

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الفرع: حقوق

التخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب (ة):

دريس سميرة

يوم: 2024/06/10

النظام القانوني لعقد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

لجنة المناقشة:

قرفي ادريس	أستاذ	جامعة بسكرة	رئيسا
محمد فتحي	أستاذ	جامعة بسكرة	مشرفا ومقررا
رابحي سهام	أستاذ مساعد ب	جامعة بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الاهداء

قال الله تعالى:

{إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا} سورة الجمعة الآية 9

الى ابي رحمه الله والى امي الغالية حفظها الله عز وجل الى اخواني واخواتي والى اصدقائي الاعزاء
واهداء الخاص الى زوجي حفظه الله اطل الله في عمره الذي سندي في مشواري التعليمي الى آخر الدقيقة
والى احبائي فلذة كبدي سجي مريم يوسف

شكر والتقدير

الى أستاذ المشرف الذي ساعدني في عملي المتواضع بالملاحظات البناءة الذي لم يبخل بجهد من اجل توجيهي وارشادي الى سبل تحقيق الهدف المنشود

وشكر الخاص الى زوجي الكريم كان سندا لي في مشواري دراسي

والى ابنائي حفظهم الله لي

والى صديقات العمل

المقدمة

ان واقع الحياة يتطلب القيام بأعمال و تصرفات في الحياة اليومية، أهم هذه الاعمال تملك العقار الموجودة منذ وجود انسان على وجه الأرض، فالملكية العقارية شغلت فكرهم مما جعل الشرائع والقوانين توليها العناية اللازمة من سن القوانين وضبط المعاملات وذلك لحماية الحقوق والحفاظ على الملكية من التلاعب.

تزداد أهمية ومكانة العقار إذ أنه أهم ما يمتلكه الفرد، وأخطر ما يمكن التعامل فيه، ويعتبر الرصيد العقاري أهم مكتسبات الفرد وتحتكرها الدول، مما يسبب صراعات ونزاعات بين الأفراد والمجتمعات كون الملكية العقارية لها أهمية في حياة الانسان، حيث خصت التشريعات نصوصا خاصة لتنظيم انتقال الملكية والحفاظ على الحقوق من التلاعب والغبن واللبس.

حفاظا على استقرار المعاملات أولى المشرع الجزائري على غرار مختلف التشريعات أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية من خلال إحداث نظام قانوني متميز، ووضع الإجراءات القانونية المنظمة للملكية العقارية وانتقالها بين الأشخاص، وضمان استقرارها.

أظهر الواقع العملي لوجود عقود تنسيق عقد البيع العقاري، ألا وهي العقود التمهيدية التي تهيئ إبرامه، ولها أهمية بالغة ما قبل التعاقد، تتميز هذه العقود ميزة التعدد والتنوع إلى أن العديد من تشريعات لم تهتم بتنظيمها وعدم كفاية النصوص المنظمة لها.

ويعرف العقد البيع التمهيدي الذي يطلق عليه أيضا مشروع عقد البيع او العقد التحضري بأنه اتفاق أولى يلجأ اليه في سبيل ابرام عقد البيع المستقبل، وعادة ما تستدعي الضرورة اللجوء الى هذا التصرف عندما يتعذر على المتعاقدين ابرام العقد النهائي وذلك لاعتبارات كثيرة خاصة بأطراف العقد او بالعقد في حد ذاته.

ما يهمننا في دراستنا لهذا الموضوع عقد الوعد بالبيع العقاري وأحكامه، نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذا بصفة مستقلة، وانما ما نص عليه بصفة ضمنية الأحكام العامة للوعد بالتعاقد في القانون المدني الجزائري بصفة عامة.

أهمية الموضوع تتمثل في محاولة رفع اللبس الذي يكلف الوعد بالبيع العقاري، ومحاولة إعطائه صورة أوضح مساهمة في إثراء الدراسات في المجال، مما سيسمح بفتح الطريق أمام دراسات أخرى أعمق وأشمل والأمر يستدعي ابراز أهم النقاط والاحكام المختلفة للوعد بالبيع العقاري.

و كونه من اهم العقود التمهيديّة التي تطرح إشكاليات قانونية في الحياة العملية أمام القضاء، وهو ما حفزنا للبحث أكثر لدراسة وتحليل النصوص القانونية المنظمة لهذا الموضوع، والخروج بنتائج و اقتراحات قد تقيد النقص الذي يعتري النصوص القانونية المنظمة له، وسد الثغرات القانونية لبعض أحكامه في ظل سكوت المشرع عنها، وصولاً إلى وضع نظام قانوني متكامل لعقد الوعد بالبيع العقاري يساعد على حل المشكلات التي أضحت يطرحها في الحياة العملية أمام القضاء، باعتباره عقد تتداخل فيها احكام الوعد بالتعاقد أو البطيء الذي يميز المعاملات العقارية وكثرة القوانين التي تنظمها وكذلك القواعد المتعلقة بتنظيم العقاري من الناحية القانونية والإجرائية، وكذا مساهمته في مجال الاقتصاد من خلال اقتترانه بالقروض العقارية وإنعاش المعاملات البنكية.

إن أهم الصعوبات التي واجهتنا ونحن بصدد إعداد هذا البحث هو قلة الدراسات القانونية المتخصصة المتعلقة بموضوع الوعد بالبيع العقاري، حيث نجد العديد من الدراسات ذات الصلة بالموضوع، غير أنها تتعلق بأحكام بالوعد بالتعاقد عموماً باستثناء.

الأنه يجدر الذكر أنه لولا المنصة الإعلامية لما توصلنا إلى الإمام بهذا الموضوع، ألا وهي الإنترنت بدخولنا إلى مواقع المحكمة العليا، الاطلاع إلى الكتب القانونية المتعلقة بهذا الموضوع والبحوث سابقة دراسة له.

للوعد بالبيع العقاري عدة صور شائعة في الحياة العملية والمعاملات العقارية، ألا وهي الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، ما استوجب علينا بداية دراسة موضوعنا بتعريفه وشرح صورة مع بيان أهم التصرفات التي تميزه عن غيره، وأهم الأحكام الإجرائية وهذا ما سنتطرق له من تكوينه إلى انقضاءه مع بيان الآثار المترتبة عليه، على ضوء ما تقدم تتمحور الاشكالية فيما يلي: الحجية القانونية للوعد بالبيع العقاري؟

من أهم الأسباب التي دفعتني لدراسة هذا الموضوع الوعد بالبيع العقاري، هي شيوع التعامل به في المجال العقاري وإغفال المشرع في تنظيمه، وإسقاط الأحكام المتعلقة بالوعد بالتعاقد على الوعد بالبيع بصفة عامة، وخصوصاً على العقار.

لمعالجة هذه اشكاليه تابعنا المنهج التحليلي، مع استعانة بالمنهج الوصفي، وتماشياً مع هذه الدراسة المتبعة وتحقيق أهداف الدراسة التي تقتضي بحث هذا الموضوع من عدة أوجه قانونية، وعمل بالمنهجية المعتمدة، كان لازماً علينا تقسيم البحث إلى فصلين، الفصل الأول تم التطرق إلى مفاهيمه وصوره وما يميزه عن غيره من تصرفات القانونية، وأهمية الوعد بالبيع العقاري، وخصائصه التي يميز بها، باعتباره عقداً وكذا الطبيعة القانونية له، وأما الفصل الثاني تطرقنا إلى الأحكام الإجرائية له من شروط وآثار وطرق انقضائه.

انهيت البحث ودراسة هذا الموضوع بخاتمة وإمامه بكل حلول مقترح لهذا الموضوع التي يمكن تقديمها .

الفصل الأول

ماهية العقد للوعد بالبيع العقاري

الفصل الأول: ماهية العقد للوعد بالبيع العقاري

الوعد بالبيع العقاري هو المرحلة التمهيديّة الأولى قبل إبرام العقد النهائي، لإعطاء القدر الكافي من التفكير لكلا الطرفين.

ثم عن طريق أسس وقواعد يلتزم بها المتعاقدين، ونيتهم في تنفيذ وإبرام العقد النهائي مع الالتزام بكل القواعد القانونية، فهو تصرف يلجأ له المتعاقدان في حالة وجود ظروف قانونية وطبيعية لتسهيل الإجراء الأخير، ألا وهو إبرام العقد النهائي.

نجد أن المشرع الجزائري لغيره من التشريعات، لم ينظم هذا التصرف القانوني مما استوجب إلى إخضاعه للأحكام العامة المتعلقة بالوعد بالتعاقد المنصوص عليها في المادة: 71 و72 من القانون المدني الجزائري¹ أي أنه لم يخص الوعد بالبيع العقاري قوانين خاصة بها. ورغم الأهمية البالغة له في الحياة العملية والعقارية للمتعاملين، لهذا سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة ما يلي:

المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري مقسم إلى مطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري

المطلب الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري

المطلب الثالث: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن تصرفات المشابهة له .

المبحث الثاني: أهمية الوعد بالبيع العقاري خصائصه وطبيعته القانونية تم تقسيمه إلى ثلاث مطالب، هي كالتالي :

المطلب الأول: الأهمية للوعد بالبيع العقاري.

المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية، الوعد بالبيع العقاري.

¹ جمال بدري الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار الهومة سنة 2014.

المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري

يعتبر الوعد بالبيع العقاري من صور شائعة للعقود التمهيديّة التي تسبق العقد النهائي في المستقبل لما له من فائدة كبيرة في مجال التصرفات العقارية، سوف نعالج في هذا المبحث، ما يلي:

المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري

لم يخصص المشرع الجزائري أحكام تنظم الوعد بالبيع العقاري إنما اكتفى بما هو منصوص في قانون المدني في المادتين 71، 72 ق م ج من هذه الأخيرة نستخلص تعريفه، لكن أولاً نتطرق للتعريف لغة:

الفرع الأول: تعريف اللغوي للوعد بالبيع العقاري

الوعد لغة: الوعد مصدر الفعل وعد يقال وعد ووعد، والعدة اسم يوضع موضع المصدر وكذلك الموعودة والميعاد والمواعدة وقت الوعد وموضعه الانعقاد قبول الوعد، كما يطلق الوعد على الأخبار على حدوث الخير في المستقبل¹ ويقال وعد فلان الأمر أي مناه به، ويقال يعطيه له.

أما البيع: يقصد به صفة يتم بها تبادل الشيء بالشيء، أو بما يساوي قيمته، وهو مبادلة مال بالمال²

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للوعد بالبيع

عرفه المالكي: الوعد بالبيع هو اخبار عن إنشاء الخبر معروفا في المستقبل، فالوعد لا بد أن يكون بمعروف، فحين يكون غير ذلك لا يجب الوفاء به فالوعد لا بد أن يكون محددًا بمدة زمنية معروفة، كما أن زمن الوفاء بالوعد وهو المستقبل وليس الآن، كما أن تكون الصيغة المستعملة في الوعد بالبيع صيغة الاستقبال المقترنة بسوف، أما الرفض الماضي، فإنه لا يبني عن الوعد وإنما هو يفيد التحيز حالاً³، وهو التزام يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين، والذي يدعى الواعد بأن يبرم عقد بيع مع شخص آخر يدعى الموعود له ببيع له شيء معين، إذا وافق هذا الأخير الرغبة في الشراء خلال مدة معينة محددة في المستقبل.

¹ خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية جزء 04 بن عكنون، 2004، ص5

² المنجد في اللغة والأعلام ببيروت، لبنان دار المشرق.

³ أنس محمد عبد القادر، النظام القانوني للايجار المقترن بوعد بالبيع، دار الكتب القانونية، مصر 2014 ص47

الوعد بالبيع العقاري: هو الالتزام بمقتضاه شخص يدعى الواعد بأن يبيع عقار إلى شخص آخر يدعى الموعود له، وإذا أبدى هذا الأخير رغبته في شرائه خلال مدة معينة محددة، تكون غاية منها إبرام عقد نهائي¹.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي للوعد بالبيع العقاري

الوعد بالتعاقد فقها هو إلزام الشخص نفسه شيئاً من المعروف مطلقاً أو معلقاً على شيء. وقد يطلق في العرف على ما أخص من ذلك، وهو إلزام المعروف بلفظ الالتزام، وهو الغالب في عرف الناس اليوم، ولا شك أن الواعد بها أخذ عوضاً عما يعد به فهي من المعاوضات، وتعتبر المعاوضات المالية كالبيع والإيجار التي يدخلها الوعد، ويندب الوفاء به، حيث تستدعي جزم الإرادتين في مجلس التعاقد، وأن تكون نية الإيجاب والقبول مقيدة للبت في العقد، وإلا كانت نية الارتباط منفية²

عرفه الدكتور وحيد الدين سوار، بقوله: هو عقد بمقتضاه يلتزم، لشخص الواعي بأن يبيع عقاراً لشخص آخر هو الموعود له لقاء ثمن معين إذا رغب في شرائه مدة معينة³، كما عرفه الفقيه الفرنسي بيرنار كروس، على النحو التالي:

" La promesse de vente est utilisée en pratique, dans des sens Assez différents. Elles sont notamment a désigné soit la promesse synallagmatique de vente.

Soit la promesse unilatérale de vente ... elle est surtout fréquente en matière immobilière son utilité est indéniable .

Puisque la réalisation de la vente dépend uniquement de la volonté du bénéficiaire celui-ci peut en toute quiétude étudier l'intérêt que présente pour lui le contrat et entreprendre les démarches indispensables"⁴ .

إما الوعد بالبيع من جانب واحد للبيع ... إنه متكرر بشكل خاص في هذه المسألة. العقارات فائدتها لا يمكن إنكاره. نظراً لأن تحقيق البيع يعتمد فقط على إرادة المستفيد، يمكنه دراسة الفائدة التي يقدمها العقد له بهدوء واتخاذ الخطوات الأساسية "

¹ جمال بدري الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار الهومة سنة 2014. ص7

² مصطفى أحمد، الزرقاء للفقهاء الإسلاميين في ثوبه الجديد ج4، العقود المسماة في الفقه الإسلامي، عقد البيع طبعة 1، دار القلم، سوريا ص346

³ واجلي عزيز مراحل البيع العقاري www.droit7.blogspot.com

⁴ Bernard gross, droit de la vente, deuxiem edition. pnenne universitaire, France. 1978.p24-25

الفرع الرابع: التعريف القانوني لوعد بالبيع العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري تعريفا خاصا لوعد بالبيع العقاري رغم الأهمية البالغة والعلمية له، ولم يحدد له أحكام خاصة، بل اكتفى إلى ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، والتي تضمنها المادتين "71 و 72" من القانون المدني الجزائري.

• **نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري:** 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 وإذا اشترط القانون لتتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن " الوعد بالتعاقد".

• **نص المادة 72 من القانون المدني الجزائري:** إذا وعد شخص بإبرام عقد، ثم شكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لإتمام العقد، وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد .

بالنظر إلى نص المادتين وقرار المحكمة العليا التي لم تعرفه، بل حددت بعض خصائصه، حيث جاء في القرار أن الوعد بالبيع عبارة عن اتفاق على إبرام عقد في المستقبل¹، على ضوء هذه النصوص القانونية المنظمة لهذا الموضوع بإسقاط الأحكام العامة، وبالأخص ما يتعلق منها بالوعد بالتعاقد،

يمكننا تعريف الوعد بالتعاقد: على أنه اتفاق أو ارتباط تمهيدي يلزم بموجبه شخص يسمى الواعد بقبوله إبرام عقد معين في المستقبل متى أظهر هذا الأخير وهو ما يسمى الموعد له أو المستفيد بالوعد وأبدى رغبته في التعاقد خلال المدة المتفق عليها.

وحسب نص المادة 71، إن الفترة الممنوحة لإبداء الرغبة بالإيجاب هي فترة الخيار الممنوحة للموعد له بالرفض أو القبول على أن يستعمل هذا الحق خلال المدة المحددة لذلك. نجد أنه يتمتع بضمانات قانونية، حيث إمكانية إصدار حكم القضاء في حالة تخلى الواعد حق وعده يحل محل العقد النهائي قصد حماية حقه. " نص مادة 72 ق م ج ". مما سبق يمكن تعريف الوعد بالبيع العقاري: {هو عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه شخص يدعى الواعد بأن يبيع عقارا مملوكا إلى شخص آخر يدعى الموعد له إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في شراء خلال فترة معينة ومحددة مسبقا²}

¹ قرار المحكمة العليا رقم 98092 مؤرخ في 12 ماي 2016 من مجلة المحكمة العليا. العدد الاول 2016 . ص113

² بوزيد عدنان. ص14

بالنظر إلى الفقرة الثانية من نصف المادة 71 ق. م ج. إذا اشترط القانون تمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.

ومن هذا يتضح لنا أن الوعد بالبيع العقاري يتطلب الشكلية لانعقاده، بحيث يعتبر إفراغ التراضي حوله في ورقة رسمية، وهذا ركن رابع له يؤدي تخلفه لإبطال العقد¹، وهذا ما سيتم دراسته في الفصل الثاني، فهو يقترن بقبول الموعد له بإيجاب الواعد اقترانا كاملا على جميع العناصر الجوهرية، والمدة الممنوحة للموعد له في إبداء رغبته سواء قبول أو رفض شراء العقار بشرط استعمال الحق في المدة المحددة .

يتضح أن الوعد يعطي فرصة للموعد له بتأكد من صلاحية المشروع الذي يريد أن يقدم عليه، كما يمكنه خلال مدة الوعد أن يستعلم على العقار المراد شرائه وصلاحيته للقرض الذي سيخصص له².

ومثال ذلك: أن يقوم صاحب تجارة بأن يأخذ وعدا من صاحب المحل التجاري ببيعه لمدة معينة، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في شرائه في تلك المدة، وذلك لأنه يريد أن يتأكد من ظروف التجارة، وفي تلك الجهة أولا، قبل أن يقوم بشراء من أول أمر، فيصبح صاحب المحل مقيدا بوعده خلال المدة المحددة. إذا كانت الصورة الغالبة لهذا تتجلى في الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، فإن الواقع يشهد كذلك على وجود صور أخرى لهذا التصرف القانوني، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني

المطلب الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري

سوف يتم دراسة في هذا المطلب صور الوعد بالبيع العقاري سواء وعد بالبيع الملزم لجانب واحد، ويطلق بالأحادي وهذا الأخير سنتطرق له في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سنقوم بمعالجة الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد، أما الفرع الثالث سيكون لكلا الجانبين، أما الفرع الرابع الوعد بالبيع العقاري التبادلي.

الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد

هناك من يسميه بالوعد الأحادي الجانب لبيع العقار، في هذه الحالة يلتزم الواعد بأن يبقى على وعده خلال المدة المتفق عليها، أما بالنسبة للموعد له فله الخيار بين إبداء رغبة في الشراء وذلك العقار، أو عدم رغبة في الشراء في تلك المدة، فيسقط بذلك الوعد بالبيع العقاري³، ويشهد الواقع على انتشار هذا التصرف لما له من

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، ج01، طبعة 04 دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2007. ص29-30

² عبد الرزاق الصنهوري، نظرية العقد ج1 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان سنة 1998. ص262-263

³ مصدر سابق. ص55

فائدة عملية في الظروف الطبيعية والقانونية من إجراء عقد البيع العقاري في الحال، وهو ما يحدث كثيرا، فيلجأ المتعاقدون إلى إبرام عقد وعد البيع العقاري تمهيدا لعقد النهائي.

ومثال على ذلك: أن يرغب شخص ما في إنشاء مصنع على أرض معينة، فيقوم باستئجارها من صاحبها، ويقيم عليها المصنع، وفي نفس الوقت يحصل منه على وعد ببيعها لمدة معينة إذا رغب في شرائها فإن وجد المال اللازم ابدى رغبته في أن يشتريها، وبذلك يتم البيع العقاري النهائي.

الفرع الثاني: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد

يشهد الواقع على وجود صورة أخرى، ألا وهي الوعد بالشراء، وهذا التصرف القانوني بصفة عامة صورة نادرة في الاستعمال في الحياة العقارية، بل توجد في المعاملات التجارية والأسواق المالية والبورصات¹ وهو عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه الواعد بشراء العقار، إذا أعلن الموعد له "مالك العقار" رغبته في بيعه خلال المدة المحددة لذلك في هذه الصورة، عكس صورة الأولى، يكون التزام على المشتري لا على البائع، فهذا الأخير حر إن شاء أظهر رغبته في البيع، فينقذ بذلك البيع النهائي بينهما، وإذا كان في حالة رفض يؤدي إلى سقوط الوعد بالشراء وبالتالي سقط التزام المشتري بالشراء².

يجب أن تتوفر في الوعد بالشراء العقاري جميع العناصر الجوهرية لقيامه كما هو الحال في عقد الوعد بالبيع العقاري ومنها الاتفاق على المبيع والتمن ومدة الوعد وكذا افرغه في الشكل الرسمي الذي تطلبه القانون والوعد بالشراء نادراً ما يكون في العقار وغالبا ما يكون في المنقول³.

الفرع الثالث: الوعد بالبيع الملزم للجانبين

يقصد به تعهد متبادلا لإبرام العقد النهائي، وينتج التزاما بالتعاقد لكلا الطرفين يطلق عليه "الوعد المزدوج"، ومعناه أن يعد أحد المتعاقدين بأن يبيع عقارا، ويتعهد المتعاقد الآخر "الموعد له" بشرائه، حيث يلتزم الأول بالبيع إذا أظهر الآخر رغبته في الشراء، وبالالتزام الموعد رغبته في بيع العقار محل الوعد⁴، فهو الالتزام المتبادل على أن تتوفر المسائل الجوهرية لإتمام العقد النهائي⁵، وهذا الغرض قليل في الحياة العملية، حيث يغلب عليه في هذه

¹ بوزيد عدنان. ص174-175

² عبد الرزاق الصنهوري ص50

³ زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012. ص42

⁴ كمال رمضان جمال، الحقوق والالتزامات القانونية في عقد البيع والمشكلات العملية في الملكية، دار الكتاب الحديث، مصر 2012. ص127

⁵ يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، دار البلقيس، دار البيضاء الجزائر، دار الطبع سنة 2016. ص39

الفصل الأول: ماهية العقد للوعد بالبيع العقاري

الحالة اللجوء إلى إبرام العقد النهائي مباشرة إلى أن هناك عقبات قانونية تمنع لإبرام العقد النهائي، ويستلزم إجراءات معينة.

نذكر على سبيل المثال، مثال من واقع معاملات العقارية: أن يكون العقار المراد بيعه لا يجوز التصرف فيه خلال مدة معينة، فيلجأ المتعاقدان إلى إبرام الوعد الملزم للجانبين حتى يضمنوا إبرام العقد النهائي بعد انقضاء مدة المنع من التصرف.

قد يشترط القانون أحياناً لصحة البيع العقاري استيفاء إجراءات معينة كصدور قرار إداري أو إذن من المحكمة، أو استخراج مستندات محددة، كما أن يكون العقار مثقل برهن رسمي، فيلجأ المتعاقدان إلى إبرام هذا النوع من الوعود¹

إن صورة هذا الوعد تختلف عن صور سابقة الذكر، حيث يكون الوعد بالبيع الملزم للجانبين يكون حق تحويل الوعد إلى بيع نهائي متعلق بطرفين، لأن كلاهما واعد وموعود له في نفس الوقت²، وحتى يتم هذا العقد على الطرفين، لم يتفقا على العناصر الجوهرية للعقد الموعود به، ومنها تحديد العقار المبيع والتمن الذي سيتم به البيع، والمدة التي يجب بأن يبدي فيها الطرفان الرغبة في إبرام العقد النهائي³، ويجب أن يتوجه للموثق لتحرير ورقة رسمية تضمن الاتفاق⁴

اختلفت آراء الفقهاء في هذه الصورة لوعد بالبيع العقاري يلزم الجانبين، منهم من يرى بأنه عقد وعد مستقل بذاته اعتماداً على نص المادة 71 ق م ج في فقرتها الأولى، والتي جاء فيها: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في مستقبل لا يكون له أثراً إلا إذا عين جميع العناصر الجوهرية للعقد المراد إبرامه وللمدة التي يجب إبرامه فيها"، ودليل على ذلك حسب رأيهم، هو إبرام الوعد لتأخير العقد النهائي إلى غاية إظهار النية لانعقاده خلال المدة المحددة، فالوعد لا يترتب عليه في الحال، واعتبرت هذه صورة تمثل عقد بيع ابتدائي.

¹ محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، الدار الجامعية للنشر، مصر سنة 2000. ص38

² عبد الرزاق الصنهوري، الوسيط للبيع والمقايضة. المرجع السابق ص78

³ محمد حسن القاسم القانون المدني، العقود المسماة، البيع والتأمين الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة 5 سنة 2005.

⁴ نفس المصدر. ص33

هناك رأي أعتبر بالوعد للبيع العقاري الملزم للجانبين، هو وعد ملزم لجانب واحد هو الواعد فقط، استنادا على محكمة النقض المصرية، حيث يعتبر الوعد بالعقد الملزم للجانبين يساوي العقد نفسه، تبريرا لذلك: اعتبارات عملية محضة يلجأ لها المتعاقدان إلى تقييد بعضهم البعض، واعتباره عقد بيع ابتدائي وذلك ليتسنى لكل من الطرفين الاستعداد لإبرام العقد النهائي.

مثال على ذلك: كأنه يريد الشراء شخص عقارا، وأراض التأكد من مصلحته شهر، أو تدبير المال، أو الثمن العقاري، وسماح للبائع بإحضار الأوراق الخاصة بالعقار¹.

الفرع الرابع: الوعد بالبيع العقاري التبادلي

تجمع بين صور سابقة لوعد بالبيع والشراء العقاري الملزم من جانب واحد ووعد الملزم للجانبين، في هذه الحالة يلتزم كلا الطرفين الواعد والموعود، بإبرام العقد إذا أعلن الطرف الآخر رغبته في ذلك.

مثال أن يكون الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد وعدا تبادلي، أن يعد شخصا من شخص آخر بأن يشتري منه بيتا في مدة معينة، لأنه قد ينتقل إلى ذلك المدينة ليقطن بها فيتعقد بينهما وعد بالشراء ملزم لجانب وهو الواعد بالشراء²، ومن جانب آخر، يريد مالك بيت انتقال إلى مدينة غيرها، وهو بصدد البحث عن بيت آخر فيعد ذلك الشخص ببيعه البيت إذا رغب في شرائه في مدة محددة³، فيتعقد بينهما وعد بالبيع ملزم لجانب واحد، وهو الواعد مالك البيت.

أما في حالة الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين، يكون الوعد بالبيع العقاري تبادليا مثال على ذلك أن يعد الواعد والموعود له أن يبيعه عقارا إذا رغب في شرائه خلال مدة زمنية معينة، وبالمقابل يعد المتعاقد الآخر الاول أن يشتري منه ذلك العقار إذا رغب في بيعه في نفس المدة، وبالتالي تكون أمام وعد بالبيع ملزم للطرفين محله عقار⁴.

¹ زاوي فريدة، ضرورة الشهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، عدد 03 ج33، 1995 ص643

² بدري جمال المرجع السابق. ص13

³ مصدر سابق ص16

⁴ بلحسن عبد الحق. الشكلية في بيع العقار في التشريع الجزائري مذكوره لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اساس خاص. كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم. 2017-2018 ص 25

المطلب الثالث: تميز الوعد بالبيع العقاري عن تصرفات المشابهة

التصرف القانوني للوعد بالبيع العقاري يتشابه مع بعض التصرفات القانونية الأخرى، مما يؤدي إلى صعوبة التمييز والتفرقة بينهم، ما يؤدي إلى ضرورة إيجاد فوارق بين وعد بالبيع العقاري والمفاهيم الأخرى، وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب.

