

جامعة عبد الرحمان ميرة \_ بجاية \_  
كلية الحقوق و العلوم السياسية

## الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
شعبة قانون الأعمال / تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

- قرعيش سعيد

إعداد الطالب :

- سعدو جمال الدين

لجنة المناقشة

- الأستاذة: إملول..... رئيسا

- الأستاذ: قرعيش سعيد..... مشرفا ومقررا

- الأستاذ: وداعي..... ممتحنا

السنة الجامعية 2015/2014

## شكر وتقدير

أشكر الله عز و جل أحمده و أستعينه الذي اعانني في اتمام هذا العمل

أتقدم بالشكر الخالص إلى كل من ساهم في اعداد هذه المذكرة

سواء من قريب او من بعيد.

و نخص بالذكر الاستاذ المشرف قرعيش سعيد الذي لم يبخل

بجهد من أجل توجيهي و ارشادي الى سبل تحقيق الهدف المنشود.

# إهداء

إلى أبي رحمه الله

إلى أمي العزيزة حفظها الله عز وجل

إلى أختي واخوتي.....

إلى كل العائلة والأصدقاء لا سيما علي بوحسان و موحوش.....

إهداء خاص إلى أخي أحمد وزوجته ليلي والتوأم مريم وإيمان

لكم جميعا.....

جمال الدين

## قائمة أهم المختصرات:

### أولاً: باللغة العربية

- ق: قانون.
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- م: المادة.
- ص: الصفحة.
- ص. ص: من الصفحة إلى الصفحة.
- ج.ر: الجريدة الرسمية .
- ف: الفقرة.
- ط: الطبعة.

### ثانياً: باللغة الفرنسية

P : Page.

Ed : Edition.

# مقدمة

أدى تطور الحياة الاجتماعية للأفراد و تعاظم المعاملات بينهم إلى نشوء التزامات وحقوق وجب تأديتها الوفاء بها، لذلك كان لابد من تنظيم هاته المعاملات وفق اطر قانونية لضمان تأدية الحقوق و تنفيذ الالتزامات و بالتالي استقرار الحياة الاجتماعية.

إن مصدر الالتزام بين الأفراد مرده إلى سبب نشوءه، و ذلك لكونه أمر عرضي في حياة الأفراد، إذ لابد من سبب ينشأ في ذمتهم. و بالنظر من زاوية المعاملات المالية بين الأفراد تتجلى لنا العقود كمصدر أساسي للالتزامات الإدارية التي تنشأ في ذمتهم.

و لقد عرف المشرع الجزائري العقد كمصدر أساسي للالتزامات في نص المادة 54 من القانون المدني على انه : " اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح او فعل أو عدم فعل شيء ما" أي أن الاتفاق المبرم بين الأفراد ينشئ التزام على عاتقهم سواء بمنح فعل أو عدم فعل شيء ما، و يكون الاتفاق المبرم بينهم ملزما ز ضامنا لتنفيذ الالتزام. والى جانب العقد كمصدر أساسي لنشوء الالتزام الإرادي بين الأفراد. تمثل الإرادة المنفردة مصدرا آخرا لنشوء الالتزام، وقد نضمها المشرع الجزائري في حالات مذكورة على سبيل الحصر في القانون المدني وأعطى لها مرتبة ثانوية في نشوء الالتزام، حيث يبقى العقد المصدر الأساسي لنشوء الالتزامات.

و إذا كانت هذه العقود تشترك في المبادئ العامة وشروط صحتها من رضا، محل وسبب. فإنها تختلف في إجراءات وكيفيات إبرامها من صورة إلى أخرى و ذلك حسب نوع ومحل المعاملات القانونية، ولعل ابرز العقود المنتشرة هو عقد البيع الذي يعد أشهر وأنجع العقود الناقلة للملكية.

ويكتسب عقد البيع الذي يكون محله عقارا أهمية بالغة و خصوصية في مجال الدراسة وذلك لما يمثله من ثروة و قيمة ثابتة قديما وحديثا، ويتميز بتعقيدات و إجراءات قانونية لإتمام البيع النهائي تتمثل أساسا في إجراءات توثيقه، شهره وإفراغه في قوالب خاصة يختص بها عن غيره من البيوع الأخرى، وفي كثير من الأحيان ولاعتبارات تملحها طبيعة العقار فان

البيع العقاري يكون مسبقاً بتصرفات قانونية أخرى تمهد للعقد النهائي ولعل أشهرها هو عقد الوعد بالبيع العقاري .

