، النظرية العامة للإلزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
8. علي فيلالي، الالتزامات "النظرية العامة للعقد"، دون طبعة، دار موفم لنشر، الجزائر، 2008.
9. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر.
10. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
11. كريم بولعابي، الوعد بالبيع، مجمع الأطرش، تونس، سنة 2017.
12. محمد سعيد جعفر، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دار هومة، سنة 2002.
13. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة)، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، سنة 2008.

III. الرسائل الجامعية:

- 1_عدنان بوزيد، أحكام الوعد بالبيع العقاري_دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019/2018.
- 2_جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة 2008.

IV. المقالات العلمية

فريدة زواوي، ضرورة شهر الوعد ببيع عقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 33، رقم 4، سنة 1995.

V. المجالات القضائية

1. المجلة القضائية، العدد 04، 1990.
2. المجلة القضائية، العدد 01، 1992.
3. المجلة لقضائية، العدد 02، 1994.
4. المجلة القضائية، العدد 01، 1996.
5. المجلة القضائية، عدد 02، 1996.
6. المجلة القضائية، العدد 01، 2000.
7. المجلة القضائية، العدد 02، 2000.
8. المجلة القضائية، العدد 02، 2004.
9. المجلة القضائية، العدد 02، 2007.

VI. مواقع إلكترونية:

W.W.W

1_ منتديات الشؤون القانونية، صور الوعد بالبيع، أنظر الموقع

startimes.com، بتاريخ: 12-03-2023.

ملخص

الوعد بالبيع العقاري عقد تام شكلي، يخضع في انعقاده إلى كافة الشروط التي تخضع لها باقي العقود. وبما أنه يخضع لذات الشروط يتم تسجيله في مصلحة التسجيل، وحماية لحق الموعد له في الفترة الممتدة بين الوعد والعقد النهائي وجب شهره في المحافظة العقارية. انعقاده بشكل صحيح يترتب عنه آثار قبل وبعد إبداء الموعد له الرغبة، ففي فترة ما قبل إبداء الرغبة الواعد وحده ملزماً بالمحافظة على وعده بينما الموعد له يكون صاحب حق الخيار، وبعد إبداء الرغبة يكون العقد مهياً للانعقاد. ينقضي الوعد بالبيع العقاري شأنه شأن باقي العقود إلا أنه يحمل خصوصية في المدة فإذا انقضت انتهى الوعد بالبيع.

Abstract

The promise to real estate sale is a complete, formal contract, subject to all conditions applied on all contracts. As it is subjected to these conditions to list in the Estate Registration Department, and to protect the offeree's right in the period between the promise and the final contract, it must be stated in the Land Agency. The validity of the contracting results effects before and after the offeree decides, within the period of taking a decision only the offerer is obliged to keep his promise, while the offeree is the holder of the option, and after he decides the contract will be done.

The promise to real estate sale expires as all contracts, just in the specificity of time, if it expires the promise of sale expires.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري	
6	المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري
6	المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري
6	الفرع الأول: تعريف الوعد بالبيع لغة واصطلاحاً
7	الفرع الثاني: التعريف الفقهي
8	الفرع الثالث: التعريف القانوني
9	المطلب الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري
11	الفرع الأول: الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد
13	الفرع الثاني: الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد
14	الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري المتبادل
14	المبحث الثاني: شروط الوعد بالبيع العقاري
15	المطلب الأول: الشروط العامة للوعد بالبيع العقاري
15	الفرع الأول: التراضي في الوعد بالبيع العقاري
20	الفرع الثاني: محل الوعد بالبيع العقاري
24	الفرع الثالث: السبب في الوعد بالبيع العقاري
27	المطلب الثاني: الشروط الخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري
27	الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري
29	الفرع الثاني: الشكلية في الوعد بالبيع العقاري
38	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للوعد بالبيع العقاري	
42	المبحث الأول: الآثار المترتبة على عقد الوعد بالبيع العقاري
42	المطلب الأول: آثار الوعد بالبيع قبل ظهور رغبة الموعود له
43	الفرع الأول: التزامات الواعد خلال هذه الفترة
45	الفرع الثاني: حق الموعود له قبل إبداء الرغبة في الشراء
48	المطلب الثاني: آثار الوعد بعد ظهور رغبة الموعود له وإبرام العقد النهائي
49	الفرع الأول: إبداء الموعود له رغبته في الشراء

50	الفرع الثاني: انعقاد البيع النهائي والنتائج المترتبة على ذلك
57	المبحث الثاني: انقضاء الوعد بالبيع العقاري
57	المطلب الأول: الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري
57	الفرع الأول: انقضاء الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته
59	الفرع الثاني: انقضاء الوعد بالبيع العقاري بإبداء الموعد له رغبته في الشراء أو الرفض
59	المطلب الثاني: انقضاء الوعد بالبيع العقاري بالأسباب العامة لانقضاء الالتزامات
60	الفرع الأول: إبطال عقد الوعد بالبيع العقاري
62	الفرع الثاني: هلاك المحل المتمثل في العقار الموعد به
63	خلاصة الفصل الثاني
66	الخاتمة
69	قائمة المصادر والمراجع
77	الملاحق
74	فهرس المحتويات
	الملخص