الفرع الأول: تميز الوعد بالبيع العقاري عن عقد البيع الابتدائي.

المرحلة الابتدائية التي تسبق عادة إبرام العقد النهائي، لا يكون المشتري مستعد لدفع ثمن، أو يحتاج برهنة من الوقت للتأكد من صحة وسلامة العقار وخلو العقار من التكاليف العينية التي تكون قد تقررت عليه من البيع لصالح شخص آخر، ويكون قد قرر حق انتفاع عليه أو يكون البائع قد رهن العقار ضمانا لدين يشغل ذمته رهنا رسمياً¹، وقد يكون البائع هو الآخر يحتاج وقتاً لتحضير مستندات الملكية.

والبيع الابتدائي اتفاق على البيع وبالتالي يجب تحقق شروط انعقاد العقد، ويشبه العقد النهائي للبيع. بحيث يترتب عليه التزامات البيع في ذمة كل من البائع والمشتري، فيلتزم البائع بنقل الملكية إلى المشتري وتسليمه المبيع وضمان عدم التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، وبالمقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن، وتسليم المبيع² فكلهما يسبق العقد النهائي، وهذا هو وجه الاتفاق، أما أوجه الاختلاف تتمثل في الآتي:

وعد البيع العقاري	عقد البيع الابتدائي
- لا يترتب عليه آثار للمشتري والبائع ³	- يترتب على عاتق البائع والمشتري التزامات البيع
- الوعد بالبيع العقاري يعتبر عقداً عند اقتران الإيجاب والقبول، ولا ينصب على البيع، بل الوعد نفسه.	- يعتبر عقد البيع الابتدائي عقداً منذ البداية.

¹ خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية جزء 04، سنة 2004، بن عكنون. ص 47
² زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012. ص 32-33
³ جمال بدري الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار الهومة سنة 2014 ص 23

الفرع الثاني: تميز الوعد العقاري عن الإيجاب الملزم

يكون الإيجاب ملزماً إذا ارتبط بتحديد مهلة معينة يصدر خلالها قبول الموجب الرجوع عن إيجابه، وهو ما نصت عليه المادة 63 من ق م ج، لهذا قد نفع في لبس بين تحديد وعد بالبيع العقاري عن الإيجاب الملزم المنصب على عقار معين، فأوجه التشابه بين هذين تصرفين تتمثل فيما يلي:

إن العقد يبرم إذا اتصل الإيجاب الملزم بقبول من وجه إليه الإيجاب خلال مدة الإيجاب أما الوعد بالبيع العقاري إذا رغب الموعود له بالشراء خلال مدة الوعد، في حالة نكال الواعد عن وعده، أو في حالة رجوع الموجب في إيجابه خلال الفترة المحددة، فإن هذا لا يحول دون إبرام العقد، وينعقد العقد صحيحاً متى توافرت الشروط¹.

أما في حالة انقضاء المدة المتفق عليها وأبدى كلا الطرفين قبولهما، لا ينعقد العقد لانقضاء أجل محدد²، كما يتفقون في المدة حيث يبقى خلالها كل من الواعد والموجب وملتزمًا بوعده أو بإيجابه، ان أوجه الاختلاف نستخرجها في الجدول الآتي:

الايجاب الملزم	وعد بالبيع العقاري
- الإيجاب الملزم تصرف من جانب واحد، مصدره الإرادة المنفردة للموجب، وهذا ما يميزه عن وعد بالبيع العقاري.	- إن الوعد بالبيع عموماً هو عقد تام متى تم اتفاق إرادتين "الواعد والموعود له"
- لا ينعقد العقد في حاله موت الموجب أو الموجب له قبل صدور القبول.	- لا يكون للموت أثر بالنسبة للواعد والموعود له فلو مات الواعد انتقل إلى التزامه بإبرام العقد الموعود به إلى ورثته، ونفس الأمر بالنسبة للموعود له، وهذا يكون قبل انتهاء المدة المتفق عليها.
	- أما إذا مات الموعود له بالبيع بعد إصدار قبوله انتقل الحق في طلب إبرام العقد البيع النهائي إلى ورثته،

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، ج01، طبعة 04 دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2007. ص134

² بن خضرة زهيره. الوعد بالبيع العقاري. كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية طبعة 2019 ص44

فيكون الواعد ملزما من اتجاه الورثة، كما كان ملزم، أمام مورثهم، ما لم يكن اتفاق على خلاف ذلك ¹	
- مسؤولية العقدية في حالة إخلال الواعد بالتزامه في فترة المدة المتفق عليها.	- مسؤولية تقصيرية في حالة خطأ الموجب وتضرر الموجب له لأن التزام الموجب بالبقاء على إيجابه طوال الفترة المتفق عليها ليس التزاما عقديا. ²

الفرع الثالث: تميز الوعد بالبيع العقاري عن الوعد بالتميز العقاري

من صور الوعد بالتعاقد وعد بالتميز هو اشتراط الأفضلية، وهو اتفاق تمهيدي يلتزم بمقتضاه الواعد إذا ما قرر مستقبلا إبرام عقد معين، أن يختار الموعد له دون سواه في حالة إذا ما قرر التعاقد بصفة فعلية³ وهنا يكمن التشابه والتقارب الموجود بين وعد التميز ووعد البيع العقاري، لأنهما معنيان متطابقان، مما خلق صعوبة تمييز بينهما، الأمر الذي يفرض علينا ضرورة تحديد أوجه الاتفاق وأوجه الاختلاف بينها بين تصرفين قانونيين، وتتمثل فيما يلي:

أولا أوجه الاتفاق بين وعد بالبيع العقاري ووعد التميز:

- نجد أن كلاهما عقدا تمهيديا يسبق مرحلة إبرام العقد النهائي.
- كلاهما ملزما لجانب واحد "وعد بالبيع العقارية ملزم بجانب واحد الذي سبق ذكره" حيث كلاهما يلزم الواعد فقط دون أن يلتزم الموعد له بشيء مقابل ذلك.
- كلاهما يولدان حقا شخصا لفائدة الموعد له لاحقا عينا⁴.

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، ج01، طبعة 04 دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2007، ص135

² بوزيد عدنان، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم في 2018-2019، ص18

³ عفاتي حكيمة سامية، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق بودوا ولا جامعة بومرداس، الجزائر سنة 2018/2019 ص21

⁴ حمليل نوره، مقالة حول عقد البيع الإيجار، جامعة تيزي، وزو مجلة الباحث، العدد 5 طبعة 2007.

الفصل الأول: ماهية العقد للوعد بالبيع العقاري

أما أوجه الاختلاف يتمثل فيما يلي:

وعد بالتفضيل العقاري	وعد بالبيع العقاري
<p>- وعد بالتفضيل العقاري، وهو عقد وعد معلق على شرط وقف هو تحقق رغبة الواعد ببيع العقار محل الوعد.</p> <p>- يبقى الواعد ملتزما بإعطاء الأفضلية الموعود له متى ما قرر ببيع العقار محل الوعد بتفضيل دون التقييد بمدة محددة².</p> <p>- الالتزام الواعد يعتبر سلبى في التفضيل لأنه لا ينشئ في ذمة الواعدة سوى التزام احتماليين لا يتحقق إلا من رغب في بيع العقار محل الوعد.</p> <p>- لا يوجد أي الخيار لفائدة موعده³.</p>	<p>- وعد بالبيع العقاري عقد منجزا.</p> <p>- يعتبر وعد البيع العقاري المدة ركنا خاص من أركان العقد.</p> <p>- يبقى الواعد ملتزما في وعد بالبيع العقاري، وهو إبقاء على عهده طوال مدة الواعد، متى ابدأ الموعود له رغبته في التعاقد.</p> <p>- يبقى الموعود له حق خيار في القبول أو رفض¹.</p>

¹ بوزيد عدنان. مصدر سابق ص36

² وزيد عدنان. مصدر سابق ص37

³ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر سنة

2009/ 2008. ص38

الفرع الرابع: تميز الوعد بالبيع العقاري عن عقد البيع النهائي

يتميز وعد بالبيع العقاري عن عقد البيع النهائي، الوعد بالبيع العقاري الذي يدعمه المتعاقب أن يسبق دائما عقد البيع النهائي، إذا ظهر الموعد له الرغبة في شراء العقار الموعد به في المدة المحددة¹، فتشابه يكمل بين هذين التصرفان فيما يلي:

فتشابه يكمن بين هذان التصرفان فيما يلي:

- كلا من الوعد بالبيع العقاري وعقد البيع ينصب على مسائل جوهرية مشتركة، خاصة محل البيع والثمن².

كما انهما يتفقان في شكلية الانعقاد³، أما أوجه الاختلاف يتمثل فيما يلي:

عقد البيع النهائي	وعد بالبيع العقاري
- حق خيار غير معروف في عقد البيع ذاته. ⁴	- حق الخيار الذي يتمثل فيه حرية القبول أو الرفض الموعد له خلال المدة المحددة.
- أما في عقد البيع يترتب للمشتري حقا عينا يتمثل في انتقال ملكية العقار بمجرد شهر العقد بالمحافظة العقارية .	- يترتب على وعد بالبيع العقاري حق شخصي للموعد له.
- البيع العقاري عقد النهائي ناقل للملكية.	- وعد بالبيع العقاري يعتبر عقد تمهيدي، يتم تأجيل انتقال ملكية إلى وقت إبرام العقد النهائي.

نستنتج مما سبق قول إن الوعد بالبيع العقاري عقد تمهيدي تتلاقى فيه إرادة الواعد الموجب، وإرادة الموعد له القابل تمهيدا للعقد النهائي، وهذا ما تم دراسته في تعريف الوعد بالبيع عقاري، ورغم وما يميزه عن غيره من تصرفات قانونية المشابهة له، إلا أنه لا بد الى تطرق إلى أهمية الوعد بالبيع العقاري في خصائصه وطبيعته القانونية له، وهذا ما سيتم التطرق له في المبحث الثاني.

¹ محمد حسن القاسم القانون المدني، العقود المسماة، البيع والتأمين الايجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة 5 سنة 2005. ص34

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط للبيع والمقايضة. المرجع السابق ص52

³ زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع. ص34-35

⁴ مصدر سابق. ص41.

المبحث الثاني: أهمية الوعد بالبيع العقاري وخصائصه والطبيعة القانونية له.

إن الوعد بالبيع من أكثر المعاملات شيوعاً بين الناس، خاصة العقاري منه، إلا أنه الكثير منهم، يجهل أهميته وخصائصه وصفاته القانونية، وعليه هذا ما سنحاول إعطائه دراسة كافية في هذا المبحث، وهذا ما سنتطرق له كالاتي:

المطلب الأول: أهمية الوعد بالبيع العقاري.

المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري.

المطلب الثالث: طبيعة القانونية لوعد بالبيع العقاري.

المبحث الثاني: أهمية الوعد بالبيع العقاري خصائصه وطبيعته القانونية له

المطلب الأول: أهمية الوعد بالبيع العقاري

للوعد بالبيع العقاري أهمية بالغة في حياتنا، وذلك بإعطاء ضمانات للموعد له، وحماية حقوقه القانونية، لذا نستهل الأهمية فيما يلي:

الفرع الأول: يمنح للموعد له مهلة زمنية للتفكير وإبداء رغبة في الشراء

كون العقد النهائي يتعلق به، فرغم إلزام الواعد نفسه ببيع العقار هي مدة انعقاد الوعد، إلا ان الموعد له لا يلتزم شيئاً خلال فترة الوعد، فله الخيار إما إبداء الخيار رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، وبالتالي يعقد عقد البيع النهائي، كما له الخيار حق الرفض، إما صراحة يرفض الشراء خلال المدة المحددة أو ضمناً يترك المدة تتقضي دون إبداء الرغبة¹.

يمنح للموعد له فرصة التأكد من صحة صلاحية المشروع المواد الإقدام عليه، والتأكد من الاستفادة منه² وصلاحية الغرض المخصص له، كأن يتأكد من موقع العقار.

فمثلاً قد يرغب شخص في إبرام عقد كسواء منزل مثلاً، دون أن تكون لديه المقدرة أو الاستعداد على القيام بذلك فوراً، إما لعدم توافر المال، أو لوجود نقص في المستندات والمعلومات المطلوبة، فيسعى للحصول وعد للبيع من الطرف الآخر خلال مدة معينة إذا ما أبدى رغبته في التعاقد، فهو يمنح له مهلة زمنية للتفكير والتشاور حول العقد، المراد إبرامه أو لتحضير نفسه قبل إبداء رغبة في الشراء³.

الفرع الثاني: أهمية وعد البيع العقاري بالنسبة لعقود الإيجار

تظهر الحاجة الى الوعد بالبيع العقاري من خلال عقود الإيجار إذا تتقضي ضرورات العلمية أن يكون مصاحباً لهذه العقود، فقد يحصل مستأجر العين المؤجرة على وعد بالبيع من مالكاها خلال فترة معينة يتمكن من

¹ عبد الرزاق الصنهوري، نظرية العقد ج1 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان سنة 1998 ص200-261-262-263

² مصطفى العوجي، القانون المدني، العقد مع مقدمه الموجبات المدنية، منشورات الحلبي ص221

³ يونس صلاح الدين، العقود التمهيدية، دراسة مقارنة تحليلية، دار الكتب القانونية، طبعة 2010.

خلالها تهيئة ثمن البيع أو التمكن من تجربتها أو اقامته بها، لمعرفة ما إذا كانت صالحة للسكن، وذلك قبل الإقدام على شرائها¹.

الفرع الثالث: السماح للقصر في إبرام عقود قبل بلوغهم سن الرشد

سماح للقصر في برامج عقود قبل بلوغهم سن الرشد القانونية ليصبح مالكي العقار دون أن يجبروا على القيام بإجراءات الترشيد وانتظار موافقة من يتولى أمرهم، خصوصا إذا كانت العقود المراد إبرامها ضمن تصرفات نافعة لهم، هذا إذا كنا أمام حالة لوعد بالبيع العقاري الملزم بجانب واحد، والذي لا يشترط فيه توافر الأهلية الكاملة الموعد به².

خلاصة القول: إن أهمية الوعد بالبيع العقاري تظهر كونه نظام قانوني يتم اللجوء إليه في كل مرة يرغب الأطراف في إبرام العقد الموعد له، ولا يكون بإمكانهم ذلك لأسباب مختلفة، أو وجود رغبات قانونية تحول دون إبرامه.

المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري.

لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالبيع العقاري، خاصة والوعد بالبيع بصفة عامة إلى أنه تطرق إلى بعض خصائصه سنتطرق له كالاتي:

الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري عقدا تمهيديا

باعتباره المرحلة التمهيديّة والخطوة الأولى للوصول إلى العقد النهائي المراد إبرامه، فهو متغير ينتظر زمن رفع الخيار من أحد الطرفين أو كلاهما لإتمام عقدا نهائيا موضوعه البيع العقاري، ويختلف الوعد بالبيع العقاري عن عقود المفاوضات والعقود الجزئية، في كونه تضمن ما يحفز الأطراف للالتزام به في عقدهم المترتب حيث يحدد ما يتراضو عليه العناصر الجوهرية، والتي هي ركائز أركان الوعد بالبيع العقاري وفقا لأحكام المادة 71 من قم ج³

¹ رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، طبعة الثالثة، مصر، 2003

² كريم لغتاي الوعد بالبيع، مجمع الأطرش، تونس طبعة سنة 2017، ص36

³ يونس صلاح الدين، العقود التمهيديّة، دراسة مقارنة تحليلية، دار الكتب القانونية، طبعة 2010 ص325

الفرع الثاني: الوعد بالبيع العقاري من عقود الغير مسميات

من خصائص الوعد بالبيع العقاري، إنه من العقود غير المسماة، كونه لم يحظى باهتمام المشرع الجزائري ولم يتم تنظيمه بموجب نصوص قانونية، بل ترك ذلك لأحكام العامة للالتزامات¹، خلاف القانون اللبناني الذي تناول أحكامه ضمن كل من ق م وقانون الموجبات والعقود، وكذا قانون الملكية العقارية اللبنانية .

الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري يعتبر عقد حقيقيا

رغم تسميته وعدا لأنه متوفر فيه جميع الشروط الجوهرية، وتتميز عن باقي العقود بتوافق إرادتي الواعد والموعود له و تطابقهما تطابقا تاما²، ورغم أهمية العنصر الزمني والمدة فيه إلا إنه لا يشكل الجوهر الأساسي فالحق الشخصي يتكون منذ انعقاد وما انتظار طرفي العقد الأجل، إلا من أجل الحفاظ على هذا الحق الناشئ، كما أن المدة لا يكون لها تأثير على تكوين الالتزام يبقى عليه أن يتحدد مال الوعد نحو الرفض أو القبول، والارتقاء ليصبح عقدا نهائيا، فهو عقد تمهيدي ذو طبيعة خاصة ومتغير، ينتظر زمن رفع الخيار من أحد الطرفين أو كلاهما، ليصبح عقد بيع نهائي.

الفرع الرابع: الوعد البيع العقاري ملزم لجانب واحد

وهو الغالب والصورة الأكثر انتشارا في الحياة العملية، إلا إنه قد يكون وعدا تبادليا ملزما لجانبين، وهو استثناء في الحالة العامة.

حيث اعتبر المشرع الوعد بالبيع العقاري ملزما للجانبين عقدا تمهيديا، خلاف التشريع الفرنسي والمصري الذي اعتبره عقد بيع نهائي³، باعتبار أن الوعد بالبيع عقاري ملزما لجانب واحد، أي بمعنى التزاما شخصيا في عاتق الواعد في البقاء على وعده طوال مدة الوعد، من خلال عدم تصرف في العقار الموجود ببيعه والمحافظة على سلامته الى حينها بداية رغبة الموعود له، ويثبت له حقا شخصيا لا عينيا، وله حق ممارسة الخيار في القبول أو الرفض، هذه هي مجمل الخصائص التي تميز بها الوعد بالبيع العقاري ليعد العقد.

¹ لغفاتي حكيمة سامية، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق بودوا ولا جامعة بومرداس، الجزائر سنة

2018/2019. ص14

² علي الفيلاي، العقود الخاصة للبيع، السداسي الثاني، دار النشر الجزائرية، سنة 2018 ص65

³ يونس صلاح الدين، العقود التمهيديّة، دراسة مقارنة تحليلية، دار الكتب القانونية، طبعة 2010 ص326

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية الوعد بالبيع العقاري

اعتبر الوعد بالبيع العقاري عقدا تمهيديا بالعقد النهائي، كامل الشروط وليس مجرد عرض بيع كما أنه عقد ملزم لجانب واحد فقط، حيث يكون الالتزام على الموعد له، إلا أنه له حق الخيار إما بإظهار رغبة في المدة المحددة والمعنية بالقبول أو الرفض، إلا أنه تباينت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية الوعد بالبيع العقاري، وهذا ما سوف نتطرق له فيما يلي:

الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري معلق على شرط واقف

اختلف الفقهاء حول التكيف القانوني للوعد بالبيع عموما ووعد بالبيع العقاري خصوصا، حيث يذهب أصحاب هذا الرأي من شراح القانون المدني الفرنسي أن الوعد بالبيع العقاري بيعا معلقا على شرط واقف، وهو استعمال الموعد له حقه في الشراء خلال المدة المحددة، وبالتالي فإن ملكية العقار تنتقل إلى الموعد له من وقت صدور الوعد بالبيع لا من وقت إعلان الموعد له رغبته في شراء عملا بالأثر الرجعي للشرط¹

انتقد هذا الرأي باعتبار أن البيع المعلق على شرط واقف، وهو عقد كامل أركان من ناحية نشأتها² وآثاره متوقفة بتنفيذه بتحقق الشرط واقف، فإن تحقق هذا الشرط تم تنفيذ العقد بأثر رجعي، تبين من نص المادة 203 من قانون المدني الجزائري وما يليها أن العقد لا يتحقق إلا إذا تحقق هذا الشرط، وهذا يختلف عن الوعد بالبيع، إذ أن هذا العقد لا يصل مرحلة عقد البيع الذي لا يتحقق إلا بعد إظهار الموعد له رغبته بالشراء، ما يؤدي إلى تقيد هذا الرأي بحيث لو كان الوعد بالبيع عموما والوعد بالبيع العقاري خصوصا، هو عقد معلق على شرط واقف لكان البيع ينعقد من تاريخ الوعد استنادا إلى الأثر الرجعي للشراء، وهذا غير معقول في عقد الوعد بالبيع الذي يسري أثر البيع فيه بعد إبداء الموافقة من قبل الموعد له.³

الفرع الثاني: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد وغير مسمى

ذهب جمهور من الفقهاء إلى أن عقد الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد هو عقد غير مسمى، ذلك لكونه عقدا صحيحا، وله أحكاما خاصة التي تميزه عقد بالبيع⁴، وهذا ما نجده عند الرجوع هنا الى المشرع الجزائري في الباب الأول، مصادر الالتزام في القسم الثاني، شروط العقد تحت عنوان شروط الرضى ضمن المادتين 71 و72

¹ أنور سليمان، العقود المسماة ص101

² علي الفيالي، العقود الخاصة للبيع، السداسي الثاني، دار النشر الجزائرية، سنة 2018 ص111

³ عزيز كاظم جبر الخفاجي، أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي، كتاب 1، منشورات رئيس حقوقية طبعة 1، سنة 2005 ص238

⁴ الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع جزء 08 ص105

اللتان تتصان على الوعد بالتعاقد بصفة عامة، إذ تلج إليهما في المعاملات بين الأفراد عندما تكون أمام وعد بالبيع، يعتبر صورة من صور الوعد بالتعاقد .

الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد وهو عقد غير صحيح

جاء على انقاض النظرية القائلة بأن الوعد بالبيع، وعقد معلق على شرط واقف بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد هو عقد غير صحيح وذلك لكونه معلق على شرط إرادي محض وأن هذا الشرط الإرادي المحض الذي يبطل العقد يتعلق بالإرادة المحضة للمدين في حين إنه هذا يتعلق بإرادة الدائن¹، وتظهر هذه الرغبة في إبداء الرغبة من عدمها من طرف الموعود له، والذي يعد الدائن في الوعد بالبيع بصفة عامة و الوعد بالبيع العقاري بصفة خاصة هو غير معلق على شرط، بل هو عقد غير منجز كونه يلتزم الواعد من وعد إبرام العقد إلى وقت انتهاء المدة المحددة².

من خلال الآراء الفقهية المتضاربة حول موضوع الطبيعة القانونية لوعد بالبيع العقاري، هو هناك من اعتبره عقد معلق على شرط واقف، وهناك من اعتبره وعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد إنه عقد غير مسمى، وهناك من اعتبره عقد غير صحيح³.

نجد أن المشرع الجزائري أحسن فعلا باعترافه الوعد بالبيع العقاري المتبادل الملزم لجانبين، بوجود هذه الصور من الوعود عن عقد البيع التام واعتباره من عقود التمهيديّة خلاف المشرع الفرنسي⁴.

¹ الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع جزء 08 ص106

² مصدر سابق. ص101-102

³ المادة 1589 قانون مدني فرنسي

⁴ اسحاق ابراهيم منصور. نظريات القانون و الحق وتطبيقاته في القوانين الجزائرية طبعة التاسعة. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر 2007

خلاصة الفصل الأول:

من خلال عرضنا للفصل الأول نستخلص أن الوعد بالبيع بصفة عامة، والوعد بالبيع العقاري بصفة خاصة، نجد أن المشرع الجزائري لم يخصه بنصوص منظمة له، بل لجأ إلى القواعد العامة في نص المادتين 71،72 التي جاءت في الباب الأول من القسم الثاني، حيث لم يتم تعريفه بل اقتنينا تعريفه من مادة 71 وحددنا ما يميزه عن غيره من تصرفات المشابهة له، وحددنا صور مشابهة له، وهذا كان في المبحث الأول.

أما المبحث الثاني تم دراسة الأهمية لوعد بالبيع العقاري، وجدنا له أهمية بالغة وعملية في الحياة العقارية، حيث نضيف لأهمية الوعد بالبيع العقاري أن له أهمية اقتصادية تكمن في تنشيط المعاملات البنكية عن طريق اللجوء الأفراد وهي القروض العقارية لتمويل المشاريع، ثم تم التطرق إلى خصائص الوعد بالبيع العقاري اعتباره عقدا تمهيديا، وأنه عقدا حقيقيا رغم تسميته وعدا لتوفر جميع الشروط وعقد ملزما لجانب واحد، وهو الغالب و الأكثر شيوعا، والا شاء أن يكون ملزما لجانبين وهذا ما تم ذكره سابقا.

وفي الأخير تطرقنا إلى طبيعة القانونية لوعد بالبيع العقاري، حيث تضاربت الآراء في هذا الموضوع، وحاولنا الإلمام به بعد تعرف على الوعد بالبيع العقاري والإلمام بصوره ومن يشابهه، وجب علينا التطرق إلى شروطه وآثاره، وطرق انقضاءه، وهذا ما سيتم دراسته في الفصل الثاني على بركة الله.

الفصل الثاني

الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في
القانون الجزائري

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

لا يكف لانعقاد الوعد بالبيع العقاري ما لم يتوافر على جميع الشروط الأساسية والموضوعية، أو شكلية كغيره من العقود الأخرى، وتختلف شرط من هذه الشروط يؤدي إلى عدم انعقاده، باعتباره عقد تمهيدي صحيح من رضا ومحل سبب، بالإضافة إلى شرط المدة الواجب توافره، لأنه شرط إلزامي في وعد البيع العقاري، ونجد فراغ الوعد البيع العقاري في قالب رسمي الذي يتطلبه القانون كما يخضع هذا العقد إلى إجراءات التسجيل، بالإضافة إلى إجراءات الشهر لدى مديرية المصالح العقارية المختصة لهذا الأمر، ومخول لها قانونا.

وباستيفاء الشروط واستكمال إجراءات التوثيق والتسجيل والشهر، عقد الوعد بالبيع العقاري، وعلى هذا الأخير يترتب آثار قانونية وينتهي بطرق إما عامة أو خاصة هذا العقد كغيره من العقود، هذا ما سنتطرق له في ثلاث مباحث هي كالآتي.

المبحث الأول شروط الوعد بالبيع العقاري مقسمة إلى **المطلب الأول** الشروط الموضوعية أما **المطلب الثاني** شروطه الشكلية وفي **المبحث الثاني** آثار الوعد بالبيع العقاري مقسمة إلى **المطلب الأول** قبل ظهور الرغبة، أما **المطلب الثاني** الآثار المترتبة بعد الظهور الرغبة أما **المبحث الثالث**، تتمثل في طرق انقضاء الوعد بالبيع العقاري، مقسمة إلى **المطلب الأول** الطرق العامة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري، أما **المطلب الثاني** الطرق الخاصة لطرق انقضاء الوعد بالبيع العقاري، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل، راجين أن نستوفي كل المعلومات وإجابة كل الإشكاليات المذكورة في المقدمة .

المبحث الأول: شروط الوعد بالبيع العقاري

كما هو الحال في جميع العقود، يحتاج الوعد بالبيع العقاري لانعقاده توافر جميع شروط أساسية، وتختلف أي منها يؤدي إلى بطلانه ولما كان عقد البيع العقاري عقدا شكليا، فإنه يجب إفراده في شكل رسمي الذي يتطلبه القانون، كما يجب تسجيل هذا العقد لدى مصلحة تسجيل، والطابع لها مكتب التوثيق إقليميا، ثم بعد ذلك شهره في المحافظة الإقليمية وهو ما سنتطرق إليه في هذا المبحث الذي سندرس فيه ما يلي:

المطلب الأول: الشروط الموضوعية الوعد بالبيع العقاري

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالمتعاقدين.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالعقد.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية الوعد بالبيع العقاري.