و لما كان هذا الوعد بالبيع واقع على العقار الموعود ببيعه و يسبق الإبرام النهائي له فإنه يزيد من تعقيدات البيع العقاري وذلك لكون عقد الوعد بالبيع العقاري تتداخل فيه أحكام و إجراءات عقد البيع من جهة و أحكام الوعد بالبيع كتصرف تمهيدي و تصرف قانوني قائم بذاته من جهة أخرى.

ولعل الإشكال الذي يطرح نفسه بشدة هو :

ما طبيعة الالتزام الناشئ عن عقد الوعد بالبيع العقاري ز ما مدى قوة هذا الالتزام في ضمان التنفيذ العيني أو التعويض؟

وعليه سوف نقسم موضوعنا إلى فصلين ، نعالج في الفصل الأول الوعد بالوعد العقاري كوسيلة لكسب الملكية العقارية، و في الفصل الثاني الوعد بالبيع العقاري و ما يترتب من آثار .

# الفصل الأول

الوعد بالبيع العقاري وعلاقته

بكسب الملكية العقارية



يعتبر عقد البيع أكثر العقود استعمالاً بين أفراد المجتمع، خاصة منها تلك التي يكون محلها عقاراً وذلك لما يملكه هذا الأخير من أهمية و خصوصية في جميع المجالات، خاصة في المجال الاقتصادي.

و قد يسبق عقد البيع العقاري في كثير من الأحيان و لاعتبارات كثيرة عقود تمهيدية أهمها عقد الوعد بالبيع العقاري، الذي يحتاج لنفس الشروط والإجراءات المتعامل بها في عقد البيع العقاري وذلك لكي ينفذ صحيحاً.

هذا ما سوف نبيّنه في هذا الفصل، وذلك من خلال مبحثين، نتناول في المبحث الأول تعريف الوعد بالبيع العقاري وصوره، وفي المبحث الثاني سنبين التكييف القانوني للوعد بالبيع العقاري وشروطه.

## المبحث الأول

### ماهية الوعد بالبيع العقاري

يعتبر الوعد بالبيع العقاري أشهر العقود التمهيدية التي تسبق عقد البيع العقاري، وذلك لاعتبارات كثيرة قد تتعلق بأطراف العقد أو بالعقد ذاته هذا ما سنعالجه في هذا المبحث، بحيث نتطرق إلى تعريف الوعد بالبيع العقاري في (المطلب الأول) وصوره في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### تعريف الوعد بالبيع العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالبيع العقاري و لم يخصص له أحكاما خاصة به بالرغم من أهميته.<sup>(1)</sup> و لقد نص في المادة 71 و 72 من القانون المدني على الوعد بالتعاقد بصفة عامة<sup>(2)</sup> ، بحيث نصت المادة 71 على : "هو 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 ، و المدة التي يجب إبرامه فيها".

(1)- خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ج4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 35.

(2)- زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع : وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر، سنة2010، ص21.

و إذا اشترط القانون لإتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.<sup>(3)</sup>

و بالعودة إلى نص المادة 72 فقد جاء فيها : "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، و كانت الشروط اللازمة لتتمام العقد و خاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".<sup>(4)</sup>

نستخلص في هاتين المادتين أنّ الوعد بالتعاقد وفقا للقواعد العامة هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه الواعد بأن يبيع شيئا إلى الموعد له إذا أبدى رغبته في الشراء خلال المدة المعينة.<sup>(5)</sup> وبالتالي يمكن تعريف الوعد بالبيع العقاري، أنّه عقد يلتزم بموجبه الواعد ببيع عقاره للموعد له، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة.<sup>(6)</sup>

و إذا كانت القاعدة أنّ عقد الوعد بالبيع العقاري، عقد رضائي فلا يتطلب القانون إفراغه في شكل معين، غير أنّه إذا كان الوعد ينصب على بيع عقار، فإنّه يجب أن يكون عقد الوعد في الشكلية التي يتطلبها القانون و إلا كان باطلا.<sup>(7)</sup>

<sup>(3)</sup> - أمر رقم 58.75، المؤرخ في 20 رمضان 1398 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 1975/09/30، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 14/88، مؤرخ في 1988/05/03، ج ر عدد 18، صادر في 1988/05/04.

<sup>(4)</sup> - الامر 58/75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>(5)</sup> - زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 21.

<sup>(6)</sup> - محمد حسن قاسم، القانون المدني: العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار. دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 113.

<sup>(7)</sup> - محمد الصبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات . مصادر الإلزام: العقد والإرادة المنفردة، ج 1، ط 4، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 129.

## المطلب الثاني

## صور الوعد بالبيع العقاري

إن الوعد بالبيع العقاري يتجلى في عدة صور، سوف نعالجها في ثلاث فروع، نتطرق في الفرع الأول إلى الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد وفي الفرع الثاني الوعد بالشراء العقاري من جانب واحد وفي الفرع الثالث ندرس الوعد بالبيع العقاري المتبادل.