الفرع الأول: تسجيل الوعد بالبيع العقاري

الفرع الثاني: شهر الوعد بالبيع العقاري

المطلب الأول: شروط الموضوعية الوعد بالبيع العقاري

لقد سبق ذكر أن الوعد بالبيع العقاري، سواء كان ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين، هو عقد تمهيدي للعقد النهائي، ومن ثم يجب ان تتوافر فيه شروط أساسية متعلقة بالمتعاقدين، وأخرى متعلقة بالعقد، وهذا ما سيتم دراسته وعرضه في فرعين:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمتعاقدين

على طول انعقاد الوعد بالبيع العقاري في اتفاق الواعد، والموعود له على كافة المسائل الجوهرية، حيث يتفقان على البيع وعلى طبيعة العقد والتراضي على الثمن، والاتفاق على المدة، وهذا ما سنفصل فيه كما يلي:

أولا التراضي :

انعقاد وعد بالبيع العقاري يقتضي أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما، أي وجود إيجاب وقبول مطابقا له، واقتراب الأخير بالأول، أي وصوله إلى علم الموجب وفي هذا يتم توضيح ما يلي:

أ - **مطابقة الإيجاب والقبول:** يعتبر الإيجاب في الوعد بالبيع العقاري ذلك العرض الذي يصدر أولا من الواعد والذي يتوجه به إلى الموعود له بغية بيعه بثمن معين¹ وإذا رضي الشخص بالإيجاب الموجه له المتمثل في الوعد بالبيع عقار معين في مدة محددة، فنكون هنا أمام القبول الذي ينعقد به العقد²، وذلك بدون إضافة أو تحفظ.

ب - **التراضي على المبيع:** لا بد في انعقاد الوعد بالبيع العقاري من حصول الاتفاق على المبيع والمتمثل في العقار، وبالتالي يجب أن يكون الاتفاق منصبا على ذات العقار أي تطابق الإيجاب والقبول تطابقا تاما فيما يتعلق بالعقار³.

ج - **التراضي على طبيعة عقد الوعد:** يجب على الواعد والموعود له أن يتفقا على طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه، وهو الوعد بالبيع العقاري وبالتالي إذا كان صاحب منزل مثلا، وهو الواعد وعد بالبيع، فقبل الموعود له ضنا منه وعد بإيجار ماله، فإن الإيجاب والقبول لم يتطابق، لا على الوعد بالبيع، ولا على الوعد بالإيجار⁴.

د - **التراضي على الثمن:** لا يكف لانعقاد وعد بالبيع العقاري الاتفاق على المبيع وعلى نوع العقد، وإنما يجب أن يتفق كذلك الواعد والموعود له على ثمن ذلك العقار وعلى مقداره⁵

هـ - **التراضي على المدة:** تعتبر المدة التي ينبغي على الموعود له إبداء رغبته في الشراء، شرطا من شروط الوعد بالبيع العقاري، والاتفاق على المدة لا يشترط فيه أن يكون صريحا وإنما يجوز أن يكون الاتفاق ضمنيا⁶.

ولقد نصت **المادة 71:** من ق م ج على ضرورة تعيين المدة، بحيث نصت على أن الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثرا إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها⁷.

¹ زكرياء سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى في الطباعة والنشر والتوزيع الجزائر سنة 2010. ص22

² جمال بدري الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار الهومة سنة 2014. ص26

³ زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012.

⁴ عبد الرزاق الصنهوري مصدر سابق ص41

⁵ خليل أحمد حسن ققادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية جزء 04، سنة 2004، بن عكنون. ص26

⁶ عبد الرزاق الصنهوري مصدر سابق ص60

⁷ الأمر 58-75 المؤرخ في 26-9-1975م يتضمن القانون المدني.

ثانيا: شروط التراضي في الوعد بالبيع العقاري

يجب أن يكون التراضي صحيحا، ويتوفر الأهلية اللازمة لممارسة التصرفات القانونية، إضافة الى خلو إرادة طرفي العقد من عيوب الإرادة .

أ - الاهلية:

بشرط صحة الإيجاب والقبول أن يكون صادرا من ذي أهلية، ومعنى ذلك أن تتوفر في الواعد والموعود له الاهلية التي تسمح لهما القيام بهذا التصرف القانوني¹

أ-1 أهلية الوعد في الوعد بالبيع العقاري:

إذا كان الوعد بالبيع العقاري ملزما بجانب واحد، فإن المنطق يقتضي أن تتوافر في الواعد الاهلية الكاملة² والذي تكون ببلوغه سن 19 سنة كاملة حتى يسمح به القانون بإدارة أمواله والتصرف، كما أنه لا ينبغي أن يصاب بعارض من عوارض الأهلية "الجنون والسفه والغفلة" التي تجعل الواعد ناقص الأهلية أو فاقدا لها، فيجب أن يكون الواعد كامل الأهلية عند إبداء الوعد.

أ-2 أهلية الموعود له في الوعد بالبيع العقاري:

تقدر أهليته وقت إبرام العقد النهائي لا وقت إبرام الوعد، وبالتالي يصح أن يكون قاصرا وقت الوعد ولكن يشترط أن يكون متمتعا بأهلية التصرف في إعلان الرغبة في الشراء وهذا ما تطرقنا له في الفصل الأول خصائص الوعد بالبيع العقاري، وهنا يقتضي التمييز بين الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد والوعد الملزم للجانبين :

* أهلية الموعود له في الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد: بالنسبة للوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد لا يلتزم بشيء عند إبرام عقد الوعد، ولكنه يلتزم بإبرام العقد النهائي، لذلك فإنه لا يشترط في الموعود له بالأهلية الكاملة حسب نصف المادة 40 من ق م ج وقت إبرام الوعد إذ يكفي أن يكون مميزا وقت الوعد، أما في العقد النهائي يجب أن يتمتع بالأهلية الكاملة لإبرام العقد للوعد بالبيع العقاري³

1 سليمان ميرفس العقود المسماة، عقد البيع طبعة 4، عالم الكتب، مصر سنة 1980 ص100

2 مصدر سابق. نفسه. ص101

3 بالحاج العربي النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2004. ص166

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

* أهلية الموعود له في الوعد بالبيع العقاري الملزم للجانبين: في هذه الصورة، وجب على كلا الطرفين الأهلية الكاملة للتعاقد حسب نص المادة 40 من ق م ج وقت الوعد ووقت العقد النهائي للبيع العقاري.

ب - سلامة رضا المتعاقدان من عيوب الإرادة :

لا يكفي لسلامة الوعد بالبيع العقاري و وجود التراضي، وتمتع طرفي العقد بالأهلية الكاملة، بل ينبغي كذلك أن تكون الإرادة كل من الواعد والموعود له سليمة، غير مشوبة بعيب من عيوب الرضا التي أوردها المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد: 81 الى 91 من ق م ج والمتمثلة في "الغلط - التدليس - الاكراه - الاستغلال"، لذلك يمكن القول أن إرادة الواعد يجب أن تكون سليمة منذ وقت الوعد، حيث يعتبر رضا الواعد من هذه اللحظة نهائيا، ولا يصدر منه رضى جديد بعد ذلك¹ إذ البيع النهائي يتم بمجرد ظهور رغبة الموعود له، وعليه فإن تقدير أهليته وعيوب إرادته تكون وقت الاتفاق بالوعد²، لذلك يجب أن لا يكون رضا قد وقع تأثير غلط جوهري جسيم، بحيث لو علم بها الواعد لما أقدم على التعاقد، كما يجب أن تكون إرادته سليمة أيضا من عيب التدليس الذي قد يتعرض له الواعد نتيجة الحيل والأكاذيب التي قد يستخدمها الموعود له، ليدفع الواعده إلى إبرام عقد الوعد، أو نتيجة إكراه وقع نتيجة تعاقدته تحت تأثير رهبة المتعاقد الآخر في نفسه بدون وجه حق أو نتيجة استغلال الموعود له ما غلب على الواعد من طيش.

حيث وجب على رضى الطرفين ان يكون سليما من هذه العيوب، وان تكون إرادتهما سليمة وقت انعقاد الوعد، واعلان رغبة في ابرام العقد النهائي³ وكذلك أن تكون إرادة الموعود له سليمة وقت الوعد ووقت الانعقاد العقد النهائي⁴ فيجب أن يكون رضاؤه صحيحا في كل منهما .

لقد أجاز المشرع لمن به عيب في إرادته من هذه العيوب بالحق في إبطال وعد ببيع العقاري حماية لهذا العاقد، وكما أنه له الحق أن يتنازل عن طلب البطلان الوعد لإبرام العقد النهائي، وبما أن لم يحكم بإبطال العقد الباطل بطلانا نسبيا، فالعقد قائم ويزور حق الإبطال إذا لم يتمسك به صاحبه خلال مدة عشر سنوات، وهذا ما نصت عليه المادتان 100 و101. من ق م ج⁵

¹ بوزيد عدنان المرجع السابق. ص77

² لحقاني حكيمة رسالة ماستر ص31

³ بوزيد عدنان مصدر سابق

⁴ بدري جمال مصدر سابق. ص32

⁵ نفسه. ص20

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعد بالبيع العقاري

إضافة إلى الشروط المتعلقة بالمتعاقدين، وجب توافر شروط أخرى خاصة في العقد ألا وهي المحل والسبب، وهي الشروط التي وجب توفرها في كل العقود، ومن المعروف لدراسة القانون أن محل عقد البيع "هو العملية القانونية المراد تحقيقها من ورائه ترتب جملة من الالتزامات على عاتق طرفيه¹ وهذا ما نصت عليه المادة 351 من ق م ج عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي" يتبين لنا أن محل البيع هو نقل ملكية الشيء للمشتري في مقابل الثمن يسدده هذا الأخير²، بمعنى أن المحل لوعد بالبيع العقاري مقسم إلى العقار أولا، والثمن مقابل له ثانيا.

بالإضافة إلى السبب الذي يشترط كشرط من شروط العقد تخلفه يؤدي إلى البطلان، وهذا ما سيتم دراسته، بالإضافة إلى شرط المدة التي يتفق عليها طرفا العقد، الوعد بالبيع العقاري، ويعتبر شرط ضروري في الوعد بالبيع العقاري.

أولا المحل: يتمثل محل الوعد بالبيع العقاري العقار، بحيث يلتزم البائع في البيع بتسليم المبيع، ويلتزم المشتري بدفع الثمن، والذي يمثل المحل، فالمحل في الوعد بالبيع العقاري مزدوج العقار والثمن، وهما شرطا لانعقاد³

1- العقار في الوعد بالبيع يتمثل المبيع في الوعد بالبيع العقاري العقار الموعود ببيعه، فيمكن أن يكون قطعة أرض أو منزل للسكن، أو غير ذلك⁴، وبالرجوع لنص المادة 92 و94 من ق م ج نجد أن المشرع الجزائري نص على مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في الموعود به محل الوعد بالبيع،

أولا: أن يكون العقار موجود وقت الوعد، أو قابل للوجود في المستقبل، نصت المادة 92 من ق م ج "يجوز أن يكون محل الالتزام شئنا مستقلا ومحققا" من خلال هذه المادة يجب أن يكون العقار الموعود به موجودا وقت الوعد، أو قابل للوجود بعد الوعد، واتفاق متعاقدان على كونه كذلك أو وجوده في المستقبل يكون العقد صحيحا.⁵

- قد يحدث أن يهلك العقار قبل إبرام العقد أو وقت إبرامه، ففي هذه الحالة لا ينعقد العقد لانعدام المحل المتمثل في العقار.

¹ محمد حسن القاسم القانون المدني، العقود المسماة، البيع والتأمين الايجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة 5 سنة 2005.

ص285

² رسالة الماستر العقود الممهدة في البيوع العقارية، والحماية القانونية المتعاقدين، جامعة سيدي بلعباس ص42

³ بدري جمال المرجع السابق.ص33

⁴ نفسه ص32

⁵ سعدي محمد صبري. الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ص208

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

- قد لا يكون العقار الموعود به قبل الوعد، ولا وقت إبرامه، ولكنه يكون قابل للوجود في المستقبل، فهنا يعتبر العقد صحيحا، بشرط أن يكون المحل محققا عملا بنص المادة 92 من ق م ج السالفة الذكر.

- كما يمكن أن يكون العقار ليس ملكا للواعد محل العقد عند إبرام العقد بالبيع العقاري، لكن عندما يبدي الموعود له الرغبة في إبرام العقد النهائي، هنا يشترط أن يكون الواعد مالكا لذلك العقار¹.

ثانيا: أن يكون العقار محل الوعد بالبيع العقاري معين أو قابل للتعين، يجب أن يكون العقار محل الوعد محدد تحديدا ينفي شهادته، بحيث إذا كان العقار متمثل في منزل وجب تحديد موقعها وبيان أوصافها الأساسية التي تميزها عن غيرها من المنازل²، وهذا ما نصت عليه المادة 44 من ق م ج: "إذا لم يكن محل الإلزام معين بذاته، وجب أن يكون معين بنوعه ومقداره، وإلا كان العقد باطلا"، وإذا كان العقار أرضا، وجب تحديد موقعها، مساحتها وحدودها".

أما إذا كان محل الوعد بالبيع على شكل تصاميم أوجب تطبيق المادة 10 فقرة 02 من المرسوم التشريعي 93/3 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري على ما يلي: "وصف البناية المبنية أو جزء البناية المبيع ومستعملات ذلك "

ثالثا: أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه، وغير مخالف للنظام العام وجب أن يكون المحل الوعد بالبيع العقاري مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، هنا يقوم العقد، وما عدا ذلك يعتبر غير مشروع وباطل.

- وهذا ما نصت عليه المادة 93 من ق م ج: " يجب أن لا يكون المحل مخالفا للنظام العام والآداب العامة، بحيث يمنع على المتعاقدين إجراء اتفاقات تمس بها"³

- حسب ما نصت عليه المادة 93 من ق م ج لا يجوز التعامل في التركات المستقبلية، بحيث إذا تبين أن العقار الموعود به ببيعه يكون ضمن تركة إنسان على قيد الحياة، فإن مصير عقد الوعد بالبيع يكون باطلا، وهذا ما نصت عليه المادة 98 من ق م ج الفقرة الثانية: "غير عن التعامل في ترك الإنسان على قيد الحياة الباطل، ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون"

¹ جمال بدري مصدر سابق ص34

² قداه خليل احمد حسين. المرجع السابق ص81

³ سعدي محمد صبري. المرجع السابق ص213

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

- كما لا يجوز التعامل في الأموال الموقوفة¹ والحقوق المتنازع عليها.

- كما لا يجوز أن يكون محل الوعد بالبيع العقاري دار فيها القمار، أو بيت للدعارة، لأن ذلك مخالف للنظام العام والآداب العامة²

- كما لا يجوز أن يكون العقار ملكا عاما، لأنه مخصص للمنفعة العامة فقط، وبالتالي يؤدي التعامل فيه إلى بطلان التصرف .

2- الثمن في الوعد بالبيع العقاري يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد الوعد بالبيع العقاري، ويشترط فيه أن يكون نقدا، وأن يكون محددًا أو قابل للتحديد، وأن يكون حقيقيا.

أ- أن يكون الثمن نقدا: إن نقدية الثمن هي ما يميز عقد البيع عن غيره من التصرفات الناقلة للملكية المشابهة، كعقد المقايضة مثلا، وهذا ما نصت عليه المادة 351 من ق م ج: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع، أن ينقل للمشتري ملكية في شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي "

نفس الأمر ينطبق على الوعد بالبيع العقاري، باعتبار العقد الذي سيبرمه الطرفان في المستقبل يتمثل في إبرام عقد البيع، لذلك يجب أن يكون الثمن يتفق عليه الواعد والموعود له نقدا، فالثمن الذي يتفق عليه طرفا العقد الوعد فيما لو تم العقد، إنه يتمثل في كمية معينة من النقود، يلتزم المشتري بدفعها للبائع، في مقابل التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع إليه³ وهذا في حالة لو انعقد البيع بينهما، ويؤدي عدم الاتفاق على الثمن في عقد الوعد بالبيع العقاري إلى بطلان.

ب- قد يكون الثمن محددًا أو قابل للتحديد: قد يكون طرفان في عقد الوعد بالبيع العقاري محددًا، وإنما قد يكون قابلا للتحديد:

ب.1 أن يكون الثمن محددًا: يجب أن يتفق المتعاقدان على تحديد الثمن الذي سيتم به البيع في حالة إبداء الموعود له الرغبة في الشراء، وانعقاد البيع النهائي، وتعتبر مسألة تحديد ثمن البيع من المسائل الجوهرية التي لا ينعقد العقد بدونها، ويقع باطلا في حالة تخلفه، وقد جاء في قرار المحكمة العليا إنه من المقرر قانونا للاتفاق الذي

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تدفع على ملكية والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000. ص264

² سعدي محمد صبري. المرجع السابق ص215

³ زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012. ص59

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

يعد به كلا المتعاقدان أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه.

ولما كانت ثابتة في - قضية الحال - أن المجلس الذي صرح بصحة الوعد بالبيع الذي لم يثبت فيه اتفاق الطرفين على السعر المعين لبيع العقار المتنازع عليه، يكون بقضائه كما فعل أثناء تطبيق قانون¹، يتم الاتفاق بين الواعد والموعود له على تحديد الثمن صراحة برقم معين في العقد الوعد مثلا مليون دينار جزائري وهو المبلغ الذي سيتم به البيع في حالة قبول الموعود له شراء العقار في المدة المتفق عليها .

الأصل أن يحدد الثمن من قبل المتعاقدان في عقد الوعد، ولكن قد يحصل أحيانا أن لا يتم تحديد الثمن في عقد الوعد، ففي هذه الحالة لا يبطل الوعد إذا تضمن العقد ما يستطاع تحديده فيما بعد، أي إذا كان هذا الثمن قابل للتحديد بناء على أسس معينة، هذه الأسس تضمنها القانون المدني الجزائري في المادتين 356 و357 من ق م ج والمتمثلة فيما يلي:²

- سعر السوق مثل السوق الإلكترونية واد كنيس العقارات.

- بالسعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما.

وكذا هذا ما نص عليه القانون المصري في المادتين 423 و424: "وعليه وجب أن يكون التحديد كافيا، بحيث لا يدع مجالا للنزاع في مقداره مستقبلا، ويتمتع الواعد والموعود له بحسب الأصل حرية مطلقة تحديد ثمن العقار الموعود ببيعه، غير أنه لا يجوز لأحدهما أن يستقل بتحديده فإذا انفرد الواعد بتحديد الثمن قد يغالي فيه ويغبن الموعود له، وإذا قام الموعود له بتحديد الثمن وحدها، قد يبخر العقار الموعود ببيعه"³

ب.2 أن يكون الثمن قابل للتحديد: أحيانا يضع المشرع قيودا على حرية المتعاقدين في تحديد الثمن، تقتضيها المصلحة العامة وفي هذه الحالة تخنفي هذه الحرية في الاتفاق على ما يزيد عن هذا الثمن، فيقتصر المتعاقدان على بيان أسس تحديد الثمن، ويشترط في تلك الأسس أن تكون واضحة ومعينة تعيينا كافيا، من شأنه منع أي خلاف بينهما، وأن تكون موضوعيه لا تتوقف على محض إرادة المتعاقدين وتتمثل الأسس التي يأخذ بها المشرع الجزائري الذي الثمن ما يلي:

¹ قرار رقم 51440 المؤرخ في 11-11-1987م. المجلة القضائية العدد الأول 1992

² رمضان أبو السعود مصدر سابق ص58

³ حمليل نور، مقالة حول عقد البيع الإيجار، جامعة تيزي، وزو مجلة الباحث، العدد 5 طبعة 2007. ص 22

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

1- أساس سعر السوق: قد يتفق الطرفي عقد الوعد بالبيع العقاري على اعتماد سعر السوق لتحديث من العقار الموعود فيكون الثمن في هذه الحالة قابلا للتحديد وفق سعر السوق هو في المعنى نص المادة 356 الفقرة الثانية: " إذا وقع الاتفاق على أن الثمن هو سعر السوق وجب الرجوع إلى سعر السوق الذي وقع فيه تسليم المبيع للمشتري في الزمان والمكان، فإذا لم يكن مكان التسليم سوق وجب الرجوع إلى سعر السوق الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية"، وتحديد السبب باعتماد سعر السوق كثير التداول في الحياة العملية، مثال على ذلك السوق الإلكترونية، مثال الموقع الإلكتروني واد كنيس لبيع وشراء العقارات¹

2- أساس السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى تعامل بينهما، وهذا الأساس نصت عليه المادة 357 من ق م ج: " إذا لم يحدد المتعاقدان ثمن البيع، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع من تبين أن المتعاقدان قد نوعيا الاعتماد على السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعاون بينهما".

نظرا لما تتميز به المعاملات العقارية من المضاربة في الأسعار ما يجعل تحديد الثمن وفقا لهذه الأسس أمر صعب، وبذلك يجوز للواعد والموعود له الاتفاق على أن يتم تحديد الثمن بواسطة شخص أجنبي، كأن يكون خبير عقاري يتفقان عليه عند إبرام عقد الوعد بالبيع، وفي هذه الحالة ينعقد العقد لأن الثمن وإن لم يقدره الطرفان، الى إنه قابل للتقدير والثمن الذي يقدره الأجنبي يكون ملزما للواعد والموعود له، لأنه مفوض من قبلهما في تحديده فهو وكيل عنهما في ذلك² وهذا الأساس لم يأخذ المشرع الجزائري بخلاف نظيره الفرنسي الذي أجاز للأطراف أمر تحديد الثمن للغير وفقا للمادة 1592 من ق م ف.

- أن يكون الثمن حقيقيا وجديا: الثمن كما سبق ذكره هو قيمة التي يقدرها المتعاقدان للمبيع فوجب أن يكون متناسبا مع قيمة المبيع³، فمن الشروط الأخرى التي استوجبها القانون في اعتبار الثمن محلا للوعد بالبيع العقاري هو أن يكون الثمن حقيقيا وجديا، وبالتالي فيجب ألا يكون الثمن صوريا.

إن المشرع الجزائري ولأهمية المعاملات الواردة على العقار، وضع حكم خاص في تحديد ثمن العقار، حيث نصت المادة 358 من ق م ج: "

- إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس، فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى 5/4 ثمن المثل ويجب التقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقوم بحسب قيمته وقت تعاقد".

¹ واد كنيس. موقع الإلكتروني للإعلانات التجارية من اجل تداول الاموال سواء اكانت منقولة او عقارية بين الأشخاص

² زاهية يوسف حورية مصدر سابق.ص 112 والمرجع السابق رمضان السعود ص150.

³ زاهية يوسف حورية مصدر سابق.ص 88

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

- إذا انعقد الوعد بالبيع العقاري صحيحا بين الواعد والموعود له، وظهر بعد انعقاده أن العقار فيما لو تم بيعه بذلك السعر، فإنه سيشكل غبنا يزيد عن الخمس، في هذه الحالة لا يحق الواعد أن يطلب تكملة الثمن كما هو عليه الحال في عقد البيع لكونه العقد لم يبرم أصلا.

فالواعد يجب عليه أن يبقى ملتزما طيلة فترة الوعد بالشروط التي اتفق عليها مع الموعود به في العقد، ولكن يمكن للواعد عندما يتحقق البيع النهائي بينه وبين الموعود له، إذ ابدى هذا الأخير رغبته في شراء العقار الموعود له في المدة المحددة أن يطلب تكملة ثمن لغبن لحقه.¹

ثانيا السبب في الوعد بالبيع العقاري: هو شرط الانعقاد، فيجب أن يشتمل عقد الوعد بالبيع العقاري على سببه الخاص، ويؤدي تخلفه إلى بطلان العقد²

لم يعرف المشرع الجزائري السبب في العقد، مما أدى إلى تدخل الفقه بحيث انقسمت آرائهم بشأنه بين الأخذ بالنظرية التقليدية والمنادي بالنظرية الحديثة والجامع بينهما.³

تنص **المادة 97** من القانون م ج على أنه: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام أو الآداب، كان العقد باطلا"

يظهر أن المشرع قد اعتنق النظرية الحديثة في السبب⁴ والتي ترى أن سبب العقد هو أمر ذاتي خارج عن العقد، ويختلف باختلاف شخص المتعاقد⁵

ويقول الدكتور محمد صبري السعدي في هذا الصدد: إن التقنين الجزائري يأخذ بالنظرية الحديثة في السبب، بمعنى الباعث الدافع مع الأخذ أيضا بالسبب القصدي، إذ لا يتصور أن يتحمل متعاقد الالتزام بدون سبب وعبرة: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف... ". يستفاد منها التزام لا بد أن يكون له سبب، ويشترط فيها السبب أن يكون مشروعا، وهذا ما سنقوم بدراسته:

¹ جمال بدري. مرجع سابق. ص39

² النظر في هذا الصدد الى قواعد العامة المدروسة في النظرية العامة للالتزام

³ علي الفيلاي، العقود الخاصة للبيع، السداسي الثاني، دار النشر الجزائرية، سنة 2018 ص110

⁴ بلحاج العربي المرجع السابق ص166 . د.فاضلي ادريس ص110

⁵ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، ج01، طبعة 04 دار الهدى، عين

مليلة الجزائر 2007. ص 230

أولا أن يكون سبب موجودا:

إن ركن السبب في العقد أمر جوهري، لا يقوم العقد بدونه، فيجب تبعا لذلك أن يكون العقد للوعد بالبيع العقاري سببه الخاص، لكي ينعقد صحيحا، وغياب هذا السبب يؤدي الى بطلانه.

ويتمثل السبب الالتزام الواعد في عقد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد في الوفاء بالالتزام سابق والمتمثل في إكمال عقد البيع النهائي الموعود به، وهذا إذا أخذنا بالنظرية التقليدية السبب¹، 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 .

كما لو كان سبب التزامه الفائدة التي سيجلبها من خلال حصوله على ثمن العقار، فيما لو تم البيع لكي يشتري بها عقار آخر ويستثمره في تجارة، أو غير ذلك من الأمور المشروعة.

ثانيا ان يكون السبب مشروعاً:

بالإضافة إلى ضرورة كون السبب موجود، يجب كذلك أن يكون مشروعاً، وإلا كان باطلاً، وتتمثل مشروعيته في مراعاة النظام العام و الأداب.

وحسب القانون الجزائري فإنه يفترض أن العقد الوعد بالبيع العقاري سببا مشروعاً، ما لم يرقم الدليل على عكس ذلك²، فإن كان سبب الالتزام الواعد هو الحصول على المال في حالة إبرامه للعقد النهائي لاستعماله في المقامرة، أو إيجار بيت للدعارة مثلا، فإن ذلك يبطل العقد لعدم مشروعية سبب.

* قد ذهبت المحكمة العليا في قرار لها إنه:

- من المقرر قانوناً، إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع، أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، كان العقد باطلاً ومن ثم فإن القضاء يخالف هذا المبدأ بعد مخالفة القانون.

¹ علي الفيلاي، العقود الخاصة للبيع، السداسي الثاني، دار النشر الجزائرية، سنة 2018 ص110

² المادة 98 من القانون المدني الجزائري

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

- لما كان الثابت - في قضية الحال - أن عقد الإيجار المنزل المتنازع عليه معد لاستغلاله في الدعارة، فإن قضاة المجلس بمناقشتهم بهذا العقد واعتماده كوثيقة تترتب عليها التزامات بالرغم من بطلانه بطلانا مطلقا خالفوا القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.¹

ثالثا المدة في الوعد بالبيع العقاري

يعتبر تخلف عنصر تحديد لمدة الوعد بالبيع العقاري يؤدي إلى بطلان العقد² فخلال تلك المدة يكون غير ملتزم تجاه الموعود له بإبرام عقد البيع النهائي إذا أبدى رغبته، وهو ما ذهبت إليه محكمة العليا في القرار التالي: " المستفيدة من القرار المطعون فيه، أن المطعون ضدها التزمت البيع اعطت الطاعن المشتري مهلة ليعلن من خلالها عن رغبته في الشراء، وبعد انتهاء المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع، لم يعلن المشتري نيته في إتمام الشراء، مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر، وهو تصرف سليم من الناحية القانونية³، يمكن القول إن تحديد المدة دائما صراحة أو ضمنا⁴ وهو ما أقرته المحكمة العليا في القرار الآتي:

القرار 01: ... أما فيما يتعلق بالسبب الخاص والمتعلق ببطلان الوعد بالبيع لعدم تحديد المدة التي يتم فيها تحرير العقد النهائي، حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه، فقد تم الرد عليه من قبل القضاء الموضوع، واعتبروا الوعد بالبيع محدد لمدة، وأن مدة تحرير العقد النهائي يتوقف على رفع خطر التعامل بالبيع في تلك العقارات، وأنه بصدور التعليمات الوزارية التي ألغت البند الذي يمنع إعادة بيع تلك الأراضي وذلك نهاية الأجل الذي يحزر فيه العقد النهائي. وعند حلول ذلك، أعلن المطعون عليه عن قبوله بالبيع، وهو الأمر الذي رفضته الطاعنة، وذلك تكون مدة قد حددت في الوعد بالبيع لهذه الوسيلة، وقد أعلن الموعود له عن قبولهم ما يلزم الطاعنة بتنفيذ التزامها بتحرير العقد النهائي ومن ثم يكون هذا العقد مستوفيا لهذه الشروط⁵.

القرار 02: المدة الواجب تحديدها في الوعد بالبيع بخصوص إبرام عقد البيع يحدد إما بتاريخ وإما باتفاق، وإما بحصول أمر معين، كان الثابت في قضية الحال، انعقد البيع المحرر في 15/08/1995 قد تم فيه تحديد أجل إبرام العقد بالبيع عندما ذكر أن البيع سيتم بمجرد تسوية وضعية الأملاك العقارية وتسليم عقد القسم النهائي، ذلك أنه ليس من ضروري تحديد المدة التي يجب إبرام عقد البيع فيها، أن يكون ذلك في تاريخ معين، بل قد يكون

¹ قرار رقم 43098 المؤرخ في 12-4-1987م، المجلة القضائية 1990 العدد 4

² مصطفى جمال المرجع السابق. ص 90

³ قرار رقم 223852 المؤرخ في 20-5-2000م، م ق 2001 العدد 1. ص 138

⁴ زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012. ص 37

⁵ قرار رقم 271898 المؤرخ في 24-9-2003م الغرفة المدنية للمحكمة العليا.

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

الاتفاق على هذه المدة اتفاقا ضمنيا، أو حصول أمر معين، كما هو الشأن في دعوة الحال، وعليه فإن قضاءه على الأساس طبقوا القانون تطبيقا سليما¹.

ونجد هذا ما نصت عليه المادة 71 من ق م ج في فقرة أولى، نجدها تنص على ضرورة تعيين المدة التي يجب إبرام العقد فيها: "الاتفاق الذي يعد له كل المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها".

يعتبر الاتفاق على المدة التي يبدي فيهما الموعد له رغبته في الشراء شرط خاص من شروط انعقاد عقد الوعد بالبيع العقاري فيحدد الحد الأقصى للزمن الذي يتعين فيه إبرام العقد النهائي، وهذا أمر طبيعي، لأنه لا يعقل أن يبقى الواعد ملتزما بوعده مدى الحياة، ويقع باطلا تخلف المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري وتحديد المدة وجب تحديدها صراحة أو ضمنيا².

أولا تحديد المدة صراحة: يتم تحديد المدة صراحة في الوعد فتحدد المدة اما صراحة في عقد الوعد بالبيع العقاري، كالاتفاق مثلا على سنة في العقد، وإلا أصبح العقد غير جدي وباطل، ففي خلال مدة الوعد، يكون الواعد ملزم طول فترة الوعد بإبرام البيع النهائي، إذا ما أبدى الموعد له رغبة في الشراء، أما في حالة انقضاء المدة دون إبداء الموعد له رغبته في الشراء، يتحلل الواعد من وعده وينقضي الوعد³.

ثانيا تحديد المدة ضمنيا: قد تحدد المدة الوعد بالبيع العقاري ضمنيا، وذلك بسبب ظروف العقد كمثال عقد وعد بالبيع يهدف به المشتري إلى توسيع مجال العمل بمصنعه، فيشتري الأرض المجاورة له مواجهه ضغط العمل في موسم معين، وبمفهوم المخالفة انه بمرور هذا الموسم لم تعد حاجة لدى المشتري إلى التوسعة وبالتالي شراء العقار⁴.

¹ قرار رقم 247607 المؤرخ في 23-5-2001م، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، العدد رقم 2.

² الزغبي محمد يوسف. مرجع سابق ص137

³ بدري جمال. مرجع سابق. ص45

⁴ الزغبي محمد يوسف. مرجع سابق ص137

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الوعد بالبيع العقاري

إن التعاقد طبقا للقانون المدني جزائري يركز بالدرجة على مبدأ الرضائية، حيث يكفي تطابق الإيجاب والقبول معا لنشوء العقد وإنتاج آثاره، ولكن إذا كان عقد البيع المراد إبرامه هو عقد شكلي به بأن يرد على عقار أوجبت المادة 324 مكرر 1 مدني جزائري: "على المتعاقدين، وتحت طائلة البطلان أن يصب في قالب رسمي لدى الموثق".

فإذا كان هذا هو حال عقد البيع العقاري، فإن المشرع الجزائري فرض الأمر نفسه على الاتفاق المتضمن الوعد بإبرام عقد بيع مستقبلا محله عقار، وبعد استكمال هذه الإجراء، يليه إجراء آخر لا يقل أهمية فيه وهو تسجيل لدى المصالح والطابع والإجراء الأهم هو الذي يؤدي إلى تثبيت وحماية حقوق الموعد له في عقد الوعد، والمتمثل في إجراء الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا ما سوف يتم دراسته .

الفرع الأول: إجراءات التوثيق لعقد الوعد بالبيع العقاري

عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني: " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي مكلف بخدمة عامة ما يتم لديه أو ما تلقاه ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته أو اختصاصه".

إن تحرير ورقة عرفية بشأن الوعد بالبيع العقاري لا يكون صحيحا، وإن حدث كان الوعد باطلا¹ وهذا طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 71 في القانون المدني الجزائري، التي تنص: "... وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الوعد المتضمن للوعد بالتعاقد ."

من خلال المادة 324 من القانون نستخلص الشروط العقد الرسمي المتمثلة في محور العقد والاختصاص، إضافة الى الشكلية الواجب توافرها :

¹ جمال بدري مرجع سابق ص 45-51

أولا محرر العقد:

يجب أن يكون محررا من قبل موظف تتوفر فيه صفة الموظف المنصوص عليه في المادة 02 من القانون 06 - 03 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن قانون الوظيفة العمومية المعدل والمتمم¹، وكذا المادة 05 من المرسوم 85 - 59 المؤرخ في 23/03/1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعامل المؤسسات والإدارات العمومية² والتي مفادها أن الموظف هو العامل المرسم الذي يشغل منصبا دائما في مصلحة عمومية و تكون وظيفته هو إزاء المؤسسة أو الإدارة القانونية لا عقديه، وهم عمال الإدارات، القضاة، الأساتذة، الجامعيين... إلخ أو ضابط عمومي، الذي هو الشخص يخول له القانون سلطة تصديق وإعطاء الصيغة الرسمية لعقود أو الوثائق مثل رئيس البلدية، والموثق، وكتاب الضبط، أو الأشخاص المكلفون بالخدمة العامة³، وهم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالمحضرين القضائيين، والمحامين والموثقين، وتتولى السلطة العمومية تعيينهم إلا إنهم يتقاضون أتعابهم من ذوي الشأن.

ثانيا الاختصاص:

إضافة الى محرر العقد، يشترط الاختصاص النوعي أو الإقليمي⁴، فنجد المادة 02 من قانون التوثيق تنص على أن يتم الاختصاص الإقليمي للموثق إلى كافة التراب الوطني⁵ وتجدر الإشارة انه تمت اعتبارات شخصية تحد من اختصاص الموثق طبقا للمادة 19 من نفس القانون: "لا يمكن أن يستلم الموثق قانون العقد الذي:

- 1- يكون فيه طرفا معيننا ممثل أو مرخصا بأي صفة كانت.
- 2- يتضمن تدابير لفائدته.
- 3- يعين شخصا أو يكون فيه وكيل أو متصرف أو أي صفة أخرى كانت"⁶.

ثالثا الشكل:

تنص المادة 324 قانون المدني على أن يكون تحرير العقود الرسمية وفقا للأشكال التي يفرضها القانون، وبالرجوع الى قانون التوثيق نجده ينص على نماذج العقود، فطبقا للمادة 27 من القانون المدني الجزائري تنص على: " يجب أن تحرر العقود باللغة العربية في نص واحد واضح وسهل قراءته بدون اختصار أو بيان أو نقص

1 الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 15-7-2006م يتضمن القانون الأساسي العام الوظيفة العمومية.
2 المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23-3-1985 م. المتظم القانون سياسي النموذجي لعامل المؤسسات والإدارات العمومية.
3 انظر الملحق رقم 03
4 علي الفيلاي، العقود الخاصة للبيع، السداسي الثاني، دار النشر الجزائرية، سنة 2018 ص 235-236-237
5 القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2000م
6 علي الفيلاي. مصدر سابق ص237

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

أو كتابة بين الأسطر¹، فالموثق في الجزائر هو المخول القانوني لتوثيق العقود الشكلية² وذلك وفقا للمادة ثلاثة من قانون التوثيق³.

وهذا ما ذهبت إلى المحكمة العليا في قرارها أنه إذا كان القانون يخول للقاضي السلطة إصدار الحكم القضائي، يقوم مقام العقد في حالة ما إذا كان الطرف الآخر عن تنفيذ الوعد، فإنه يشترط مع ذلك الضرورة، توافر الشروط الشكلية في الوعد بالبيع⁴ وكما استقر اجتهاد المحكمة العليا بصدور قرارها في الغرفة المجتمع المؤرخة في 1997/02/18 ملف رقم 136156 على أن العقود المنصبة على نقل الملكية العقارية أو الحقوق العقارية تحرر وجوبا في الشكل الرسمي، وإلا كانت باطلة بطلانا مطلقا⁵.

الفرع الثاني: إجراءات التسجيل

بعد الانتهاء من عملية التوثيق وتحرير عقد الوعد بالبيع العقاري في شكلها الرسمي يحتفظ الموثق بأصل العقد لديه، ويسلم صورة واحدة طبق الأصل لذوي الشأن، كما يسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، لاسيما التسجيل العقد لدى هيئة مختصة، وهو ما نصت عليه أحكام المادة 10 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهلة التوثيق وتسجيل العقود المنصبة على عقار أقره المشرع الجزائري في قوانين عامة، منها القانون المدني، وفصل فيه بشكل دقيق في قانون خاص به، وهو قانون التسجيل والطابع الصادر بتاريخ 09.12.1976 بموجب الأمر 76-105⁶

* شروط التسجيل :

إن الهدف من تسجيل عقد الوعد بالبيع العقاري هو تحصيل الجبائي لفائدة الخزينة العمومية للدولة ولتحقيق هذا كان من الضروري التأكد من صحة الوثائق والمحركات الخاضعة للتسجيل⁷، من أجل التحصيل الصحيح والسليم كان ملزما على الموظف المكلف بالتحصيل المطروح أمامه المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري، لتسجيله التأكد من:

1 المادة 26 الى 32 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006م الملحق رقم 2

2 بلحاج العربي، مصدر سابق ص 437

3 المادة 60 من قانون التوثيق ص

4 القضية رقم 154760 بتاريخ: 17-04-1996

5 أنظر الملحق 4

6 دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين. العدد 1. 2001

7 المادة 138 من قانون التسجيل والطابع

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

1- هوية أطراف الوعد المذكورين في المحرر الرسمي من اسمهم ولقبهم وجنسياتهم ورقم بطاقة التعريف تحت طائله رفض الإجراءات وهو ما نصت عليه أحكام المادة 38 من قانون تسجيل والطابع¹.

2- تعيين العقار الموعود ببيعه تعيينا دقيقا لأي جهالة من حيث موقعه ومساحته، وإذا كان عقار شقة، عدد غرفها ومساحتها ... الخ، وذلك من خلال المحرر الرسمي للوعد المطروح أمامه للتسجيل.

3- تحديد الثمن المتفق عليه تحديدا دقيقا في المحرر الرسمي، حتى يتمكن من خلاله تحديد نسبة الرسوم المفروضة، لأنها تختلف من عقد لآخر. ويترتب على إخفاء الثمن محل عقد الموعود به أو ادلاء بتصريحات كاذبة بقيمة العقار أدى الى عقوبات وغرامات مالية لأطراف الوعد فيما بينهم، وهذا ما نصت عليه المادة 133 من قانون التسجيل².

نجد أن المشرع الجزائري يشترط صحة التصرفات القانونية الواردة على العقار المراد تسجيلها، بمعنى أن المفتش المكلف بالتسجيل لا يراقب التصرفات المنصبة على العقار المراد تسجيله عموما والوعد بالبيع العقاري خصوصا إذا كانت صحيحة أو باطلة، وإنما يقتصر دوره على تحصيل الرسوم المترتبة على هذا العقد.

وعليه لا يمكن استرداد الحقوق والرسوم المدفوعة صفة قانونية بمناسبة تسجيل عقد الوعد بالبيع العقاري، على رغم من بطلانها وفسخه فيما بعد من قبل القضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 140 فقرة 01 من قانون التسجيل³

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها، جاء فيما يلي: " المبدأ تبقى حقوقا مكتسبة للخرينة العمومية بعد إبطال عقد توثيق قضائيا المبالغ المدفوعة مقابل رسوم الطابع والتسجيل والشهر العقاري"⁴، هذه مجمل الشروط التي ينبغي توافرها في تسجيل العقود المنصبة على عقار عموما، والوعد بالبيع العقاري خصوصا.

1

2 مجلة التوثيق دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للبي موثقين في العدد 1 لسنة 2001. ص 40

3 قرار 01-140 من قانون التسجيل

4 قرار رقم 804837 المؤرخ في 16/01/2014 مجلة المحكمة العليا، العدد 2 سنة 2014

ثانيا إجراءات التسجيل لوعد بالبيع العقاري

اوكل المشرع الجزائري مهمة تسجيل التصرفات القانونية المنصبة على عقار عموما، والوعد بالبيع العقاري، خصوصا إلى هيئة إدارية عمومية تابعة للوزارة المالية، تدعى بمفتشية التسجيل والطابع¹ كما حددت الإجراءات الواجب اتباعها أمامها بموجب قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105، فبمجرد انتهاء الموثق للتحضير العقد، الوعد بالبيع العقاري في شكله الرسمي، يلتزم بحفظ أصل هذا العقد، ويسهر على تنفيذ إجراءات التسجيل من خلال دفع الضريبة المفروضة على أطراف العقد لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا، وذلك في أجل شهر من تحريره، تحت طائلة العقوبات التأديبية وغرامات مالية، وهو ما نصت عليه أحكام المواد 10-40-39 بين القانون 06-02 المتعلق بتنظيم مرهق توثيق، وكذا أحكام المواد 58-75 فقرة 01 من قانون التسجيل الصوتي بموجب الأمر 76-105 التي تم تعديلها بموجب أحكام قانونية المالية لسنة 1985.

* كيفية التسجيل:

- يلتزم الموثق بتحرير ملخص عقد الوعد بالبيع العقاري في حافظة من نسختين تسلم لهم من قبل مفتشية التسجيل والطابع مجان، ويذكر فيه بتاريخ ورقم عقد الوعد ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم، والرسوم، والمبلغ الرسوم النسبية المستحقة².

- نجد أن المشرع الجزائري بالرجوع إلى قانون التسجيل أخضع الوعد بالبيع العقاري لنفس رسم المفروض على العقد للبيع النهائي المراد ابرامه حيث عدد هذا الرسم بـ 5% من الثمن المتفق في عقد الوعد، وهو نفسه المفروض على البيع العقاري تقسم على أطراف الوعد حسب ما اتفق عليه فيما بينهم، وهذا التقسيم من النظام العام³، وهذا ما أكدته المادة 91 من قانون التسجيل والطابع⁴.

- بعد تأكد مفتشية التسجيل من استيفاء المحرر الرسمي للوعد البيع العقاري من جميع البيانات الإلزامية، من تحديد صعوبة المتعاقدان وتعيين العقار محل الوعد تعيينا دقيقا وكذا تحديد الثمن المتفق عليه، ومدة إبداء رغبة الموعود له تحصيله مبلغ الرسم المحدد يقوم بوضع علامة التسجيل.

¹ مفتشية التسجيل والطابع الهيئة الادارية الصادرة عن وزارة المالية رقم 312 المؤرخ في 14-07-1999

² جميلة زايدي. المرجع السابق. ص103

³ الهادي سلمي المرجع السابق ص 80 الدليل الجباني للتسجيل 2017 ص 12

⁴ المادة 91 من قانون التسجيل

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

- على المحرر الرسمي من خلال دمغة التسجيل، كما أنه الحق في رفض القيام بهذا، اذا اكتشف نقص في العقد فيما يتعلق بتوقيع الأطراف والمترجم والموثق¹.

هذا بالنسبة لتسجيل الوعد العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع وإجراءاته، فهو إجراء متصل بتوثيق العقود وشهرها، وقد فرض المشرع الجزائري بموجب قانون التسجيل والطابع، وقيد بجملة من الإجراءات بغية التحصيل الضريبي، وتحقق موارد جديدة للخزينة العمومية للدولة و يترتب على تخلفه عقوبات تأديبية ومالية بالنسبة للموثق محرر العقد، والمفتش مكلف بالتسجيل دون المساس بصحة العقد وبطلانه، باعتبار هذا الإجراء شكلي غير مباشر، أي لا يتصل مباشرة بتصرف القانون المبرم، على خلاف الرسمية التي نص المشرع على تخلفها البطلان العقد، بعد استيفاءنا ودراستنا لضرورة إجراء التوثيق والتسجيل، وجب التطرق إلى إجراء الشهر، وهذا في الفرع التالي.

¹ جميلة زايدي. ص 105 مرجع سابق

الفرع الثالث: إجراءات الشهر بالنسبة لعقد الوعد بالبيع العقاري

تتمثل عملية الشهر العقاري في إعلان الغير عن تصرفات الواردة على العقار، أي أنه من خلال ذلك يسمح للغير بأن يكونوا على علم بتصرفات المشهر، ويمثل ذلك وسيلة إعلام وحماية عند إجراء تعاملات تلك الحقوق¹ على هذا الأساس، وجب على الموثق القيام بعملية الشهر التي يحررها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

إن الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² هو أول قانون نظم الشهر العقاري بعد الاستقلال ويهدف هذا الأمر من جهة إلى تأسيس عام لمسح الأراضي يتم من خلاله تحديد وضعية الأملاك العقارية وموقعها، يهدف أيضاً إلى نظام الشهر العيني بدل نظام الشهر الشخصي³

إن القوانين العديدة المتعلقة بالشهر العقاري إلا الآن هناك جدل كبير بين رأي مؤيد لشهر الوعد بالبيع العقاري ورأي معارض، وهذا ما سوف يتم عرضه بالتفصيل فيما يلي:

* الرأي المعارض بعدم ضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري:

يرى أصحاب هذا الرأي أنه لا ضرورة لشهر الوعد بالبيع العقاري، لاعتبار أن الشهر لا يكون إلا للحقوق العينية، وحق الموعود له قبل إبداء الرغبة في الشراء، وما هو إلا حق شخصي ناتج عن الالتزام الواعد في أن يبرم عقد البيع النهائي مع الموعود له، إذا أظهر الأخير في الشراء العقاري في المدة المحددة⁴.

* رأي القائل بضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري:

نظرة هذا الاتجاه للوعد بالبيع العقاري عكس الاتجاه الأول أن الشهر هذا العقد أمر ضروري وحجتهم في ذلك أن عقد الإيجار لمدة 12 سنة أو أكثر يخضع لإجراءات الشهر العقاري، مع أن حق الإيجار حق شخصي لا حق عينا، وهو نفس الحكم بالنسبة للمخاصة أو الحوالة بالأجرة⁵، يرى أصحاب هذا الرأي أن الوعد بالبيع العقاري يشهر في المحافظة العقارية لعدة اعتبارات نذكر منها :

¹ عمر حمدي باشا مصدر سابق ص102

² الأمر 74.75 المؤرخ في 12-11-1975 م، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية 93-75-1206

³ فرحات عازب مسح الأراضي والسجل العقاري. ودعوة وطنية للقضاء العقاري 1995-52-51

⁴ عبد الرزاق السنهوري. البيع بالمقايضة ص182

⁵ جمال بوشنافة. المرجع السابق ص19

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

- شهر هذا تصرف بالإضافة إلى ترتيبه التزاما شخصيا، فإنه يتعدى إلى إمكانية التنفيذ العيني المباشر على العقار محل الوعد، وذلك باللجوء إلى القضاء والحصول على حكم يقوم مقام العقد عند كافة الشروط اللازمة وهو ما نصت عليه المادة 72 من قانون المدني الجزائري¹

- فالشهر الوعد بالبيع العقاري يمكن الموعود له من المحافظة على حقه، بالرغم من التصرفات التي قد يجريها الواعد على العقار الموعود به خلال الفترة التي تسبق إعلان الموعود له في الرغبة في الشراء هذا العقار².

* **موقف المشرع الجزائري من مسألة شهر الوعد بالبيع العقاري:** استوجب على المشرع الجزائري التدخل بسبب تضارب الآراء من الاتجاهين إلى صدور قانون المالية لسنة 2004 ثم قانون المالية 2018 حيث في نص المادة 25 منه على ما يلي: " تعدل المواد من 1-353 الى 13-353 من قانون التسجيل وتحرر كما يلي:

المادة 1-353: يقبض بمناسبة القيام بإجراء الأشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعى رسم الأشهار العقاري على ما يلي:

- العقود والقرارات القضائية المتضمنة، نقل أو تكوين تصريح لحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للأشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 5-553 و6-353 أدناه.

- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق تخصيص الرهن، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 5-353 و6-353 أدناه.

- عقود لاستبدال أو التخفيض، والشطب الكلي أو الجزئي التي تدور على هامش التسجيلات الموجودة باستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 5-353 و6-353 بالمائة تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة .

ألزم المشرع من خلال هذا التعديل شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، وكذا ضرورة ذكر سعر البيع والأجل المحدد كشرط لإتمام إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية، وذلك تحت طائلة رفض الشهر³، وجاء في المادة 353-3 الفقرة الأخيرة ما يلي "يخضع العقد تكملة أو تفسير أو تصحيحا لأخطاء مادية أو قبل أو تخليا بلا قيد أو شرط أو تأكيدا أو موافقة أو تصديقا أو تصحيحا، أو إلغاء شروط موافقة أو تحقيق وعد بالبيع⁴، إن لم يكن

¹ مجيد خلفوني المرجع السابق ص180. رسالة الماستر لكريمة بالقاضي الجزائر 2005 ص152

² جمال بدر الدين المرجع السابق ص63

³ ملحق نموذج عقد الوعد بالبيع الملحق 1 و5

⁴ نموذج تثبيت عقد الوعد بالبيع في الملحق 2

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

يحتوي على إجراء يخضع لرسم نسبي لرسم ثابت قدره 2000 دج" بعد ما كان الرسم الثابت هو 1000 دج في قانون المالية 2004 .

* الحكمة من شهر عقد الوعد بالبيع العقاري:

إن دور الشهر هو إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقارات والأعباء المثقلة بها، وبالتالي شهر الوعد بالبيع العقاري يضمن الحماية القانونية اللازمة للحقوق الناشئة عن هذا التصرف، هذا من جهة ومن جهة أخرى، لا يمكن الاحتجاج على الموعد له والتصرفات التي قد يجريها الواعد بشأن العقار الموعد به طالما إن هذه التصرفات قد تمت بعد شهر عقد الوعد بالبيع العقاري خلال المدة المحددة في الوعد.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة للوعد بالبيع العقاري

متى ما انعقد الوعد بالبيع العقاري، على النحو الذي بيناه سلفاً، بحيث يشترط فيه كما ذكرنا، توافر جميع أركانه الموضوعية، فيجب أن يتوافق الطرفان على عقد الوعد بالبيع العقاري، وكذا أن يتوفر في محل العقد ما اشترطه القانون في فحوى المادة 92 من ق م ج ومدة الوعد التي تعتبر هي الأخرى ركن في عقد الوعد بالبيع العقاري، ويعتبر هذا الأخير عقدا شكليا بامتياز، فلقد نص على ذلك المشرع الجزائري، فوجب كما ذكرنا أن يتم في الشكل المحددة قانونا .

فإذا انعقد على هذا النحو، فإنه ترتب عنه آثار جمة تختلف باختلاف مرحلتها، وتعتبر لحظة إبداء الموعد له رغبته في الشراء فاصلا بينهما، ففي مرحلة ما قبل أن يبدأ الموعد له الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع، يبقى الواعد مالكا للعقار الموعد ببيعه، اما الموعد له فله حق شخصي يتمثل في مطالبة الوعد بإبرام عقد البيع عند حلول الأجل، وله في سبيل المحافظة على هذا الحق أن يستعمل عدة ضمانات قانونية سخرها له المشرع الجزائري ضمان لذلك (المطلب الأول)

أما في المرحلة الثانية، وهي 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 (المطلب الثاني)

المطلب الأول: آثار الوعد بالبيع العقاري قبل ظهور رغبة الموعد له في الشراء

يترتب على المرحلة التي تبدأ من لحظة إبرام عقد الوعد بالبيع العقاري، إلى حين إبداء الرغبة من جانب الموعد له، أو حلول الميعاد المحدد لإبرام العقد النهائي، جملة من الالتزامات الشخصية التي تنشأ في ذمة الواعد، نتيجة

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

الإبقاء على وعده طوال الفترة المحددة وفي مقابل ذلك، لا يترتب عقد الوعد بالبيع العقاري في ذمة الموعود له أي التزام قبل إبداء رغبته في شراء العقار محل الوعد، وإنما يثبت له حق شخصي خاص به يسمى الخيار خلال الفترة التي تمتد من انعقاد العقد إلى الوقت الذي يستعمل فيه هذا الأخير حقه خلال المدة المحددة، وهو ما سوف نعالجه في هذا المطلب وذلك عبر فرعين نتناول في الفرع الأول التزامات الواعد قبل إبداء رغبة الموعود له في الشراء، وفي الفرع الثاني حق الموعود إليه قبل إبداء الرغبة في الشراء.

الفرع الأول: التزامات الواعد قبل إبداء رغبة الموعود له في الشراء

إن المرحلة الأولى هي تلك التي تفصل بين وقت إبرام الوعد من جهة، وظهور رغبة الموعود له في التعاقد النهائي، إذا كانت بصدد وعد ملزم لجانب واحد¹ وحلول الميعاد المضروب لإبرام العقد النهائي، إذا كنا بصدد وعد ملزم للجانبين من جهة أخرى، ولا تختلف آثار الوعد إذا كان من جانب واحد عن آثاره إذا كان من جانبين.

قبل إبداء موعود له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة في عقد الوعد، فإن الالتزامات التي يترتبها هذا العقد تختلف عن تلك التي يترتبها عقد البيع النهائي²، ذلك لأن عقد البيع يترتب على البائع التزاما بنقل ملكية المبيع، وذلك عن طريق شهره طبقاً لأحكام المادة 793 من ق م ج في حين³ أن عقد وعد البيع بالشراء ينشأ في ذمة الواعد التزاما بعمل (Obligation de faire)، وهذا العمل هو أن يبرم عقد البيع النهائي مع الموعود له إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء في المدة المحددة⁴ ويقابل هذا الالتزام حق شخص للموعود له يخوله لمطالبة الواعد بإبرام العقد، فالوعد بالبيع لا يخول للموعود له حقا عينيا على الأمر الموعود ببيعه، بل حقا شخصيا فقط من قبل الواعد، ويترتب على ذلك أثرين:

■ الأثر الأول: أن يبقى الواعد بالبيع مالكا للعقار الذي وعد ببيعه، و له أن يتصرف فيه إلى غير الموعود له، وذلك إلى وقت إبرام البيع النهائي، ويتفرع على بقاء ملكية الواعد بأن تكون التصرفات الصادرة من الواعد إلى الغير هي المال الموعود به، صحيحة نافذة في حق الموعود له، متى توافرت فيها الشروط التي يتطلبها القانون، وخاصة ما تعلق منها بإجراء الشهر، فإذا باع الواعد هذا المال إلى شخص ثالث وسجل البيع قبل ظهور رغبة الموعود له في الشراء وبعد ظهور هذه الرغبة، إذ لم يتمكن الموعود له من تسجيل البيع النهائي

¹ لغفاتي حكيمة سامية، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق بودوا ولا جامعة بومرداس، الجزائر سنة 2019/2018.

² بدري جمال. مرجع سابق ص70

³ بوزيد عدنان، المرجع السابق، ص155

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تدفع على ملكية والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

الذي تم بظهور رغبته في الشراء قبل تسجيل البيع الأول، كان هذا البيع نافذا في حق الموعد له¹ ولا يكون لهذا الأخير سوى الرجوع إلى الواعد بالتعويض عما أصابه من ضرر² فلا يجوز له حتى بعد قبوله الشراء، أن يدعي على هذا المال اي حق ولكن يجوز للموعد له أن يتخذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على حقه الشخصي أو لإفادته، منه كأن يطعن في هذا التصرف بالدعوى البوليصة إذا توافرت فيه شروطها، وأهمها علم المتصرف إليه بالوعد بالبيع الذي حصل الإخلال به³، فليس معنى ذلك أن الواعد حر بأن يأتي ما يشاء من تصرفات خلال فترة الوعد بل يتمتع عليه في الأصل الإضرار بحق الموعد له خلال هذه الفترة، وإلا أصبح مخلا بالتزامه⁴ المتمثل أساسا في برامج عقد البيع النهائي بينه وبين الطرف الآخر، إذا رغب في هذا الأخير في ذلك.⁵

■ **الأثر الثاني:** أنه إذا هلك المال الموعد ببيعه بقوة قاهرة، تحمل الواعد تبعه هلاكها لأنه هلك قبل التسليم كما يكون الأمر لو أن البيع النهائي قد أبرم بل لأن الواعد لا يزال هو المالك والأصل أن الشيء يهلك على مالكة فلا يكون بذلك الواعد مسؤولا عند الضمان نحو الموعد له، وإذا المفروض أن العقار قد هلك قضاء وقدرًا.⁶

فان كان الهلاك كلياً يبقى التزام الواعد استحالة الوفاء به، وانقضت تبعاً له حق الموعد له في التمسك بالوعد وقبول الشراء وان كان الهلاك جزئياً لم ينقض التزام الواعد وجاز للموعد له أن يستعمل حقه في شراء الباقي دون هلاك بالثمن المسمى في الوعد وبدون نقصان وكهلاك الشيء نزع ملكيته، يتحمل الواعد تبعته⁷

ومن أهم التزامات الواعد خلال هذه المرحلة أيضاً أن يحافظ على وعده، فإذا كان الوعد من جانب واحد التزام الواعد بالبقاء على وعده حتى يظهر الطرف الآخر رغبته في إبرام العقد خلال المدة المحددة في الوعد⁸. ومتى أظهر الطرف الآخر رغبته في إبرام العقد خلال هذه المدة، ثم العقد دون حاجة إلى أي إجراء جديد، لأن الوعد كان مشتملاً على جميع العناصر الجوهرية للعقد، وخصوصاً على الشكل، طالما إن موضوع العقد في هذه الحالة هو عقار ولا ينعقد العقد إلا من وقت إعلان الرغبة دون أثر رجعي في الرأي الراجح، أما إذا مضت المدة ولم يعلن الطرف الآخر أوجه في إبرام العقد، فإن الوعد يسقط .

1 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص106

2 سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص37

3 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص106

4 خليل احمد حسين قداد، مرجع سابق، ص39

5 بدري جمال الدين، مرجع سابق، ص71

6 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تدفع على ملكية والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي

الحقوقية، لبنان، 2000. ص65

7 سليمان مرقس، ص106-107

8 زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012. ص47

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

أما في الوعد الملزم للجانبين، فبمجرد حلول أجل محدد لإبرام العقد النهائي يلتزم الطرفان بإبرامه¹، إضافة إلى ذلك، يجب على الواعد خلال هذه المرحلة أيضا أن يلتزم بالمحافظة على العقار الموعود به² كما يقوم بذلك الرجل العادي، فيمتنع الواعد عن القيام بأي عمل من شأنه أن يغير في العقار بالزيادة أو النقصان، أو ان يغير من طبيعته، وهذا عملا بأحكام المادة 172 من ق م ج³ التي تنص: "في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من الذين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإرادته، أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولا عن غشه أو خطئه الجسيم"

مما سبق على الواعد أن يلتزم خلال الفترة الوعد وقبل إعلان موعود له عن رغبته بجميع الالتزامات السابقة الذكر التي من شأنها أن تضمن حقوق هذا الأخير في استكمال إجراءات البيع النهائي في حالة قبوله في الالتزام الواعد، كما سبق القول هو الالتزام شخصي محله القيام بالعمل يقابله حق شخصي مميز للموعود له، وهو ما سوف نتناوله في الفرع الثاني

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الموعود له قبل إبداء الرغبة في شراء

إن الوعد بالبيع العقاري وباعتباره صورة من صور العقود التمهيديّة السابقة على التعاقد إلى جانب الالتزامات الواعد التي سبق ذكرها، يولد هذا العقد حقا مميزا للموعود له يخوله إمكانية مطالبة الواعد وإلزامه بإبرام عقد بيع النهائي متى ما يستعمل هذا الأخير حقه في الخيار، قبل انقضاء مدة الوعد المتفق عليها، وأعلن عن رغبته للواعد في شراء العقار محل الوعد بالبيع .

إن حق البيع الممنوح للموعود له الناتج عن عقد وعد بالبيع عقاري، هو على الراجح نضارة عن حق شخصي أو حق دائنيّه مضمونه للدائن المتمثل في الموعد له من حق قبل المدين المتمثل في الواعد⁴، فإن لإظهار رغبة الموعود له في إبرام العقد، فإن العقد الموعود بإبرامه لا يكسب الموعود له في مواجهة الواعد، سوى حقا شخصيا يستطيع بمقتضاه مسائلة الواعد مدنيا في حالة إخلاله بالتزامه، ولا يملك الموعود له أي حق أو صلاحية على محل العقد المراد إبرامه، بحيث يبقى في الذمة المالية للواعد الذي يتحمل تبعه هلاكه.

¹ علي علي سليمان، المرجع السابق، ص47

² بدري جمال، نفس المرجع، ص215

³ زهية بن خضرة مرجع ص 215

⁴ بدري جمال، المرجع السابق، ص74

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

إلا أن ذلك لا يعني بان الواعد لا يسأل عن تصرفاته التي تحول دون تحقيق الوعد¹ لا سيما إذ تمسك الموعد له بتنفيذ الوعد كإتلاف الشيء عمدا، أو عدم المحافظة عليه، أو إيقاله برهن لفائدة الغير، أو بيعه، ويجوز في هذا الشأن للموعد له أن يدرج في عقد الوعد شرطا بمنع الواعد من التصرف، أي أن مقتضى شرط المنع من التصرف أن يكون لمن تقرر الشرط المالي لمصلحته حق طلب إبطال ما يجريه المالك من تصرفات، من خلاف الشرط وذلك بغية الموعد إليه من تصرفات الواعد خلال هذه المرحلة²، كما يسوغ له أيضا أن يقوم بجميع الأعمال اللازمة للمحافظة على حقه كأن يرفع باسم الواعد دعوى الحيازة، وأن يقطع التقادم المكسب الساري لمصلحة الغير، أو أن يطلب تعيين حارس على الدار المبيعة إذا شرع الواعد في هدمها كما لو أن يستعمل في سبيل ذلك حقوق الواعد عن طريق الدعوة غير المباشرة³ إذ تعتبر وسيلة يستخدم فيها الموعد له، والسلطة الواعد في المطالبة بحقوقه ضد مدين الواعد وذلك باسم الواعد، ونيابة عنه طبقا للمادة 189 من قانون المدني الجزائري التي تنص: " لكل دائن ولو لم يحل اجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاصا بشخص أو غير قابل الحجز، ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق، وأن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره، أو أن يزيد فيه... " ويشترط أساس

لاستعمال هذا الحق أن يكون الوعد موجودا ومؤكدا، مع تقصير الواعد إلى أنه يجب على الموعد له اتخاذ الواعد في الخصومة وفق فقرة 02 من المادة السابقة .

غير ان استعمال الموعد له الدعوة غير مباشرة قد لا يستوفي حقه منها، كون الأموال التي تعود للواعد من هذه الدعوة تدخل في الضمان العام لهذا الأخير، وبالتالي قد نستغرق ديونه من طرف الدائنين الممتازين⁴

ويتفرغ على كون حق المدعو إليه حق شخصين، الآثار التالية:

(1)- أن عقد الوعد بالبيع لا يخضع لضرورة التسجيل وكان محله عقار⁵.

(2)- وإنه إذا نزعت ملكية العقار الموعد ببيعه للمنفعة العامة، فإن ثمن نزع الملكية يكون من حق الواعد وحده باعتباره مالكا، ولا يكون للموعد له أي حق فيه، ومتى تم نزع الملكية صار إلزام الواعد مستحيلا دون خطأ منه فيقضي الوعد ولا يكون الواعد ملزما بتعويض الموعد له⁶

¹ علي فلالي، مرجع سابق، ص157

² محمد حسنين، مرجع سابق، ص34

³ سليمان مرقس، المرجع السابق، ص108

⁴ لعفاتي حكيمة، حماني سامية، مرجع سابق، ص54

⁵ محمد الصبري السعدي، ص133

⁶ سليمان مرقس، المرجع السابق، ص107

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

(3)- وأنه يجوز للموعد به باعتباره دائئا أن يتفق مع الواعد على أن يرتب له رهنا على العقار الموعد به تأميناً للوفاء بالوعد، ويقدر في الرهن مبلغ التعويض الذي يستحقه الموعد له عن الاخلال بالوعد، فيجوز عندئذ للموعد له أن يحتج بحقه على الغير الذين يتصرف لهم الواعد إضرارا به¹

(4)- أنه يجوز للموعد له أن يتصرف في حقه الشخصي وفقا لأحكام حوالة الحق أي بقبول الواعد الحوالة أو بإعلانه بها طبقا للمادة 239 من القانون المدني مالم يثبت أنه كان لشخص موعد له اعتبار في عقد الوعد²، أو أن نية الطرفين انصرفت الى عدم جواز النزول عن حق الموعد له الى الغير او الى عدم جوازه إلا برضا الواعد، فلا يكتفي باعلان الواعد ويلزم قبوله، وينتقل حق الموعد له بالميراث إلى ورثته³، وتنتقل بالمقابل التزامات الواعد إلى ورثته كذلك، ويتضح ذلك جليا من خلال الوعد بالتفضيل، وفي غالب الاحيان يكون التنازل عن الوعد لشخص آخر منصوفا عليه في بنود العقد⁴

(5)- أنه خلال فترة الوعد يكون للموعد له حق الخيار بإبداء رغبته في إبرام البيع، ليكون ذلك قبولا منه للإيجاب الذي تضمنه عقد الوعد، يتم به البيع دون حاجة إلى صدور قبول من الواعد ودون حاجة إلى صدور قبول من الواعد ودون حاجة إلى أي إجراء آخر. أما إذا أبدى الموعد له رفضه في إبرام البيع كان ذلك إبراء منه للوعد من وعده وهو نفس الحكم، في حالة إذا ما ترك المدة المتفق عليها تقتضي دون أن يقبل الشراء، فإن عقد البيع النهائي لن ينعقد، وينقضي بذلك عقد الوعد بيع العقاري، وهو ما قرره المحكمة العليا في قرار لها، حيث جاء في: " إن المطعون ضدها التزمت بالبيع، وأعطت المشتري الطاعن مهلة ليعلم خلالها عن رغبته في الشراء، وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع، إن لم يعلن المشتري عن نيته في إتمام الشراء، مما يجعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر، وهو تصرف سليم من الناحية القانونية⁵ "

ويمثل حق الخيار الممنوح للموعد له خلال فترة الوعد قيذا حقيقيا للتصرف على الواعد طيلة مدة الوعد، ويكون مجبرا على بيع العقار الموعد به للموعد له، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال تلك المدة⁶. فإن حدث وان تصرف في الشيء في تلك الفترة كان مسؤولا عن تعويض الموعد له عما أصابه من ضرر.

* لكن هل يستطيع الموعد له أن يطالب ببطلان التصرف الواعد للغير؟

1 نفسه، ص 107

2 محمد الصيربي السعدي، ص 133

3 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 108

4 لعفاتي حكيمية، حماني سامية، مرجع سابق، ص 53-54

5 قرار المحكمة العليا رقم 223852 المؤرخ في 25-5-2000م. المجلة القضائية العدد الاول 2001 ص 138

6 بن خضرة زهيرية، مصدر سابق، ص 216

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

سار القضاء الفرنسي على أن له أن يطالب ببطلان التصرف للغير، إذا كان هذا الغير سيء النية، أي كان يعلم بأن شيء موعود ببيعه على أساس أن التصرف ينطوي على غش ولكن هذا التحليل غير سديد في الغش إنما يكون سببا للبطالان فيما بين المتعاقدين، كذلك قيل بأن الموعود له أن يطالب بالبطالان على أساس آخر هو الدعوى البوليصية أو دعوى عدم نفاذ التصرف¹ إذا أراد هذا الأخير الحصول على عين ما التزم به المدين، أي استرجاع العقار، لا يتصرف فيه الواعد إضرارا بحقه² فيرفعها بوصفه دائنا للواعد طالبا عدم نفاذ تصرفه في حقه، متى كان تصرفه بسوء النية، وكان الغير سيء النية أيضا، إن كان كل منهما يعلم بأن هذا التصرف سوف يترتب عليه إفسار المتصرف أو زيادة إفساره³، فإذا اشترك الغير مع الواعد في خلاله بالتزامه التعاقدية كان مسؤول أمام المتعاقد المضرور ويلزم بالتعويض ولا شك في أنها مسؤولية الغير.

هنا تكون تقصيرية ويكون للموعود له أن يستند إلى العقد الذي يربطه بالواعد المخل بالتزامه، إلى جانب إنه لا بد من إثبات علم المتصرف إليه بالعقد الأول، وهذا أمر يصعب إثباته⁴، أما إذا كان الغير حسن النية، ولم يكن يعلم بعقد الواعد وجب احترام ما تترتب لهذا الغير من حقوق تتعلق بالعقار، ولا يكون للموعود له أي حقوق

في مواجهة هذا الغير، ويبقى حقه الوحيد أن يرجع على الواعد بالتعويض نتيجة إخلاله بالتزام تعاقدية سابق، وما نتج عنه من أضرار، دون أن يكون له طلب إبطال تصرف الوعد⁵

بعد أن تعرفنا في المطلب الأول على مجموعة الآثار القانونية التي يولدها عقد الوعد بالبيع العقاري في ذمة كل من الواعد والموعود له وخلال الفترة الممتدة من تاريخ انعقاد عقد الوعد إلى غاية ما قبل استعمال الموعود له حقه في الخيار، وإبداء رغبته في قبول الشراء وما يترتب عن ذلك من نتائج يبقى لنا أن تنتقل إلى تحديد الآثار المترتبة عن عقد الوعد بعد إعلان الموعود له إلى هو عن رغبته في التعاقد النهائي⁵³، وذلك من خلال المطلب الموالي.

المطلب الثاني: آثار الوعد بعد الظهور رغبة الموعود له

تتمثل في المرحلة الثانية من مراحل عقد الوعد بالبيع العقاري في مرحلة العزم، وهي المرحلة التي تلي مرحلة الترقب والانتظار من قبل الواعد طوال فترة الواعد، وقد سبق وأن أشرنا إلى أن مسألة تحديد المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري هي مسألة جوهرية لا بد منها لانعقاد هذا العقد، لأن حق الموعود له في إدارة رغبته في شراء

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص33

² بدري جمال، المرجع السابق، ص81

³ محمد حسنين، المرجع السابق، ص34

⁴ زاوي فريدة، المرجع السابق، ص173

⁵ بوزيد عدنان، المرجع السابق، ص173

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

العقاري، يسقط بمجرد انتهاء تلك المدة فيترتب على ذلك أن يصبح استعمال حق الخيار من قبل الموعود له خلال هذه المدة واجب الأداء من خلال القبول أو الرفض باستكمال إجراءات البيع النهائي أو تركها تلقى دون إعلان لرغبتهم ما يترتب عليه سقوط عقد الوعد وانقضائه.

وسوف نعالج في هذا المطب إبداء الموعود له الرغبة في الشراء في الفرع الأول، بينما خصصنا الفرع الثاني لدراسة تحقق العقد النهائي .

الفرع الأول: بالنسبة للموعود له

تبدأ المرحلة الثانية بعد إظهار الموعود له، رغبته في إبرام العقد إذا كان الوعد ملزما لجانب واحد، أو عند حلول الميعاد المتفق عليه لإبرام العقد إذا كان الوعد ملزما للجانبين.

فبالنسبة للوعد الملزم لجانب واحد ينعقد العقد النهائي متى ما أظهر الموعود له رغبته في إبرام العقد للموعود به خلال المدة المتفق عليها، دون الحاجة إلى رضا جديد من الواعد، ويترتب على ذلك نشوء آثار البيع حقوقا كانت أو التزامات¹، بما في ذلك انتقال ملكية المبيع من وقت قبول الموعود له الشراء، لا من وقت حصول الوعد بالبيع، أي أن القبول لا يكون له أثر رجعي، لأن البيع لا يعتبر له وجود إلا من وقت هذا القبول².

وقد يحول دون إظهار هذه الرغبة سقوط الوعد وذلك لعدة أسباب، فقد يسقط الوعد إذا ظهرت الرغبة بعد الميعاد المحدد، ولا يسقط الوعد بموت الواعد أو فقد أهليته أو إفلاسه، إذ لا يسقط إلا بمضي المدة المحددة أو بعدم تحقق الشرط المعلق عليه إظهار الرغبة أو بزوال ركن من أركان البيع عند إظهار الرغبة، أو إذا هلك الشيء من محل العقد الموعود به بقوة قاهرة³.

ينعقد عقد البيع النهائي وقت التصريح بالرغبة من قبل الموعود له⁴ طالما ان القانون لم يشترط شكلا خاصا بإبداء الموعود له ورغبته في الشراء⁵ قد يكون التعبير عن الرغبة إما بطريقة صريحة، حيث تكون بصفة مباشرة لا تدعو لأي لبس فيها، سواء كان ذلك في مجلس واحد يجمعه بالواعد، أو عن طريق الهاتف أو شبكة

¹ محمد الصبري السعدي، المرجع السابق، ص134

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص112

³ محمد الصبري السعدي، المرجع السابق، ص134

⁴ علي الفيلالي، مرجع سابق، ص158

⁵ بدري جمال، المرجع السابق، ص89

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

التواصل الاجتماعي كالبريد الإلكتروني، أو بطريقة ضمنية تستنتج من تصرفات الموعود له عن الشيء الموعود به كإجراء ترميمات عليه أو القيام باستعماله، فيعتبر ذلك بمثابة بدائل رغبته في تحويل الوعد إلى بيع النهائي¹

غير إنه إذا اشترط في عقد الوعد بالبيع العقاري أن يتم إعلان الرغبة في شكل معين، كأن يتم برسالة موصى عليها بإشعار الوصول، أو بأي شكل آخر يتفق عليه الطرفان، فيجب على الموعود له أن يحترم هذا الإجراء، وإلا كان إبداء الرغبة عديم الأثر²

كما قد يعبر الموعود له عدم رغبته في الشراء قبل مضي المدة المحددة إما بشكل صريح أو بصفة ضمنية، كما هو الحال لو قام باستئجار العين محل الوعد معتبرا الواعد هو المالك المستقر لمدة تتجاوز مدة الوعد فيسقط عقد الوعد نتيجة لذلك وينقضي التزام الواعد وكذا حق الموعود له³ بصفة طبيعية، دون حاجة لأن يعذر الواعد الموعود له وهنا يصبح الواعد حر في التصرف في الشيء الموعود به لمن يشاء⁴.

والأصل هو أن حق الخيار الممنوح للموعود له الناتج عن عقد الوعد، يمكنه من حرية إبداء رغبته في الشراء في أي وقت يشاء، شرط أن تكون ضمن المدة المحددة في عقد الوعد.

ففي حالة المدة الصريحة فإنه يتوجب على الموعود له أن يستعمل حقه خلالها، أي منذ انعقاد عقد الوعد إلى غاية نهاية تلك المدة، فإذا تركها تنتهي دون أن يبدي رغبته خلالها انقضاء عقد الوعد، أما إذا لم يتم تحديد المدة في عقد الوعد بصفة صريحة، وكان بالإمكان التعرف عليها من خلال ظروف الحال، فيجب تحديدها وفق هذه الظروف⁵، أما إذا لم يتضمن عقد وعد بالبيع العقاري على ميعاد، صار يحل إعلان رغبة الموعود له أو لم يستشف من ظروف الحال كان عقد الوعد الباطل، ولا يترتب أي أثر⁶.

على أن تطبق نفس الأحكام على الوعد بالتفضيل العقاري، حيث يلزم الواعد بإخطار المستفيد (الموعود له) بعد انقضاء مدة الوعد، ممارسة هذا الأخير حقه في الخيار والأفضلية في إبرام العقد المقصود ويجب أن يتضمن هذا الإخطار العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه فقد يكون في مضمونه الإيجاب للتعاقد يوجه إلى المستفيد، ويكون مجرد دعوى إلى التفاوض، والواضح أن هذا الإخطار يكون بناء على ما قدمه الغير من عرض فيبقى

¹ لعفاتي حكيمة، حماني سامية، المرجع السابق، ص57

² بدري جمال، نفس المرجع، ص89

³ زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الهومة، 2014 ص64

⁴ لعفاتي حكيمة

⁵ المرجع السابق، ص57

⁶ بوزيد عدنان، المرجع السابق، ص186

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

للموعد له حق القبول أو الرفض، فإذا ما أبدى رغبته في قبول العرض وشراء العقار، اشترط في إبداء الرغبة ما اشترط من الأحكام الواجبة في إبداء الرغبة في وعد بالبيع العقاري (من أهلية وتطابق الإرادة وشكلها صراحة أو ضمنا)¹

هذا عن الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، أما بالنسبة للوعد بالبيع الملزم للجانبين، ينعقد العقد في هذه الحالة من يوم حلول الميعاد المحدد لإبرام العقد النهائي، فإذا حل هذا الميعاد إلتزم كل من الطرفين بإجراء العقد النهائي، وجاز الإجبار على التنفيذ عينا على النحو الذي سنبينه فيما يلي، ومتى وقع التعاقد النهائي، يلتزم كل من المتعاقدين بأحكامه.²

الفرع الثاني: بالنسبة للواعد

إذا أبدى الموعد له خلال المدة المحددة في العقد، رغبته في شراء العقار محل الوعد، يكون عقد البيع النهائي مهيباً لانعقاد إذا ما استوفى جميع الشروط التي يتطلبها القانون، ولا يكفي إعلان الموعد له رغبته في الشراء في المدة المتفق عليها، وأن يعلم الواعد بذلك لكي ينعقد البيع يعني أي كما هو الحال في بيع المنقول بصفة عامة، بل لا بد أن يتجه الطرفان إلى الموثق المختص لإفراغ التراضي في شكل رسمي، ويؤدي تخلف هذا الركن إلى بطلان العقد بطلانا مطلقاً.

وبعبارة أخرى فإن العقود التي يكون محلها عقارا تصنف ضمن فئة العقود الشكلية التي تستوجب الرسمية، وعليه فإن التوثيق يعتبر ركنا من أركان هذه العقود، فإذا اختل هذا الركن فإن العقد يبطل بطلان مطلقاً وتتعدم آثاره كلياً³، وبالتالي فإن لحظة تكوين العقد النهائي ليست بإبداء الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، بل هي اللحظة التي يمضي فيها أطراف المحرر الرسمي لدى الموثق المختص، واستيفاء العقد جميع أركانه الذي يشترطه القانون⁴ ومتى تحقق ذلك ونشأ عقد البيع النهائي صحيحاً ترتب عن ذلك جملة من النتائج المنجزة فيما يلي :

01 إذا كان القانون لم يشترط في الموعد له أن يكون كامل الأهلية لدى إبرام عقد الوعد، فإنها تشترط فيه عند إبداء رغبته في إبرام العقد النهائي للبيع.

¹ محمد حسن قاسم. آثار الوعد بالفضليل بين مرحلتى الترقب والعزم، دراسة فقهية وقضائية مقارنة، دار الجامعة الجديدة، مصر 2016 ص135

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الاول. مصادر الالتزام. المرجع السابق. 213

³ سعدو جمال الدين. مرجع سابق. ص90

⁴ بدري جمال الدين. مصدر سابق. ص90

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

02 كذلك إذا كان من الممكن أن يكون الواعد وقت انعقاد الوعد بالبيع غير مالك للعقار محل الوعد، فإنه يجب أن يكون مالكا للعقار أثناء البيع النهائي

03 بعد انعقاد العقد النهائي وقبل شهره لدى المحافظة العقارية، يترتب في ذمة كل من البائع والمشتري حقوق والتزامات شخصية يولدها عقد البيع، والتي تتمثل عموما في التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، على النحو الذي يمكنه من الانتفاع منه مقابل التزام المشتري بدفع ثمن المتفق عليه في العقد وتسلم المبيع، بالإضافة إلى التزام البائع في مواجهة المشتري بضمان العيوب الخفية وعدم التعرض والاستحقاق.

04 غير أن انتقال ملكية العقار إلى المشتري يتأخر إلى غاية شهر عقد البيع في المحافظة العقارية لإنتاج هذا الأثر العيني، فيصبح المشتري مالك للعقار من تاريخ شهره للعقد وليس لمجرد انعقاد العقد النهائي، وهو ما نصت عليه أحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري¹ وكذلك أحكام المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.

05 يكون للموعد له الحق في ثمار العقار محل البيع ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع النهائي وافراغه في الشكل الرسمي، وليس من تاريخ إبرام عقد الوعد بالبيع أو من تاريخه بالدائرة رغبته بالقبول .

06 يبدأ سريان مواعيد وأجال رفع دعوى البطلان النسبي والتنفيذ أو الضمان، وكذا تقادمها من تاريخ إبرام العقد النهائي، وليس من تاريخ إبرام الموعد له بقبول الشراء او من تاريخ إبرام عقد وعد².

07 إذا كان لا يمكن الحديث عن الغبن العقاري عند انعقاد عقد الوعد، فإنه يمكن لذلك بانعقاد عقد البيع النهائي، وذلك بعد توافر شروط الغبن وفق ما تنص عليه المادة 358 من قانون مدني جزائري³.

النحو الذي يمكنه من الانتفاع منه مقابل التزام المشتري بدفع ثمن المتفق عليه في العقد وتسلم المبيع، بالإضافة إلى التزام البائع في مواجهة المشتري بضمان العيوب الخفية وعدم التعرض والاستحقاق.

¹ سعدو جمال الدين. مرجع سابق. ص 42 وما بعدها

² بوزيد عدنان. مصدر سابق. ص 194-196

³ بدري جمال الدين. مصدر سابق. ص 91

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

وقد جاء في قرار المحكمة العليا، فيما يخص تاريخها، تحديد هذا الغبن إنه: " يجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس، أو إن يقوم العقار بحسب قيمته، وقت البيع، ولما استبان من القرار المطعون فيه أن قضاة الموضوع قاموا بتقدير قيمة العقار بعد تاريخ البيع، فإنهم خالفوا أحكام المادة 358 فقرة ثانية من قانون المدني الجزائري مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه"¹

وإذا اقتضى إبرام عقد البيع النهائي تدخل شخصيا من الواعد في حالتي الوعد الملزم للجانبين، والوعد الملزم لجانب واحد نكل الواعد عن وعده بأن يتمتع عن إتمام الإجراءات وإبرام العقد النهائي كأن يرفض التوجه لدى الموثق لتوثيق العقد، أو كأن يلزم التصديق على إمضاء البائع تمهيدا لتسجيل، ورفض الواعد تنفيذ ذلك²، ساغ للموعود له أن يطلب التنفيذ العيني، وذلك عن طريق اللجوء الى القضاء المختص والمطالبة بإصدار الحكم بإيقاع العقد الموعود بإبرامه طبقا لما تقتضي به المادة 72 مدني جزائري إذ تنص على: "... إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قاضاه المتعاقد الآخر، طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد، وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

ولا يعتبر حكم المحكمة بوجود العقد وصحته منشئا بل مقررا، إذ يعتبر العقد قد تم من يوم علم الواعد برغبة الموعود له في الشراء³ وما يلاحظ على هذا النص إنه أسقط شرطا هاما في الحكم لكي يقوم ما قام العقد ويسوغ تسجيله، وهذا الشرط الذي أتى به القانون المصري والقانون اللبناني هو أن يصبح الحكم حائزا لقوة الأمر المقضي فيه أي نهائيا لا يجوز الطعن فيه بإحدى طرق الطعن العادية (المعارضة أو الاستئناف) أما قبل أن يحوز قوة الأمر المقضي به، فالحكم لنقضه من المحكمة التي يطعن أمامها بالمعارضة وبالاستئناف، وبالتالي ينبغي تدارك هذا النقص، فلا يقوم الحكم مقام العقد إلا إذا حاز قوة الأمر المقضي به⁴

وعندما يرفع الموعود له دعوة لاستصدار الحكم الذي سيقوم مقام العقد، يقوم القاضي بالتأكد من ملكية

العقار الموعود به الواعد ويتأكد من توفر كل الشروط، وأن ملف الدعوة كامل حتى يقوم القاضي بإصدار حكمه⁵ الذي يقوم مقام العقد متى حاز قوة الشيء المقضي فيه، فإذا تم شهر ذلك الحكم في المحافظة العقارية وفق الشروط التي يتطلبها القانون، انتقلت ملكية العقار الموعود به إلى الموعود له .

¹ قرار رقم 245195 المؤرخ في 12-9-2000م، مجلة المحكمة العليا لسنة 20، العدد رقم 2. ص137

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الاول. مصادر الالتزام. المرجع السابق. ص213

³ محمد الصبري السعدي، المرجع السابق، ص134

⁴ علي علي سليمان. المرجع السابق، ص48

⁵ بن خضرة زهيرة. المرجع السابق. ص218

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

أما بالنسبة لشهر دعوى صحة التعاقد الذي يرفعه الموعود له فقد ألزم القانون بشهر جميع الدعاوى العقارية، وذلك من خلال نص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي ينص على: " إن دعاوى القضاء إلزامية إلى النطق بالفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا، وإذا تم إثبات هذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري، أو تقديم النسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

وبالتالي يستخلص من خلال هذه المادة أن الدعاوى إلزامية إلى فسخ أو إبطاله أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها يكون مصيرها الرفض إذا لم يتم شهرها مسبقا في المحافظة العقارية المختصة، ويتم إثبات هذا الشهر أمام القضاء إما بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع فيه، أو عن طريق التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام عملية الشهر.¹

إن الوعد بالبيع باعتباره عقدا تمهيديا سواء كان ملزما لجانب من واحد أو ملزم للجانبين فهو عقد، ومن ثم يترتب على الإخلال بالالتزامات التي رتبها المسؤولية العقدية، غير أنه لا يحكم القاضي بذلك، إلا إذا كان نقل حق من الواعد الموعود له ممكنا واقعا وقانونا.

فإذا تعذر ذلك، كأن يقوم الواعد بالتصرف في العقار الموعود به أثناء مدة الوعد، أو بعد إبداء الموعود له الرغبة في الشراء، وانتقلت ملكية ذلك العقار إلى الغير بفعل الشهر، يكون في هذه الحالة الواعد قد أخل بالتزاماته اتجاه الموعود له، بحيث يجعل هذا التصرف الوعد بالبيع غير ذي أهمية بصفة تجعل الموعود له لا يمكنه الاحتجاج اتجاه الغير بهذا الوعد² وفي هذه الحالة يصبح عقد الوعد بدون محل فيصبح بذلك تنفيذ الواعد لالتزامه عينا مستحيلا وبالتالي لا يملك الموعود له سوى الرجوع على الواعد ومطالبته بتعويض ما لحقه من ضرر على أساس إخلاله بالالتزام شخصي، وفقا للمادة 176 من القانون المدني الجزائري .

¹ سعدو جمال الدين. مصدر سابق. ص 50-94

² بن خضرة زهيرة. المرجع السابق. ص 219

المبحث الثالث: طرق انقضاء العقد الوعد بالبيع العقاري

يقوم العقد على أركان أساسية بتوافرها ينتج العقد أثره القانوني المبتغى من إبرامه، وبالتالي كان من الظاهري أن تكون هذه الأركان متواجدة وقائمة بصورة صحيحة، لا سيما إذا تطلب القانون موجود بشكل معين، ففي حالة تخلف أحد الأركان ترتب البطلان كأثر على وجود خلل أصاب العقد في أحد أركانه في عقد الوعد بالبيع العقاري كغيره من العقود يشترط توفر فيها الأركان العامة، ففي حالة تخلف أحدها انقضى العقد لتخلف ركن من أركان الانعقاد، وقد ينعقد صحيحا، إلا أن محله هلك لسبب ما، فبالتالي ينقض العقد فتخلف أركانه، وهلاك محله يولد ذلك حالة من حالات الانقضاء العامة (المطلب الأول).

إضافة إلى الأركان العامة يشترط القانون شروط خاصة في عقد الوعد بالبيع العقاري لينعقد ومنها شرط المدة التي تعد جوهرية في العقد، فحق الموعود له في إبداء رغبته في شراء العقار يسقط بنهاية المدة، سواء استعمل هذا الحق أو ترك المدة تنقضي دون إبداء الرغبة في الشراء، ففي هاتان الحالتان ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري بأسباب خاصة (المطلب الثاني) ينفرد بها عقد الوعد بالبيع العقاري.

المطلب الأول: طرق العامة للقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري

ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري بأحد أسباب انقضاء العامة، وذلك إذا انعقد دون توفر ركن من أركانه العامة (التراضي المحل، السبب، المدة)، إضافة إلى ركن الشكلية ففي حالة تخلفها يترتب البطلان كأثر و كسبب للانقضاء (الفرع الأول) وقد ينعقد صحيحا، ويرتب جميع آثاره و يطرأ طارئ على العقار يؤدي إلى هلاكه (الفرع الثاني) يجعل تنفيذ عقد الوعد بالبيع العقاري غير ممكن، وبالتالي ينقضي .

الفرع الأول: بطلان عقد الوعد بالبيع العقاري

ينشأ عقد الوعد بالبيع العقاري بتوفر أركانه العامة والخاصة كما سبق الإشارة إليه آنفا، فإذا توفرت هذه الأركان مستوفية لشروطها، فإن العقد يكون صحيحا ومنتجا لآثاره، أما إذا تخلف ركن من أركانه بأن عدم التراضي أو تخلف المحل، فإن الجزء الذي يترتب على ذلك البطلان والبطلان هو الجزء الذي فرضه القانون على عدم

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

توفر الركن من أركان العقد أو شرط من شروط صحته، وهذا عبارة عن انعدام أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة إلى الغير.¹

فالبطلان وهو وصف يلحق تصرفا قانونيا معيناً، لثباته مخالفا لقاعدة قانونية يؤدي إلى عدم نفاذه ويترتب البطلان على عقد الوعد بالبيع العقاري في حالة تخلف ركن من أركانه، ففي حالة عدم تطابق الإيجاب الواعد معه قبول الموعد له، في هذه الحالة يكون عقد الوعد باطلا لتخلف ركن الرضا، كما يشترط في محل عقد الوعد بالبيع العقاري أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وإلا كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً²

كما يكون مصير عقد الوعد بالبيع العقاري أو البطلان في حالة انعقاد دون الاتفاق على المسائل الجوهرية، مثل عدم الاتفاق على السعر وفي هذا الاتجاه ذهبت المحكمة العليا في قرارها رقم 500-56 المؤرخ في 1990/03/26 من المقرر أن الاتفاق الذي يعد له كل المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع الوسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه .

ولما كان من الثابت - من قضية الحال - الذي صرح بصحة الوعد بالبيع الذي لم يثبت فيه اتفاق الطرفين على سعر معين لبيع العقار المتنازع عليه يكون بقضائه كما فعل أساء تطبيق القانون³، كما يقع باطلاً العقد إذا لم يلتزم المشتري بدفع الثمن عنده تكريس الوعد، وفي هذا الصدد ذهبت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 22/12/1989 تحت رقم 106,776 ومن المقرر قانوناً أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية الشيء مقابل ثمن نقدي، وإن الاتفاق الذي يعد له كلا من المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع الوسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن الطاعن لم يدفع ثمن المبيع، وهو ركن من أركان العقد الغير متوفرة، فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطلانه⁴.

يقع باطلاً عقد الوعد بالبيع العقاري العرفي فعقد الوعد بالبيع العقاري، عقد شكلي يستوجب أن يحرر في ورقة رسمية أمام باب مؤهل قانوناً، فانهاء وثيقة رسمية تثبت قيام العقد وفقاً لما نص عليه القانون، يجعل العقد باطلاً في حكم العقد المعدوم، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 154,760 مؤرخ في

¹ بلحاج العربي. مرجع سابق. ص 171

² علي علي سليمان. مرجع سابق ص 77-78

³ قرار رقم 56500 المؤرخ في 27-3-1990م. عن مجلة القضائية. عدد 3 1992 ص 27

⁴ قرار رقم 106776 المؤرخ في 22-12-1989م. عن مجلة القضائية. عدد 2 1994 ص 27

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

17/04/1996 حيث جاء فيه: " إنه إذا كان القانوني حول للقاضي سلطة إصدار حكم قضائي، يقوم مقام العقد في حالة ما إذا نكل الطرف الآخر عن تنفيذ الوعد، فإنه اشترط ضرورة توفر الشكلية في الوعد بالبيع".

ومتى ثبت - من قضية الحال - انعدام وجود وعد رسمي لبيع فيلا فلم يبقى للمطعون ضدها إلا المطالبة بالتعويض كأثر قانوني لعدم تنفيذ التزام قانوني لا تتوفر فيه الشكلية القانونية، وإنهم باستجابة القضاة لطلبها وإصدار حكم يقوم مقام العقد العرفي، يكون قد أساءوا تطبيق القانون وفهم اجتهادات المحكمة العليا، مما يتوجب نقض قرارهم بدون إحالة.¹

كما ذهبت للمحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 23/10/1993 بطلان عقد الوعد بالبيع العقاري المبرم من قبل معمرة فرنسية المؤرخ في 23/10/1962 لمخالفته للمرسوم التنفيذي رقم 62/03 المؤرخ في 23/10/1962، الذي نص أن المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين الفرنسيين والتي تمت من 01/07/1962 وبعده تعد باطلة وبالتالي، عقد الوعد بالبيع العقاري المحررة من طرف المعمرة الفرنسية باطل لمخالفته القانون والنظام العام²

فالبطلان المطلق في عقد الوعد بالبيع العقاري يتقرر في حالة تخلف أركان الانعقاد، فالعقد الباطل هو عقد معدوم في نظر القانون، وبالتالي لا ينتج من حيث الأصل اي آثار قانونية ولا يسقط بالتقادم، ولا يجوز إجازته. ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك به³، أما البطلان النسبي يكون في حالة العقد الصحيح الذي توافرت فيه سائر أركانه، لكن اختل ركن التراضي فيه، كأن يكون أحد متعاقدين ناقص الأهلية، او كانت إرادته مشوبة بعيب من عيوب الرضا كالغلط أو الإكراه أو التدليس أو الاستغلال⁴.

فإذا كان أحد طرفي العقد ناقص أهلية أو شاب بإرادته، عيب من عيوب الرضا، فله الحق في طلب إبطال العقد، أما المتعاقد الآخر الكامل الأهلية، والذي سلمت إرادته من العيوب، فليس له هذا الحق وكذلك لا يصح الغير الأجنبي الذي يراد الاحتجاج عليه بالعقد القابل للإبطال أن يتمسك بإبطال العقد، ولا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها⁵

¹ قرار رقم 154760 المؤرخ في 17-04-1996 م. عن مجلة القضائية. عدد 1. 1996. ص 99

² قرار رقم 81683، المؤرخ في 23-10-1991 م. المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 3 1998 ص 36

³ المادة 102 من التقنين المدني السالفة الذكر >> إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول بالإجازة، وتسقط دعوى البطلان بمضي 15 سنة من وقت إبرام العقد<<

⁴ دريد محمد علي. النظرية مرجع سابق. ص 213-214.

⁵ المادة 99 من التقنين المدني. السالف الذكر >> إذا جاء القانون لأحد المتعاقدين حقا في إبطال العقد، فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق<<

الفرع الثاني: هلاك العقار الموعود به

ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري بها، لكن محله المتمثل في العقار الموعود به بعد إبرام الوعد، فإذا هلك العقار الموعود به بالقوة القاهرة، وكان الهلاك كلياً كالهلاك جراء الزلازل، والفيضانات أو حريق ينقضي الالتزام الواعد لاستحالة تنفيذه، وبالتبعية ينقضي حق الموعود له في التمسك بالوعد وقبول الشراء، ولا يحق للموعود له المطالبة بالتعويض، وتكون أمام حالة انفساخ عقد الوعد بالبيع العقاري.¹

إما في حالة الهلاك الجزئي، فإن التزام الواعد لا ينقضي، وجاز للموعود له أن يستعمل حقه في الشراء لما تبقى من العقار دون هلاك، لأن عقد البيع النهائي لا ينعقد في هذه الحالة إلا بعد الهلاك، ويكون محله الباقي فقط من العقار الموعود ببيع، ويتم بالمبلغ المسمى و المتفق عليه في عقد الوعد بالبيع، فالموعود له ليس له سوى خيار القبول أو الرفض، وفي حالة زيادة في العقار المبيع سواء الزيادة في قيمته دون المقدار كالزيادة التي تنشأ من تهيئة الأرض أو زيادة في المقدار كإقامة بناية أو إضافة طابق، فيكون الحكم هنا بأن تكون الزيادة من حق الواعد ولا يجبر هذا الأخير على تسليمها إلا في مقابل قيمتها، لأنها تعتبر من قبيل الإثراء بلا سبب في جانب الموعود له في حالة عدم دفعه قيمتها للواعد²

قد يحدث أن يهلك العقار لسبب يرجع إلى فعل الواعد مثلاً إجراء ترميمات خاطئة أو تسبب في نشوب حريق في العقار الموعود به ففي هذه الحالة، للموعود له المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به جراء عدم البيع النهائي لهلاك محله بفعل الواعد³، وهذا ما جاء في نص المادة 176 من القانون المدني: " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينياً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت استحالة التنفيذ، نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذ تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

هناك حالة ينقضي فيها عقد الوعد بالبيع العقاري، وهي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، وفيها يخرج العقار من الذمة المالية للواعد، ولا يدخل في الذمة المالية للموعود له، لأنه يندمج ضمن أملاك الدولة⁴، فإذا كان العقار الذي نزع ملكيته للمنفعة العامة محل الوعد بالبيع من طرف مالكه، لا يمكن بأي حال من الأحوال تنفيذ عقد وعد بالبيع للاستحالة المطلقة وانتقال الملكية للدولة، وفي هذه الحالة الواعد لم يرتكب أي خطأ يترتب مسؤولية أو يقدم تعويض على ذلك، ويدخل هذا في إطار القوة القاهرة، لأن إرادة الواعد ليس لها يد في القرار، ولذلك يعفى

¹ بدري جمال. مرجع سابق. صفحة 146.

² مرقس سليمان. مرجع سابق، ص 140.

³ بدري جمال، مرجع سابق. صفحة 146-147.

⁴ المادة 677 من التقنين المدني السالفة الذكر. >> ... غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة، مقابل تعويض منصف وعادل.<<

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

الواعد من دفع تعويض للموعد له عن عدم تنفيذ الوعد بالبيع بالنسبة للتعويض الذي تقدمه الإدارة، فإنه يكون من حق الواعد باعتباره مالك العقار والتعويض الذي يدفع تأسيسا على نص المادة 677 من القانون المدني، يؤول للواعد مالك العقار لأن ملكية العقار لا تزال في يد الواعد، ما دام أن عقد البيع النهائي لم يبرم بعد، ولا يحق للموعد له المطالبة بالتعويض، لأن استحالة التنفيذ راجع إلى سبب أجنبي.

المطلب الثاني: الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع

على غرار سائر العقود ينقضي الوعد بالبيع بطرق خاصة تستتبط من خلال المواد من 258 إلى 322 من القانون المدني التي تنص على انقضاء الالتزام بصفة عامة.

في عقد الوعد بالبيع بطريقتين: الطريق الأول يتمثل فيه انقضاء دون الوفاء به، وذلك إذا لم يبذل الموعد له رغبته في الشراء بحلول المدة المتفق عليها، وإما أن ينقضي عن طريق الوفاء متى كان ممكنا، أو عن طريق التعويض في حالة ما إذا لم يتمكن الموعد له من استيفاء حقه عينا، هذا ما سوف نعالجه ضمن فرعين، ففي فرع الأول نتناول انقضاء الوعد بالبيع بانقضاء مدته، أما في الفرع الثاني انقضاء الوعد بالبيع بإبداء الرغبة.

الفرع الأول: انقضاء الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته

قد تنتهي مدة الوعد بالبيع، لكن الموعد له لا يبدي رغبته في الشراء أو كان قد صرح ضمنا انه ليس راغبا في الشراء خلال المدة المحددة لذلك، وهنا يتحلل الواعد من وعده، وينقض بذلك الوعد بالبيع دون حاجة لأن يعذر الموعد له الواعد.

كما قد يحدث وإن يبدي الموعد له رغبة، لكن خارج المدة المحددة ففي هذه الحالة، فإن رغبة الموعد له لا يعتد بها بعد أن يكون الواعد قد تحلل من التزامه، وله أن يتصرف في الشيء بعد ذلك كونه العين قد أصبحت ملكا له¹

والرغبة قد تكون صريحة أو ضمنية، أو بحصول أمر معين، هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها

الصادر بتاريخ 23-05-2001

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوجيز في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على الملكية البيع. ج4 مرجع سابق. ص8

في القرار رقم 247607¹ إن قضاة الموضوع قد طبقوا المادة 71 من قانون المدني تطبيقا سليما، عندما اعتبر الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 16-08-1995 قد تم فيه تحديد اجل ابرام عقد البيع عندما ذكر أن البيع سيتم إثر تسوية وضعية الأموال العقارية للبائعة، وحصولها على عقد قسم النهائي، وذلك إنه ليس بالضرورة تحديد المدة التي يجب إبرام عقد البيع فيها، أن يكون ذلك في تاريخ معين، بل قد يكون الاتفاق على هذه المدة اتفاقا ضمنيا، وحصول أمر معين، كما هو الشأن في دعوة الحال.²

الفرع الثاني: انقضاء الوعد بالبيع بإبداء الموعود له الرغبة في الشراء أو بالتعبير الضمني له

وهنا نميز بين حالتين حالة إمكانية التنفيذ، الوعد والحالة، الثانية، عدم إمكانية تنفيذه أو استحالة التنفيذ.

أولا حالة إمكانية التنفيذ

إن الرغبة في شراء الشيء الموعود به من طرف الموعود له قد تظهر صراحة خلال المدة المتفق عليها، كما قد تظهر ضمنا، كما سبق لنا القول.

ففي هذه الحالة، يتم البيع النهائي بمجرد ظهور الرغبة، ويتم الوفاء في الوعد بالبيع ويلقب الوعد بالبيع بصفة الطبيعي، ألا وهي الوفاء يمكن أن يكون من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء، وتبقى الأحكام الوفاء والمنصوص عليها في القانون المدني، لا سيما أحكام المواد 258 - 284 منه³

وطرفا الوفاء في الوعد بالبيع هما الواعد الذي يقوم بعرض الشيء والموعود له الذي يستقبل العرض، وله إبداء رغبته أو عدمها في الأجل الذي يتفقان عليه، ومنه إذا قبل الموعود له شراء الشيء محل الوعد، إنعقد البيع وأصبح الواعد بائعا، والموعود له مشتريا، فيتم الوفاء باتباع قواعد البيع، لا سيما القواعد المنصوص عليها في المواد 351 إلى 412 من قانون المدني .

فيلتزم الواعد (البائع) بنقل الملكية للمشتري، إذا كان شيئا معين، بالذات، كآلة أو سيارة، وبتسجيل إذا كان عقارا⁴ وذلك طبقا للمادة 361 من قانون المدني التي تنص: " يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن تمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا ومستحيلا "، كما يلتزم البائع

¹ المجلة القضائية للمحكمة العليا، الغرفة المدنية، قضية رقم 247607.

² جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، قرارات المحكمة العليا قد طبعا الأولى منشورات كريك المحمدية الجزائر. 2013. مجلة المحكمة العليا. 2004 عدد 02. ص123.

³ بالحاج العربي النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ج 1 المصادر الإدارية العقد والإرادة المنفردة. مرجع سابق صفحة 186

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهاوري. الوجيز في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على الملكية ج4 مرجع سابق. ص 66-67

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

بضمان التعرض و الاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يلتزم المشتري بدفع الثمن طبقا لنص المادة 387 قانون المدني في فقرتها الأولى التي تنص: " يدفعوا ثمن المبيع من مكان تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك..."¹ كما يلتزم باستلام المبيع¹

ووفقا للمادة 258 من القانون المدني² فإن الوفاء يصح من المدين أو من نائبه، أو من أي شخص له مصلحة الوفاء، فقد يكون من له مصلحة في الوفاء من الخلف العام مثلا وفي نفس الوقت، نجد المبدأ 258 أعلاه تحلينا إلى المادة 170 من نفس القانون التي تنص " في الالتزام بعمل إذا لم يقيم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين، إذا كان هذا التنفيذ ممكنا"

وفي الوعد بالبيع نجد أن التزام الواعد هو الالتزام بعمل، وهو إبرام العقد النهائي عند إبداء الموعود له رغبته خلال الأجل المحدد³ لكن نظرا لطبيعة الوعد بالبيع وعقد البيع الذي يتمخض عنه فان تنفيذ الالتزام الواعد المتمثل في تسليم المبيع أو في نقل الملكية، وفي ضمان العيوب الخفية، ضمان التعرض وغيرها تجعل من تطبيق المادة 170 السابقة غير ممكنة، وبالتالي يمكن تطبيق المادة 72، وهو استصداره حكم يحمل محل العقد، كما سبقت الإشارة إلى ذلك

ثانيا حالة عدم إمكانية التنفيذ

إذا استحال على المدين تنفيذ التزامه عينا، أي لا يكون بإمكانه نقل ملكية الشيء الموعود به، يمكن للدائن. (الموعود له) اللجوء إلى طرق أخرى لاستيفاء حقه من الواعد فله أن ينفذ بطريقة التعويض وفقا لأحكام المواد من 176 إلى 187 من قانون مدني، حيث جاءت المادة 176 في نص: " إذا استحال على المدين أن ينفذ التزام عينا، حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيها، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه."

ومنه نلخص إنه يجب على الدائن أن يثبت أن المدين هو الذي تسبب في استحالة التنفيذ وفي الحالة العكسية، لا يحكم له بالتعويض، كأن يكون قد رتب رهنا على الشيء فاستنفذ ذلك الشيء في الوفاء بالدين، أو أن يكون قد تصرف فيه لشخص آخر.

¹ سي يوسف زاهي، مرجع سابق، ص 65.

² تنص المادة 258 على أنهم يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء، وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170.

³ سي يوسف زاهي، مرجع سابق، ص 63.

الفصل الثاني: الأحكام الاجرائية لانعقاد الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

والتنفيذ بالمقابل لا يلجأ إليه إلا عند عدم إمكانية التنفيذ العيني للالتزام، وله حالات معينة هي استحالة تنفيذ بفعل المدين إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب المدين، إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو غير ملائم أكبر من المدين، ولم تجد الغرامة التهديدية في حمله على الوفاء وإذا كان التنفيذ العيني ممكن، ولكن لم يطلبه الدائن ولم يعرفه المدين، والتعويض قد يقدره القاضي، تبقى ما نصت عليه المادة 177 من قانون المدني، كما يجوز أن يتفق عليه الأطراف إذ يضمنونه في بند من بنود عقدهما، إلا إنه لا بد من توافر شروط الحكم بالتعويض وهي:

- استحالة في التنفيذ أو عسره على المدين
 - توافق أركان المسؤولية العقدية
 - إضرار المدين¹ طبقاً للمادتين 10 و18 من القانون المدني سابقتي الذكر
- وهكذا ينقض الوعد بالبيع الظروف العادية إما بالوفاء به عايناً، أو عن طريق التعويض طبقاً للقواعد العامة².

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، الصفحة 49 - 50 - 51.

² انظر بالحاجة العربي، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني. ج 1 المصادر الإدارية العقد والإرادة المنفردة. مرجع سابق.

خلاصة الفصل الثاني

إن الوعد بالبيع العقاري متى انعقد وتوافرت فيه الشروط العامة والرضى ومحل إضافة إلى المدة، وتمت إجراءات التوثيق والتسجيل والشهر كان وجب إبرام العقد النهائي فإنه يرتبه آثاره القانونية عبر مرحلتين، باعتبار أن الوعد بالبيع مرتبط بالمدة المتفق عليها من قبل الطرفين، فله آثار في المرحلة السابقة لإبداء موعود له رغبته بالشراء من عدمه، فيقع على الواعد التزامات ما دام التزامه هنا هو التزام بعمل إذ يلتزم في هذه المرحلة بالمحافظة على الشيء إلى غاية حلول المدة لإبداء الرغبة، بينما يبقى طوال تلك الفترة مالكا للشيء، ومنه حرية التصرف في الشيء كيفما يشاء.

أما الموعود له فيكون له في هذه الفترة حقه الشخصي المتمثل في مطالبة الواعد بتنفيذ وعده، ويمكن أن ينتقل هذا الحق إلى ورثته، كما أن له أن يتنازل عنه بموجب حوالة الحق، وله في سبيل المحافظة على حقه، هذا أن يطالب الواعد بأن يرتب عليه رهنا أو أي تأمين آخر، كما إنه يستعمل الدعوى غير المباشرة .

وأما في المرحلة اللاحقة لإبداء الرغبة، فإذا لم يبدي الموعود له رغبته في الشراء إنقضى الوعد بالبيع، وتحلل الوعد من التزامه، وأما إذا أبدى رغبته في الشراء، إن عقد البيع من تاريخ إبداء الرغبة، وتسري أحكام عقد البيع، فيلتزم البيع بتسليم الشيء وضمان السلامة وضمان العيوب الخفية، ويلتزم الموعود له بتسليم الثمن والمبيع.

وإما إذا نكل الواعد بوعده، فيمكن للموعود لها لاستصدار الحكم من المحكمة، يقوم ذلك الحكم مقام العقل طبقا للمادة 72 من القانون المدني الجزائري وإما إذا كان الشيء الموعود به عقارا يسجل ذلك الحكم ويشهر .

ونجد الوعد بالبيع كسائر العقود، ينقضي بأسباب خاصة، تتمثل في: إما إن يرغب الموعود له بالشراء، وهنا ينقض الوعد بالبيع دون الوفاء به، وإما إن يبدي الموعود له رغبته في الشراء، فينعقد العقد، وتسري أحكام عقد البيع من تاريخ إبداء الرغبة من طرف الموعود له، إما إذا استحال تنفيذ الوعد بالبيع بعد إبداء الرغبة يمكن للموعود له اللجوء إلى التنفيذ عن طريق التعويض متى أثبت أن استحالة الوفاء كانت بسبب الواعد.

كما ينقضي الوعد بالبيع بأسباب عامة: تتمثل في اتحاد الذمة أن يسمح الموعود له دائنا ومدينا في نفس الوقت، كما لو ورث الموعود له الواعد، أو أوصى الواعد للموعود له، وكان ذلك الشيء ضمن ما وصى به، أو ان يهب الواعد الشيء محل الوعد الموعود له، وينقضي ذلك الوعد بالبيع بهلاك الشيء محل الوعد بسبب أجنبي كالزلزال أو حريق أو غيرها، ويكون الهلاك كلياً.

يمكننا في الأخير أن نلخص إلى أن الوعد بالبيع العقاري يعرف بكونه 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 متمثل في عقار إذا ما أبدا هذا الأخير الرغبة في الشراء خلال مدة معينة، فلقد رأينا في بحثنا هذا أن الوعد بالبيع العقاري يعتبر من أهم صور الوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد، فالوعد بالبيع العقاري هو إحدى صور الوعد بالتعاقد المنصوص عليها في المادة 71 من القانون المدني الجزائري.

كما يتمتع عقد الوعد بالبيع العقاري الأهمية البالغة في الحياة الاجتماعية والعملية، ويتميز بخصية أن من عقود تمهيدية شكلية. كما انه تم تطرق إلى الطبيعة القانونية للوعد بالبيع العقاري، ويعتبر عقدا مستقلا بذاته يخضع في تكوينه للأركان الموضوعية من رضا محل، إضافة إلى المدة التي يجب أن يبرم فيها عقد البيع النهائي ويعد كذلك من بين أهم التصرفات التي تسبق إبرام عقد البيع المنصب على العقار، فهذا النوع من العقود لم يعرف تنظيما قانونيا، الشيء الذي يجزنا إلى ضرورة الاستناد إلى أحكام ومقتضيات النظرية العامة للالتزامات، إضافة إلى أحكام العقد بالبيع.

ويعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري عقدا تاما، وان كان يمهد لعقد لاحق مما يستلزم لقيامه مجموعة من الشروط الخاصة وما يتعلق بالشكلية، والتي لا يتصور إبرامه واعتباره منعقدا في غيابها، إذ لا يكفي مجرد التراضي على عناصره الأساسية لكي ينعقد وينتج آثاره، بل لا بد من إفراغ هذا التراضي في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، كما ينص على ذلك القانون.

كما ننوه على ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، وهذا ما كرسته النصوص القانونية التي أنهت الجدل الذي شهدته شهر هذا التصرف قبل صدوره، الذي يعد ضمانا أساسية للتنفيذ العيني والحماية لحق الموعود له، وكذا إعلام الغير بالحقوق المترتبة على العقار محل الوعد وحالته القانونية، مما جعل المشرع الجزائري ينص على شهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية لعدة أغراض، منها ما هو قانوني كمسألة الحماية، وما هو ضريبي خاصة فيما يتعلق بالتحصيل الجبائي، ويبقى الغرض من هذا الإجراء هو إعلام الغير بوجود التصرف، وهو ما سيلعب دورا في تلك الحماية خلال فترة الوعد من التصرفات الضارة، والتي قد يقوم بها الواعد على العقار الموعود به

إن عقد الوعد بالبيع العقاري بمجرد انعقاد الوعد بالبيع العقاري صحيحا، يرتب هذا الأخير آثار قانونية تميزه عن غيره من العقود الأخرى. هذه الآثار تكون في مرحلتين، والتي تظهر في فترتين، يكون إبداء الموعد له رغبته في الشراء من عدمه فاصلا بينهما، بحيث ترتب حقوقا، والتزامات تختلف من طرف الى اخر.

فقبل ابداء الموعد له، الرغبة في إبرام العقد النهائي ينشأ في ذمة الواعد، في هذا المرحلة التي تبدأ من لحظة إبرامه إلى حين ابداء الموعد له رغبته في شراء العقار إلتزام شخصي، وهو القيام بعمل يتمثل في إبرام عقد البيع النهائي، إذا طلب الموعد ذلك خلال المدة المتفق عليها في العقد، مع بقاء الواعد مالكا للعقار، ولا تنتقل ملكيته إلى الموعد له، كما يتمتع الواعد عن القيام بأي عمل من شأنه أن يضر بحق الموعد له خلالها، فيجب على الواعد أن يحافظ على العقار بأن لا يتصرف فيه بأي تصرف قد يضر بمصلحة الموعد له، ويرتب الوعد بالبيع العقاري في هذه الفترة حقا متميزا من للموعد له يسمى حق الخيار حيث يتمتع الأخير بحق شخصي، وليس حق عيني، ويكون بمقتضى هذا الحق، تقييد سلطات الواعد في التصرفات في العقار خلال هذه المرحلة، بحيث يتحمل الواعد باعتباره ما زال مالكا للعقار المنصب عليه الوعد تبعة هلاك العقار، كما إنه يجب على الموعد له إبداء رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها وإلا سقط حق الخيار المتاح له، تنتج اثار تختلف عن تلك التي تنتج بعد إبداء الرغبة في شراء الموعد له يكون له منذ انعقاد الوعد حقا مميذا يدعى بحق الخيار، والذي يمنح له الحرية في إبداء رغبته أو عدم إبدائها طيلة المدة المحددة في العقد.

وقبل إبداء تلك الرغبة، يستطيع الموعد له المحافظة على حقه، سواء أشهر الوعد أم لم يشهر، ولكن تكون الحماية ناجحة وفعالة في الحالة الثانية، وإذا ابدى الموعد لا ورغبته في قبول شراء العقار يكون المجال مهيا لإبرام عقد البيع النهائي، دون الحاجة إلى رضا جديد ولا ينعقد عقد البيع النهائي إلا من يوم إفراغه في الشكل الذي يتطلبه القانون، وليس من تاريخ إبرام الوعد، أو من تاريخ إعلان الموعد رغبته في التعاقد، وبالتالي يكون الواعد ملزما بنقل ملكية العقار إلى الموعد له وتسليمه العقار المبيع وكذا ضمانه لهذا العقار، إضافة الى ذلك، أن الغبن يتقرر لحظة التوقيع على عقد البيع النهائي، وفي حالة نكل الواعد عن إتمام إجراءات عقد البيع النهائي، يحق للموعد له مقاضاته وفقا لمقتضيات المادة 72 من القانون المدني الجزائري بحيث تتاح له إمكانية اللجوء الى القضاء بغية استصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد، وفي حالة رفض الواعد إبرام العقد النهائي عندما يرغب الموعد له بإبرامه في الوقت المحدد، وكان ذلك ممكنا، ويجب على الموعد له إشهار الدعوة التي ترمي لاستصدار الحكم الذي يقوم مقام العقد.

ينتهي بنا المطاف عند مسألة شهر عقد البيع النهائي في الواعد هنا أصبح بائع الموعد له أصبح مشتريا، فهو عبارة عن وسيلة وضعها القانون لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية

يسهل على كل شخص الاطلاع عليها، ويهدف إلى إحاطة جميع الناس علما بالتصرف، خاصة من لهم مصلحة بال عقار والوضع القانوني له كما رأينا، فإن الشهر هو الذي ينقل الملكية على أساس الأثر الفوري المنشأ الذي يترتب عنه، كما قد ينقل الوعد بالبيع كغيره من العقود إلى طرق خاصة وطرق عامة فتمثل الطرق الخاصة إلا بالوفاء عينه، إذا كان شروط التنفيذ عن طريق التعويض، وكانت للواعد يدا في استحالة الوفاء .

كما قد ينقضي الوعد بالبيع بعد انتهاء المدة، وعدم إبداء الموعود إلى رغبته في الشراء، اما الأسباب العامة التي ينقضي بها الوعد بالبيع فتتمثل في اتحاد الذمة كأن يرث الموعود له الواعد، وان يهب الواعد الشيء محل الواعد الى الموعود له، وينقضي كذلك باستحالة الوفاء إذا لم يكن للواعد يد في استحالة القوة القاهرة، ومثال ذلك هلاك العقار بسبب فيضان أو نشوب حريق مما يؤدي بالواعد إلى استحالة الوفاء بالتزامه .

وفي الأخير ونظرا لأهمية هذا الموضوع في مجال العقاري، وأمام التطورات التي يشهدها المجتمع الجزائري في المجال الاقتصادي والاجتماعي، فإننا نود أن نعرض بعض الاقتراحات، والتي هي كالآتي:

* ضرورة افراد المشرع الجزائري عقد الوعد بالبيع العقاري بنص قانوني خاص.

* منح الموعود له حق إبطال العقد الناقل للملكية للغير.

* ادراج نص قانوني ضمن القانون المدني يلزم معدل البقاء على وعده طوال فترة الوعد

تخصيص نصوص خاصة بالوعد بالبيع ضمن الباب المخصص لعقد البيع، لاسيما أركان الشروط الوعد بالبيع الشكلية كركن أساسي في الوعد بالبيع متى كان للبيع المراد إبرامه شكلية معينة، حالة نكول الواعد والطرق القانونية التي يسلكها الموعود له من أجل استيفاء حقه والإجراءات الواجب اتباعها أمام الجهات القضائية.

تعديل المادة 72 من القانون المدني في عبارة "... حل الحكم محل العقد ..." كون هذه العبارة جاءت مبهمة، فيجب تبيان كيفية حلول الحكم محل العقد، وكذا الإجراءات المتبعة لذلك.

بإصداره المشرع لقانون المالية لسنة 2004، هذا الأخير يعد قفزة إيجابية نحو إعطاء حقوق أكثر، ضمان للموعود له ضد تعسف الواعد، ساعيا من وراء ذلك إلى تحقيق الثقة والاستقرار في المعاملات الواردة على عقد الوعد بالبيع العقاري، غير انه نظرا للتلاعبات التي قد تحدث على العقار محل الوعد بالبيع من جهة، ولضمان حماية أكثر للموعود له من جهة أخرى، نقترح أن يندرج التعديل الوارد في قانون مالية ضمن القانون المدني بأحكام خاصة، بحيث يقع تحت طائلة البطلان المطلق، الوعد بالبيع المنصب على عقار غير المشهر في المحافظة العقارية بمعنى إلزامية شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، وحينها يكون فعلا شهر الوعد بالبيع العقاري قيد على تصرفات الواعد في العقار خلال فترة الوعد ، يعد حجة قانونية لحماية الموعود له .

ملخص المذكرة:

نص المشرع الجزائري على أحكام الوعد بالتعاقد بصفة عامة في المادتين 71 و72 من القانون المدني الجزائري وتطبيق هذه القواعد بغير خلاف على عقد الوعد بالبيع العقاري فهو عقد تام بمعنى الكلمة مثله مثل العقد النهائي، فلا ينعقد الا بتوافر شروطه واركانه.

وينشئ عن انعقاد الوعد بالبيع العقاري صحيحا جملة من الاثار القانونية تتمثل في نشوء التزام الشخص في ذمة الواعد بالبقاء على وعده طوال مدة الوعد وفي مقابل ذلك يثبت للموعد له حق شخصي يمكنه من اللجوء الى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي في حالة اذا ما نكل الواعد عن وعده ,

المراجع

* القوانين

قانون المدني الجزائري

القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2000م

قانون التسجيل .

قانون الدليل الجبالي للتسجيل الصادر عن وزارة المالية سنة 2017.

قانون المالية لسنة 2004 للضرائب المتضمن اقتراحات حول وعد "بالبيع"

القرارات الوزارية

القرار الوزاري الصادر عن وزارة المالية رقم 312 المؤرخ في 14-7-1999.

الأوامر والمرسيم :

الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 15-7-2006م يتضمن القانون الأساسي العام الوظيفة العمومية.

الأمر 75-58 المؤرخ في 26-9-1975م يتضمن القانون المدني.

الأمر 74.75 المؤرخ في 12-11-1975 م، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري

المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23-3-1985 م. المتظم القانون سياسي النموذجي لعامل المؤسسات والإدارات العمومية .

* القرارات القضائية

قرار المحكمة العليا رقم 98,092 مؤرخ في 12 ماي 2016

- قرار رقم 51,440 المؤرخ في 11-11-1987م. المجلة القضائية العدد الأول 1992
- قرار رقم 43098 المؤرخ في 12-4-1987م، المجلة القضائية العدد 4
- قرار رقم 271898 المؤرخ في 24-9-2003م الغرفة المدنية للمحكمة العليا.
- . قرار رقم 247607 المؤرخ في 23-5-2001م، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، العدد رقم 2.
- قرار رقم 809837 المؤرخ في 16/01/2014 محلية، المحكمة العليا، العدد 2 سنة 2014.
- . قرار المحكمة العليا رقم 223852 المؤرخ في 25-5-2000م .
- قرار رقم 245195 مؤرخ في 12-9-2000م. من نجل القضائية عدد 2 سنة 2001.
- قرار رقم 56500 المؤرخ في 27-3-1990م. عن مجلة القضائية.
- قرار رقم 106776 المؤرخ في 22-12-1989م. عن مجلة القضائية.
- قرار رقم 81683 المؤرخ في 23-10-1991م. عن مجلة القضائية.

الكتب :

1. جمال بدري الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار الهومة سنة 2014 .
2. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية جزء 04، سنة 2004، بن عكنون.
3. المنجد في اللغة والأعلام ببيروت، لبنان دار المشرق.
4. واجلي عزيز مراحل العقاري.
5. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، ج01، طبعة 04 دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2007 .

6. زكرياء سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى في الطباعة والنشر والتوزيع الجزائر سنة 2010 .
7. عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد ج1 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان سنة 1998.
8. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تدفع على ملكية والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
9. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، الدار الجامعية للنشر، مصر سنة 2000 .
10. زاهية يوسف حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهاادات قضائية وفقهية، دار الهومة، بوزريعة الجزائر 2012 .
11. كمال رمضان جمال، الحقوق والالتزامات القانونية في عقد البيع والمشكلات العملية في الملكية، دار الكتاب الحديث، مصر 2012 .
12. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط للبيع والمقايضة ج4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان السنة 2000.
13. محمد حسن القاسم القانون المدني، العقود المسماة، البيع والتأمين الايجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة 5 سنة 2005 .
14. زاوي فريدة، ضرورة الشهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، عدد 03، الجزء 33، 1995
15. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون الجزائري، النظرية العامة لالتزامات عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين، دار الهدى والطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
16. يونس صلاح الدين، العقود التمهيديّة، دراسة مقارنة تحليلية، دار الكتب القانونية، طبعة 2010
17. مصطفى العوجي، القانون المدني، القدم مع مقدمه الموجبات المدنية، منشورات الحلبيّة.

18. رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، طبعة الثالثة، مصر، 2003
19. كريم ابو العتابي لوعد بالبيع، مجمع الأطرش، تونس طبعة سنة 2017
20. علي الفيلاي، العقود الخاصة للبيع، السداسي الثاني، دار النشر الجزائرية، سنة 2018
21. أنور سليمان، العقود المسماة
22. عزيز كاظم جبر الخفاجي، أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الاسلامي، كتاب 1، منشورات رئيس حقوقية طبعة 1، سنة 2005
- 23- الياس ناصف، موسوعة العقود المسماة، عقد البيع طبعة 4، عالم الكتب، مصر سنة 1980
24. سليمان ميرفس العقود المسماة، عقد البيع طبعة 4، عالم الكتب، مصر سنة 1980
25. بالحاج العربي النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2004 .
26. يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، دار البلقيس، دار البيضاء الجزائر، دار الطبع سنة 2016.
27. الزغيبر محمد يوسف، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، سنة 2006 .
28. بالحاج العربي، النظرية العامة للالتزام بالقانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد بالإرادة المنفردة جزء الاول، الطبعة3، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2004 .
29. عمر حمدي باشا، نقل الملكية في الضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2004 .
30. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2006.

31. مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار الهومة الجزائر 2007.

- أطروحات الدكتوراه رسائل الماجستير والمذكرات

* أطروحة الدكتوراه:

1. بوزيد عدنان، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم في 2018 / 2019.

* رسائل الماجستير

1. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود المدنية، كلية الحقوق جامعة أم البواقي لسنة 2011/2012 .

2. كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في أن نقل الملكية العقارية جامعة الجزائر سنة 2005.

3. لعفاتي حكيمة سامية، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بودواو جامعة بومرداس، الجزائر سنة 2018 / 2019 .

4. جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر سنة 2008 / 2009.

5. طالبي ياسمين واهروش كهيبة، البيع العقاري مذكرة لنيل شهادة الماجستير الحقوق، تخصص قانون خاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميره بجاية 2011 / 2012 .

6. سعد وجمال الدين. الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير شعبة قانون أعمال تخصص قانون عقاري جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية 2014 / 2015 .

* الرسائل

1. رسالة لـمـاسـتـر كـريـمـة بـلقـاـضـي الكـتـابـة الرـسـمـيـة و التـسـجـيـل، و الشـهـر فـي نـقـل المـلـكـيـة العـقـارـيـة جـامـعـة الجـزائر 2005 .
2. لـعـفـاتـي حـكـيـمـة سـامـيـة، الوـعـد بـالـبـيـع فـي القـانـون المـدـنـي الجـزائرـي مـذـكـرة لـنـيـل شـهـادـة المـاسـتـر، كـلـيـة الحـقـوق بـودـواو جـامـعـة بـومـرداس الجـزائر، 2018 2019.
3. جـمـال بـدري، الوـعـد بـالـبـيـع العـقـاري عـلى ضـوء التـشـريـع و القـضـاء الجـزائرـي، مـذـكـرة لـنـيـل شـهـادـة المـاسـتـر، فـرـع العـقـود و المـسـؤـوليـة، جـامـعـة الجـزائر سـنـة 2008 /2009.
4. طـالـبـي يـاسـمـين واهـرـوش كـهـيـنـة، البـيـع العـقـاري مـذـكـرة لـنـيـل شـهـادـة المـاسـتـر الحـقـوق، تـخـصـص قـانـون خـاص الشـامـل، كـلـيـة الحـقـوق و العـلـوم السـيـاسـيـة، جـامـعـة عـبـد الرـحـمـان مـيرـه بـجـايـة 2011 /2012 .
5. رسـالـة المـاسـتـر العـقـود المـمـهـدة فـي البـيـوع العـقـارـيـة، و الحـمـايـة القـانـونـيـة المـتـعـاقـدـين، جـامـعـة سـيـدي بـلـعـباس

*** أطروحة الدكتوراه**

1. بوزيد عدنان، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم في 2018 /2019 .

* مقالات

1. بن خضر زهيرة، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب العقاري مجلة البحث القانونية والسياسية جامعة البليدة، لونيبي العدد 15، الجزائر 2019.
2. حمليل نوره، مقالة حول عقد البيع الإيجار، جامعة تيزي وزو مجلة الباحث، العدد 5 طبعة 2007 .

* مجلات وجرائد وندوات وطنية

1. مجلة التوثيق دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين في العدد 1 لسنة 2001 .
2. هي الجريدة الرسمية 1206.75.92
3. فرحات عازب. مسح الأراضي والسجل العقاري. ودعوة وطنية للقضاء العقاري 1995-52-51
5. المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 3 سنة 1992.
6. المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 2 سنة 1992.
7. المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 1 سنة 1992.
8. المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 1 سنة 2016.
9. المجلة القضائية للمحكمة العليا، الغرفة المدنية، قضية رقم 2400.

* مواقع إلكترونية

1. موقع إلكتروني المحكمة العليا www.coursuprem.dz
2. موقع إلكتروني ديوان الترقية والتسيير العقاري www.mhu.gov.dz

الملاحق

ملحق رقم: 01

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ، والموقع
أسفله.

{ حضر }

الواعد/السيد: المولود: بتاريخ: من شهر
سنة

- حسب شهادة ميلاد رقم
- جزائري الجنسية مهنته الساكن:
- الحامل: لبطاقة التعريف الوطنية رقم:
- الصادرة عن دائرة: ، بتاريخ:

الواعد بالبيع من جهة أولى.

الموعود/السيد: المولود: بتاريخ: من شهر
سنة

- حسب شهادة ميلاد رقم
- جزائري الجنسية مهنته الساكن:
- الحامل: لبطاقة التعريف الوطنية رقم:
- الصادرة عن دائرة: ، بتاريخ:

الموعود بالبيع من جهة ثانية.

واللذان التمسا من الموثق الموقع أسفله أن يعرر لهما في الشكل
الرسمي اتفقا لهما الرضائي، المتضمن الوعد بالبيع الذي تم مباشرة
بينهما دون تدخل الموثق الموقع أسفله المعرر لاتفاقتهما الرضائية
التي تمت على الشكل التالي :

{ الوعد بالبيع }

بموجب هذا العقد صرح السيد
مختارا ملتزما بجميع الضمانات القانونية المعمول بها في مثل هذا الشأن أنه قد التزم بأن يبيع عقاره
التالي تعيينه للسيد الحاضر مجلس العقد والقابل بنفسه، بعا باتا لحائيا قطعيا لا رجوع ولا
نكول عنه وفي أجل قدره () سنوات كاملة قابلة للتجديد تلقائيا ابتداء من
تاريخ العقد الحالي، إلى غاية تسوية أصل الملكية.

{ التعيين }

شقة سكنية

شقة سكنية بعقار ذي ملكية مشتركة كائنة بتراب بلدية دائرة ولاية
تقع ب

تحتوى على :

أولا / مساحة الجميع مترا مربعا (ديسمترا مربعا) م² .
ثانيا / ونسبة جزء من الألف جزء (1000\) من الأجزاء المشتركة للعمارة
التابعة لها والتي تشكل القطعة رقم () حسب البيان الوصفي للانقسام المشهور بالمحافظة
العقارية ب تاريخ مجلد رقم

قطعة أرض صالحة للبناء

قطعة أرض صالحة ومخصصة للبناء كائنة بتراب بلدية ولاية تقع ب مساحتها الإجمالية مترا مربعا (م²) تم إفرازها واقتطاعها من قطعة أرض أوسع مساحتها الإجمالية متر مربع (م²) .
الحدود الإجمالية لهذه الدار مبينة كما يلي

- ✓ من جهة الشرق :
- ✓ من جهة الغرب :
- ✓ من جهة الشمال :
- ✓ من جهة الجنوب :

مسكن فردي

مسكن فردي كائن بتراب بلدية ولاية يقع بحي حيث يحمل رقم يحتوي على طابق أرضي على طابق واحد يحتوي على () غرف () ومطبخ وحمام ومرحاض وتوابع أخرى مساحة الجميع مترا مربعا (م²) والكل مقام على قطعة أرض مساحتها الإجمالية متر مربع (م²) .
الحدود الإجمالية لهذه الدار مبينة كما يلي

- من جهة الشرق :
- من جهة الغرب :
- من جهة الشمال :
- من جهة الجنوب :

{ أصل الملكية }

في حالة الشراء من أملاك الدولة .

تملك الواعد العقاري المعين أعلاه بطريق الشراء من أملاك الدولة لولاية إداري تلقاه السيد مدير الأملاك لولاية بتاريخ تحت رقم من سجل العقود الإدارية لسنة سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل ب بتاريخ مجلد وشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لولاية بتاريخ مجلد رقم

في حالة دفع الثمن جملة واحدة .

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره دينار جزائري (دج) دفعه الواعد كله جملة واحدة على وجه التسديد الفوري كاملا بتاريخ كما يستفاد من الوصل رقم المسلم له من وكما هو مذكور ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

في حالة دفع الثمن بالتقسيط .

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره دينار جزائري (دج) دفع منه الواعد جملة واحدة على وجه التسديد الفوري مبلغا قدره دينار جزائري (دج) بتاريخ كما يستفاد من الوصل رقم المسلم له من وكما هو مذكور ببراءة الذمة بالعقد المحلل أما الرصيد المتبقي من الثمن والمقرر بمبلغ دينار جزائري (دج) والمشروط وفاؤه بدفعات شهرية فقد تم دفعه كاملا منذ ذلك التاريخ كما يستفاد من عقد التحلي عن الرهن القانوني الذي تلقاه السيد مدير الأملاك لولاية

بتاريخ المشهور بالمحافظة العقارية ب بتاريخ حجم رقم

في حالة الشراء بموجب عقد توثيقي .

تملك الواعد العقار المعين أعلاه بطريق الشراء من السيد بموجب عقد بيع تلقاه الأستاذ
الموثق بمكتب التوثيق ب بتاريخ تحت رقم من فهرس
العقود لسنة سجل هذا العقد بمصلحة التسجيل ب بتاريخ
وشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لولاية بتاريخ مجلد رقم

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره دينار جزائري (دج) دفعه المتبادل كله
جملة واحدة كاملا بتاريخ العقد المحلل كما يستفاد ببراءة الذمة بالعقد المحلل .

في حالة وجود دفتر عقاري .

والكل كما هو مذكور بالدفتر العقاري رقم المسلم من المحافظة العقارية

بتاريخ المشهور بتاريخ تريعة حجم

أما عن أصل الملكية السابق فقد أعفى المشتري الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد
مكتفيا مكتفية بالرجوع للعقد المحلل عند اللزوم .

{ الثمن }

تم هذا الوعد بالبيع بعد الإيجاب والقبول بين الطرفين لقاء ثمن إجمالي نهائي قدره دينار
جزائري (دج) دفعه الموعود له للواعد كلها جملة واحدة علي وجه التسبيق خارج
المكتب كما صرحا في مجلس العقد، والخمس يدفع للتزينة عند تنفيذ الوعد بالبيع كله ذلك تطبيقا
للمادة 256 فقرة 1 المعدلة بقانون رقم 08/97 المؤرخ في 1997/12/31، إن لم يسو عقد
أصل الملكية من طرف البلدية البائعة باسم الموعود له.

{ الملكية والانتفاع }

بموجب هذا العقد وابتداء من اليوم يكون للموعود بالبيع حرق التمتع بالعقار المعين أعلاه
واستغلاله والانتفاع به بالحيازة الحقيقية والفعليسة لصالحه إذ أن العقار المذكور حال وسالم من أي
احتلال أو دين أو تبعية حسب تصريحات الطرفين وله حق التصرف بسائر الأوجه إلى غاية تسوية
الملكية نهائيا من طرف البلدية.

{ التكاليف والشروط }

تم هذا الوعد بالبيع وقبله الطرفان وفق التكاليف والشروط العادية والقانونية الحارية في مثل هذا
الشأن لاسيما التالية التي ألتم الطرفان كل فيما يخصه بتنفيذها وأدائها وهي :

أولا / يلتزم الواعد بالبيع بغل يده عن التصرف في العقار المذكور، والامتناع عن كل تصرف فيه
مهما كان نوعه، إلى أن يتمكن الطرفان من تحقيق الوعد بالبيع المحلل أعلاه، كما يلتزم من
جهته بالقيام بكل إجراء ضروري من شأنه تسوية وضعية العقار المذكور وتحويل ملكيته إليه
بمحيث يتمكن الطرفان في أقرب وقت من تنفيذ هذا الوعد.

ثانيا / لا يحق لأحد الطرفين العدول عن هذا الوعد أو الرجوع فيه بأي حال من الأحوال،
ومهما كانت الأسباب الداعية لذلك، وفي حالة امتناع أحدهما عن التوقيع على عقد البيع
النهائي في الميعاد المنصوص عليه أعلاه، يحق للطرف الآخر بعد خمسة عشر يوما من إخطاره
برسالة موصى عليها دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار آخر، رفع دعوى بصحة عقد البيع
ونفاذه على الطرف الممتنع مع تحميله مصاريف هذه الدعوى وأتعابها فضلا عن التعويض،

وفي حالة وفاة أحد الطرفين قبل تنجيز هذا الوعد فإن هذا الشرط يسرى على ورثته بحيث يلتزمون بجميع مقتضيات هذا العقد ما لم تنقض المدة المحددة أعلاه، أو يتنازل الموعود بالبيع صراحة عن حقه في تكملة البيع .

ثالثا / يسدد الموعود بالبيع من يوم بداية انتفاعه بالعقار المعين أعلاه المباع حاليا بموجب هذا العقد جميع الضرائب والتكاليف والرسوم وغيرها من المساهمات كيفما كانت لاسيما ما يخص الماء والغاز والكهرباء بحيث لا يكون الواعد متبوعا أبدا في شأن ذلك.

رابعا / يتحمل سائر المصاريف والحقوق والأتعاب التوثيقية المترتبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية، ماعدا التي هي على البائع بمقتضى القانون.
خامسا وأخيرا / وأن الطرفين يعفیان الموثق من كل خطأ في التعيين أو في سلامة العقد المسلم له بعد أن تأكد الموعود له من صحته في البلدية المحررة للعقد.

{ الحالة المدنية }

صرح الواعد بالبيع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية دون أي مانع مادي أو قانوني، وأن العقار الموعود ببيعه المعين أعلاه نخال وسالم من أي احتلال أو دين أو تبعية.

{ الموطن }

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار الطرفان، موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه، يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء .

{ الإشهاد }

أبرم هذا العقد وحرر بمحضر شاهدي التعريف اللذان أكدا للموثق الموقع أسفله هوية وأهلية الطرفين مؤكدا معرفتهما لهما معرفة تامة وأكيدة وهما:

أبرم هذا العقد وحرر بمحضر شاهدي التعريف اللذان أكدا للموثق الموقع أسفله هوية وأهلية الطرفين مؤكدا معرفتهما لهما معرفة تامة وأكيدة وهما :

أولا / السيد :	المولود ب	ولاية	بتاريخ	جزائري الجنسية
مهنته	الساكن	الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:	المسلمة له من	
دائرة	بتاريخ			
ثانيا / السيد :	المولود ب	ولاية	بتاريخ	جزائري الجنسية
مهنته	الساكن	الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:	المسلمة له من	
دائرة	بتاريخ			

— إثباتا لما ذكر —

— حرر وانعقد بمكتب التوثيق.

— في سنة ستنة والفين:

— وفي يوم:

— وبعد التلاوة وقع الجميع مع الموثق
الموثق

عدد الصفحات : ()

عدد التثقيبات : ()

عدد التحريجات : ()

ملحق رقم: 12
رقم المهرس :
التاريخ :

مكتب التوثيق بتيزي وزو
للاستاذ

وعقد بالبيع و بالشراء

امام الامتداد [] ، موثق بتيزي وزو ، [] ، ولاية تيزي وزو ،
الممضي اسفله .

حضر

(1) السيد [] ، متقاعد ، المزداد في الثالث فيفري ألف وتسعمائة وسبعة و اربع
(23) بآسي يوسف (فراع الميزان) حسب شهادة ميلاده رقم [] المستخرجة من بلدية ذراع الميزان ،
2009/06/29 ، الساكن [] ، بلدية آسي يوسف ، دائرة بوغني و ولاية تيزي وزو ، الحامل لبطاقته التعريف
الوطنية رقم [] المسلمة له في 2003/05/27 من دائرة بوغني و من جنسية جزائرية .

من جهة

(2) السيد : [] ، تاجر ، المزداد في [] ببوغني حسب شهادة ميلاده رقم [] المستخرجة
من بلدية واقنون في 2009/06/23 ، الساكن [] ، بلدية و دائرة بوغني و ولاية تيزي وزو ، الحامل لبطاقة
التعريف الوطنية رقم [] المسلمة له في 2006/02/08 من دائرة بوغني و من جنسية جزائرية .

من جهة اخر

امام الموثق الممضي اسفله و هو يتمتع بكامل اهليته و قواه العقلية و البدنية كما يذا ذلك للموثق و التمس منه اثبات
اتفاقهما التالي في شكل رسمي المتمثل في تعهد السيد [] ، الحاضر من الجهة الاولى ، بموجب هـ
العقد ببيع العقار المعين اسفله الى الحاضر من الجهة الثانية السيد [] ، القابل ، بذلك و المتعهد بدور
بشراء هذا العقار ، بالشروط و الالتزامات العادية و القانونية في مثل هذه المواد .

التعيين

محل ذو استعمال السكني الواقع بولاية تيزي وزو ، بلدية تيزي وزو ، [] ، المدينة الجديدة ، [] ،
[] ، باب رقم [] ، المشتمل على شقة توجد في عقار ذو ملكية مشتركة
تتكون من ثلاث (03) غرف ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، شرفة و لوجيا ، مساحتها اثنتين و سبعين متر مربع و ستة
ستين ديسمتر مربع (72,66 م²) و (1000/33,33 من الاجزاء المشتركة للحصة رقم (03) حسب الجدول الوصف
للتقسيم المشهور بالمحافظة العقارية لتيزي وزو في [] ، حجم [] رقم [] .

اصل الملكية

العقار المعين اعلاه ملك السيد : [] ال له عن طريق الشراء من الدولة في اطار التنازل عن املاك
الدولة بتمن قدره تسعمائة و خمسة الف و ثلاثمائة و ستة دينار جزائري (905.306 دج) ، كما هو ثابت من عقد بيع
محرر من طرف مديرية املاك الدولة لولاية تيزي وزو بتاريخ 2009/02/22 تحت رقم []
مسجل بتيزي وزو ، مجانا في 2009/04/04 ، حجم [] ، فوليو رقم [] ، المشهور بالمحافظة العقارية لتيزي
وزو في 2009/04/22 ، مجلد [] ، ايداع رقم [] .

التأمين

اكتتب الواعد بالبيع تأمينا ضد الكوارث الطبيعية بموجب عقد تأمين رقم [] المؤرخ في
2009/06/22 عن الشركة الوطنية للتأمين " SAA " رمز [] .

الشروط و الالتزامات

تم هذا الوعد بالشروط العادية و القانونية في مثل هذه المواد و خاصة :

(1) - ان يبقى الواعد بالبيع ملتزم ببيع العقار المعين اعلاه بالتأمن و الشروط المتفق عليها في هذا العقد .
(2) كما يبقى الواعد بالشراء ملتزم بشراء العقار المذكور على الحالة الموجود عليها حاليا و التي عاينها عليه و قبيل به
بدون اي شرط او قيد .

(3) - يلتزم الطرفان و خاصة المالك بابرام عقد البيع النهائي في شكل رسمي امام الموثق في مدة اقصاها عشرة
(10) سنوات ، ابتداء من اول جويلية سنة الفين و تسعة (2009/07/01) .

(4) - دفع كامل ثمن الملكية و الرسوم الواجبة عليها ، و بقية الوثائق الضرورية لاتمام العقد و تحضير ثمن و غيرهه
بالنسبة للمشتري و في حالة نكول احد الطرفين عن اتمام وعده و بعد تحقق كل الشروط القانونية الموضوعية و السكنية
لاتمام هذا البيع يقوم هذا الوعد مقام البيع النهائي مع تحمل المشتري لكل المصاريف الاضافية من رسم اشهر و توثيق
و غيرها و يمكنه الرجوع على المالك الواعد بالبيع لتعويضه .

(5) - في حالة نكول احد الطرفين دون توفر الشروط الشكلية لاتمام البيع فللطرف الاخر مقاضاته و يقوم الحكم القضائي
مقام عقد الملكية و يسجل و يشهر حسب القانون .

6- في حالة وفاة احد الطرفين قبل اتمام العقد النهائي تنتقل التزاماته و حقوقه المحددة قانونا و في العقد الحالي إلى ذوي حقوقه بالتضامن و التكافل بينهما، يلتزم كل طرف بإداء الرسوم و المصاريف و الحقوق المترتبة على العقد الحالي كل فيما يخصه الا في حالة اتفاقهم على خلاف ذلك صراحة.

الملكية و الانتفاع

لا تنتقل ملكية الحقوق موضوع هذا العقد انقالا قانونيا إلى ذمة المشتري الا بعد اتمام العقد النهائي بشروطه الشكلية و الموضوعية ، اما الانتفاع بها فاتفق الطرفان ان تتم ابتداءا من تاريخ اليوم بحيازة العقار و الانتفاع به بدون اي مقابل.---

الثمن

حدد الطرفان الثمن الذي سيجري به البيع بمليون و خمسمائة ألف دينار جزائري (1.500.000 دج) و يلتزم المشتري بدفع الخمس منه لحساب الموثق المفتوح لدى الخزينة العمومية لولاية تيزي وزو عند اتمام البيع النهائي كما تنص على ذلك القوانين السارية المفعول لا يمكن رفع ثمن البيع أو تخفيضه الا باتفاق مشترك بين الطرفين.---

التسجيل

سيسجل اصل هذا العقد بمفوضية التسجيل المختصة، فان قبضت هذه المصلحة رسوما على عقد بيع فان الطرفين لن يدفعوا نفس الرسوم عند اتمام العقد النهائي و يشهر بالمحافظة العقارية المختصة.---

التفويض

لقد خول طرفي العقد المذكورين اعلاه لموثق الممضي اسفله للقيام بتصحيح و تعديل كل الاخطاء المادية التي قد ترد في اطار تحرير هذا العقد و كذا اضافة أية معلومات لازمة من أجل اشهار هذا العقد و ايداع و استخراج كل الوثائق الادارية بما فيها وثائق المسح من أجل اشهر هذا العقد دون حضورهم ، على الا يمس ذلك جوهر العقد.---

الموطن

من أجل تنفيذ احكام هذا العقد و توابعه، اختار الطرفين مقر سكناهما المذكور كموطن مختار لهما.---

اثباتا لمانكر

حرر و اتعد بمكتب التوثيق بتيزي وزو، لدى [REDACTED] ، الموثق الممضي اسفله، سنة الفين و تسعة و يوم اول جويلية. 11 2009

و بحضور الشاهدين و هما :

1) السيد [REDACTED] ، المزداد في [REDACTED] ببلدية و دائرة بوغني و ولاية تيزي وزو، و الساكن بها، الحامل لرخصته للسياسة رقم [REDACTED] المسلمة له في 2007/09/19 من دائرة بوغني.

2- السيد [REDACTED] ، المزداد في [REDACTED] بتيزي وزو، الساكن باقني جليان، بلدية و دائرة تيزي راشد و ولاية تيزي وزو، الحامل لرخصته للسياسة رقم [REDACTED] المسلمة له في 2004/06/17 من دائرة تيزي راشد.

و بعد التلاوة، أمضى الحاضرون أصل العقد مع الموثق.

مسجل بتيزي وزو في 2009/07/13 قسيمة رقم [REDACTED].

الموثق

[Handwritten signature and stamp area]

ملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة العدل

مجلس قضاء تيزي وزو
مكتب عام للتوثيق
العدد :
التاريخ :

تكريس عقد وعد بالبيع و الشراء

أمام الاستاذ، موثق بشارع تيزي وزو .

حضر :

1 - السيد : ، المزداد بتاريخ ، حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم المستخرجة عن بلدية تيزي وزو بتاريخ، الساكن، من جنسية جزائرية من جهة.....،

2 - السيد : ، المزداد بتاريخ ، حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم المستخرجة عن بلدية تيزي وزو بتاريخ، الساكن، من جنسية جزائرية من جهة أخرى،

و عرضوا علينا ما يلي :

العرض

أنه بموجب عقد وعد بالبيع و الشراء محرر لسدى الموثق الممضي أسفله بتاريخ، تحت رقم، و المسجل بتيزي وزو في قسيمة رقم، بحقوق قدرها : دج ، وعد السيد : الحاضر من جهة بالصفة المذكور أعلاه بأن يبيع العقار الآتي تعيينه للسيد : الحاضر من جهة أخرى و هذا بثمن قدره دينار جزائري (..... دج) .- * و بموجب هذا العقد التمس الطرفان من الموثق تكريس بيع العقار الآتي تعيينه نهائيا و بشكل رسمي وعليه فإن السيد: قد صرح و هو يتمتع بكامل أهليته المدنية و قواه العقلية، أنه باع ملتزم بكل الضمانات العادية و القانونية في مثل هذه المواد إلى السيد : القابل العقار الآتي تعيينه :

التعيين

محل للاستعمال، يقع بعمارة، تقدر، له 02.09

أصل الملكية

العقار المعين أعلاه ملك السيد : ، بموجب دفتر عقاري رقم، المسجل بالإجراء الأول في السجل العقاري بتاريخ، المسلم و مشهر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو بتاريخ، إيداع رقم، حجم - و بموجب عقد وعد بالبيع و الشراء المحرر أمام الموثق الممضي أسفله بتاريخ تحت رقم، و المسجل بالمفتشية التسجيل لتيزي وزو بتاريخ قسيمة رقم

تأمين ضد الكوارث الطبيعية

اكتتب الواعد تأمينا ضد الكوارث الطبيعية لدى شركة الوطنية للتأمين "SAA" وكالة 2016 تيزي وزو ، تحت رقم بتاريخ

الملكية و الانتفاع

سيكون المشتري هنا مالك للعقار المباع اعلاه وجميع الحقوق المرتبطة به بموجب هذا العقد وابتداء من تاريخ اشهاره طبقا للمادة 793 من القانون المدني، كما سيكون له حق الانتفاع به ابتداء من هذا اليوم كذلك بحيازته الفعلية و تسلمه لصالحه بحيث ان الاملاك والحقوق حرة وخالية من أية حيازة من الغير كما صرح بذلك الأطراف.

التكاليف والشروط

تم هذا البيع و قبل من الطرفين بالشروط و التكاليف العادية و القانونية في مثل هذه المواد وخاصة.

- أن يأخذ المشتري العقار و الحقوق المببعة هنا على حالتها الراهنة التي عينه عليه بدون الرجوع على البائع بسبب خطأ في التعيين أو غيره إلا في حالة الغش أو التدليس.
- أن يلتزم البائع بكل ما هو لازم و ضروري لنقل المبيع و يمتنع عن كل ما من شأنه جعل هذا الانتقال عسيرا أو مستعجلا كما تضمن عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع بالمبيع سواء منه أو من الغير.
- أن يتحمل المشتري حقوق الإرتفاق الظاهرة و الباطنة الجارية و المتوقفة المترتبة حاليا على المبيع أو التي ستترتب عليه فيما بعد.
- كما ينتفع بحقوق في الإرتفاق الموضوعة للمبيع و كل ذلك تحت مسؤوليته الشخصية و دون الرجوع على البائع في هذا الشأن.
- أن يلتزم المشتري بدفع الرسوم و المصاريف المترتبة على العقد و دفع الضرائب و الرسوم و الغرامات مهما كانت طبيعتها التي ستترتب على الأملاك المببعة و تواجها ابتداء من بدء الإنتفاع.

التمن

صرح الطرفان أن يتم هذا البيع مقابل ثمن أصلي قدره ملايين دينار جزائري (..... دج)، دفع بعيدا عن نظري الموثق الممضي أسفله بالعملة الوطنية المتداولة و اودع خمسين المبلغ (5/1) المقدر دينار جزائري (..... دج) في الخزينة العمومية بحساب الموثق في إنتظار إنتهاء الإجراءات القانونية لتسلم للبائع و بذلك أبرئ ذمة المشتري إبراء تاما.

التصريح بالحالة المدنية وغيرها

صرح البائع تحت طائلة العقوبات القانونية و أقسم بأنه من جنسية جزائرية خاضع لنظام القانون العام و ليس وصيا لفاصر أو محجور عليه أو مكلف بوظيفة تستوجب الرهن الشرعي على الأملاك و أنه ليس محل متابعة بسبب أرباح غير شرعية أو خيانة وطنية قد تؤدي الى مصادرة كل أو جزء من أملاكه بموجب الأمر الصادر في 14 أوت 1964 و أن الأملاك المببعة هذا حرة و خالية من أية ديون أو تأمينات عينية إتفاقية أو قضائية و أنه لم يكون أبدا موضوع تصريح بالشغور سابقا و لم تحص ضمن أملاك الدولة التي لا يجوز التنازل عنها.

المستندات

لن تسلم للمشتري أية مستندات حتى يتسلم نسخة من العقد الحالي بعد إتمام الإجراءات القانونية لتسجيل و إشهار العقد.

قراءة القوانين الجبائية والتأكدات

قبل إنهاء العقد قرأ الموثق الممضي أسفله على الطرفين الحاضران و المعترفان بذلك أحكام المواد 113، 118، 119، 133، 134 من قانون التسجيل و كذلك أحكام المادتين 216، 217 من قانون العقوبات و أحكام الفقرة الثالثة من المادة 276 من الأمر الصادر في 31 ديسمبر 1974 المتضمن قانون المالية لسنة 1975 المعدل بقانون المالية لسنة 1977 و يؤكد الموثق أنه حسب علمه فإن العقد الحالي لم يعدل أو ينقص بأي مستند مضاد مشتمل على رفع لقيمة العقار المصرح بها هنا كما أكد كل طرف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 113 من قانون التسجيل و 134 من قانون الضرائب أن هذا العقد ينص على القيمة الحقيقية للعقار المباع.

التسجيل والشهر العقاري

سيسجل أصل هذا العقد بإدارة التسجيل على يد الموثق الممضي أسفله كما ستشهر نسخة منه لدى المحافظة العقارية المختصة فلا ينظر فيه أنه مرهون أو عليه إمتياز أو أي تأمين عيني آخر فإنه يتعين على البائع الحصول على شهادة فك الرهون و شطب التأمينات على نفقته الخاصة خلال شهر من إشعاره بذلك في موطنه المختار المذكور أدناه.

الموطن

من أجل تنفيذ أحكام هذا العقد و توابعه لختار الطرفان مقر سكنهم كموطن مختار لهم.

أشياء لم يذكر

حرر بمكتب التوثيق بتيزي وزو للأستاذ إيمين خليفة الموثق بتيزي وزو سنة الفين و سبعة عشر و في يوم السادس عشر من شهر فيفري .
و بحضور شاهدين و هما :

- 1- السيد : السيد : ، المزداد بتاريخ ، حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم المستخرجة عن بلدية تيزي وزو بتاريخ ، الساكن ، من جنسية جزائرية .
 - 2- السيد : السيد : ، المزداد بتاريخ ، حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم المستخرجة عن بلدية تيزي وزو بتاريخ ، الساكن ، من جنسية جزائرية .
- و بعد تلاوة مضمون العقد على الحاضرون أمضوا و أبصموا أمام الموثق.

الموثق

الملحق رقم : 44

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لـ.....

المحافظة العقارية لـ.....

سجل

الإيداع والإيرادات

إيداع العقود والأحكام القضائية والجداول لتنفيذ إجراءات الإشهار

إيرادات رسم الإشهار العقاري

سلم هذا السجل الذي يحتوي على ورقة، من طرف مدير الحفظ

العقاري الممضي أسفله، للمحافظ العقاري وذلك للاستعمالات الآتية:

(1) تسجيل بدون ترك بياض ولا أي كتابة بين الأسطر، يوما بعد يوم وبالترتيب العددي، تسليمات العقود والأحكام

القضائية والجداول وبصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الأجراء الخاص بالإشهار.

(2) تسجيل بالترتيب العقود والأحكام القضائية المودعة قصد تأشيرها على هامش أوامر الحجز.

(3) قيد رسم الإشهار العادي على الإيرادات.

ينبغي أن يقفل هذا السجل كل يوم .

يؤشر الإقفال في الخانة البيضاء التي تلي التسجيل أو الإقفال الأخير مباشرة بالنسبة لأيام الجمعة والعطل إضافة إلى

ذكر التاريخ يجب تعيين اليوم.

حرر بـ..... في.....

يحتوي هذا السجل على ورقة معلمة من أولها إلى آخرها

وموقعة من طرف الممضي أسفله

محكمة

حرر بـ..... في.....

نموذج عن الورقة الأولى من سجل الإيداع (سجل الإشهار).

الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائي

الملاحق

الملحق رقم: 05

Série P R Modèle N°6

إجراء الإشهار

FORMALITE DE PUBLICITE

Taxe أتاوة	DU :..... في :.....	الإيداع Dépot	Vol :..... : حجم NO :..... : رقم
	VOL :..... : حجم NO :..... : رقم	Réquisition no :	

إطار خاص بالمحافظ Cadre réservé au conservateur	
--	--

1- نموذج عن (P.R - N°6) خاص بطلب إجراء الشهر

الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري

الملحق رقم : 0

قرار رقم 004983 مؤرخ في 2002/12/28، مجلة مجلس الدولة ، عدد 03، سنة 2003

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

رقم الملف : 004983

جلسة : 2002/07/15

الوعد بالبيع

. المادة 1582 من القانون المدني القديم.

. المادة 28 من مرسوم 1955/01/04

. لا يمكن الاحتجاج بالوعد بالبيع في مواجهة الغير إلا إذا اتبعت فيه إجراءات الشهر العقاري

قضية :

ورثة المرحوم ع.ع

ضد :

ف.م. بحضور والي ولاية وهران

وعليه :

في الشكل : حيث أن الاستئناف استوفى الشروط والأوضاع الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا ونظره موضوعا.

في الموضوع : حيث أن العارضين يلتزمون عن طريق الاستئناف إلغاء القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في 2000/01/29 الذي رفض دعواهم لعدم تنفيذ ما ورد في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس الحال بتاريخ 1998/10/24.

حيث يستندون في ذلك إلى كون القرار المعاد خرق الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 144 فقرة 6 و 233 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية وانحرافه عنه موضوع الدعوى الإدارية الأصلية وانعدام الأسباب.

حيث تتلخص وقائع النزاع في أنه بتاريخ 1970/10/17 وعد المستأنف عليه كتابيا كلا من ع.د. والمرحوم ع.ع بأن يبيع لهما قطعة أرضية ببلدية المرسى الكبير ذات طابع فلاحي تبلغ مساحتها 17 هكتارا و 48 آر و 10 سنتييار.

المقدمة	1/2
الفصل الأول: ماهية الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري	
المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري	5
المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري	5
الفرع الأول: تعريف لغوي	5
الفرع الثاني: تعريف اصطلاحي	5
الفرع الثالث: التعريف الفقهي للوعد بالبيع العقاري	6
الفرع الرابع: تعريف قانون الوعد بالبيع العقاري	7
المطلب الثاني: صور للوعد بالبيع العقاري	8
الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد	8
الفرع الثاني: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد	9
الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانبين	9
الفرع الرابع: الوعد بالبيع العقاري التبادلي	11
المطلب الثالث: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن التصرفات المشابهة له	12
الفرع الأول: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن البيع الابتدائي	12
الفرع الثاني: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن الإيجاب الملزم	13
الفرع الثالث: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن الوعد بالتفضيل العقاري	14
الفرع الرابع: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن عقد البيع النهائي	16
المبحث الثاني: أهمية الوعد بالبيع العقاري خصائصه وطبيعته القانونية له	17
المطلب الأول: أهمية الوعد بالبيع العقاري	18
الفرع الأول: يمنح للموعد له بمهلة زمنية التفكير وإبداء رغبة في الشراء	18
الفرع الثاني: أهمية الوعد بالبيع العقاري بالنسبة لعقود الإيجار	18
الفرع الثالث: السماح للقصر في إبرام عقود قبل بلوغهم سن الرشد	19
المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري	19
الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري يعقد تمهيدا	19
الفرع الثاني: الوعد بالبيع العقاري من عقود الغير المسماة	20
الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري يعتبر عقدا حقيقيا	20
الفرع الرابع: الوعد بالبيع العقاري ملزم لجانب واحد	20
المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للوعد بالبيع العقاري	21
الفرع الأول: الوعد بالبيع معلق على شرط واقف	21

الفهرس

21	الفرع الثاني: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد وغير مسمى
22	الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد هو عقد غير صحيح
23	خلاصة الفصل الأول: ما هي الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري.
الفصل الثاني: الأحكام الإجرائية لعقد الوعد بالبيع العقاري في قانون جزائري	
26	المبحث الأول: شروط عقد الوعد بالبيع العقاري
26	المطلب الأول: شروط الموضوعية لعقد الوعد بالبيع العقاري
26	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمتعاقدين
30	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقد
39	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الوعد بالبيع العقاري
39	الفرع الأول: إجراء التوثيق
41	الفرع الثاني: إجراءات التسجيل عقد الوعد بالبيع العقاري
45	الفرع الثالث: إجراءات الشهر لعقد الوعد بالبيع العقاري
47	المبحث الثاني: المترتبة لعقد الوعد بالبيع العقاري
47	المطلب الأول: آثار الوعد بالبيع العقاري قبل ظهور رغبة الموعود له في الشراء
48	الفرع الأول: التزامات وحقوق الواعد قبل إبداء رغبة الموعود له في الشراء
50	الفرع الثاني: حقوق الموعود له قبل إبداء رغبته في الشراء.
53	المطلب الثاني: آثار الوعد بالبيع العقاري بعد ظهور رغبة الموعود له
54	الفرع الأول: بالنسبة للموعود له
56	الفرع الثاني: بالنسبة للواعد
60	المبحث الثالث: طرق انقضاء الوعد بالبيع العقاري
60	المطلب الأول: طرق العامة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري.
60	الفرع الأول: بطلان عقد الوعد بالبيع العقاري.
63	الفرع الثاني: هلاك العقار الموعود به.
64	المطلب الثاني: طرق انقضاء الخاصة الوعد بالبيع العقاري.
64	الفرع الأول: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته.
66	الفرع الثاني: هي انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بإبداء الموعود له رغبته في الشراء أو رفضه.
69	خلاصة الفصل الثاني
73-70	الخاتمة
80-74	قائمة المرجع
92-81	الملاحق
94-93	الفهرس

الفهرس