## الفرع الأول

## الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد

في هذه الصورة، يعد الواعد الموعد له ببيعه عقارا معيناً إذا رغب هذا الأخير في شرائه خلال مدة معينة.<sup>(8)</sup>

وعلى الواعد أن يبقى على وعده في المدة المتفق عليها، أما الموعد له فلا يلزمه الشراء، بل هو حر، إن شاء أعلن رغبته في الشراء فيتم البيع النهائي، و إذا امتنع عن الرغبة لا يتم البيع و يسقط الوعد.<sup>(9)</sup>

و يوجد صورة خاصة للوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد هي الوعد بالتفضيل، وهو أن يقوم الواعد بتفضيل شخص آخر هو الموعد له في حالة ما إذا قرر أن يبيع العقار، أن يعرضه عليه أولاً قبل الآخرين في مدة محددة.<sup>(10)</sup>

(8)- زاهية سي يوسف، عقد البيع، ط 4، دار الأمل، 2000، ص 34.

(9)- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: عقد البيع و المقايضة . دراسة مقارنة في القوانين العربي، ط

05، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 100.

(10)- زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 22.

فالواعد في الوعد بالتفضيل، لا يلتزم بالبيع في مواجهة الموعود له، وإنما يلتزم إذا رغب هو بيع العقار أن يعرضه أولاً على الموعود له قبل أن يعرضه على الآخرين، و هذا بخلاف الوعد بالبيع.<sup>(11)</sup> ومن ثمة، فإن البيع النهائي في الوعد بالتفضيل العقاري لا يتم إلا بتوفر أمرين و هما:

أن يرغب الواعد ببيع عقاره، و أن يرغب الموعود له بالشراء، و كذلك أن يكون التزام الواعد بعرض عقاره على الموعود له معلقاً على شرط واقف و هو رغبته بالبيع.<sup>(12)</sup>

و الفارق بين الوعد بالتفضيل و الوعد العادي بالبيع هو انه لا يعتبر الواعد في الوعد بالتفضيل مخلاً بالتزامه إلا إذا باع عقاره لشخص آخر، فيكون له أن يبرم مع الغير ما شاء من التصرفات فيما عدا البيع.<sup>(13)</sup>

و يجب أن تتوفر في الوعد بالتفضيل جميع العناصر الجوهرية المتمثلة في تحديد العقار و المدة التي يجب على الواعد أن يعرض فيها العقار للبيع إذا أراد بيعه.<sup>(14)</sup> كما يجب إفراغ هذا الاتفاق في قالب رسمي وفقاً لما نصت عليه المادة 71 من القانون المدني، و يتم تحديد فيه الثمن أو يكون قابل للتحديد.<sup>(15)</sup>

(11)- خليل أحمد قدارة، المرجع السابق، ص 42.

(12)- المرجع نفسه، ص 42.

(13)- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 35.

(14)- بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير

في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2008.

(15)- المرجع نفسه.

## الفرع الثاني

### الوعد بالشراء العقاري من جانب واحد

تتحقق هذه الصورة عندما يعد شخص شخصاً آخر بأن يشتري منه عقاراً معيناً إذا قبل ببيعه له خلال مدة معينة.<sup>(16)</sup> و مثال ذلك أن يتفق مستأجر قطعة أرض مع المؤجر بأن يشتريها منه إن هو أبدى رغبته في بيعها خلال مدة معينة.<sup>(17)</sup>

و يعتبر الوعد بالشراء عقد ملزم لجانب واحد هو الواعد بالشراء، و يجب أن يتوفر في الوعد بالشراء العقاري كل العناصر الجوهرية لقيامه مثلما هو الحال في عقد الوعد بالبيع العقاري.

## الفرع الثالث

### الوعد بالبيع العقاري المتبادل

هذه الصورة تجمع الحالتين السابقتين ، حالة الوعد بالبيع و بالشراء من جانب واحد، و حالة الوعد بالبيع و الشراء من الجانبين.<sup>(18)</sup>

و في هذه الصورة يلتزم كل من الطرفين بإبرام العقد إذا أعلن الطرف الآخر رغبته في ذلك.<sup>(19)</sup>

### أولاً: الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد

ومثال ذلك لو وعد شخص شخصاً آخر بأن يشتري منه بيتاً في مدة معينة لأنه قد ينتقل إلى تلك المدينة ليقطن بها، فينعقد بينهما وعد بالشراء ملزم لجانب واحد هو الواعد بالشراء.<sup>(20)</sup>

(16)- بدري جمال، المرجع السابق، ص 13.

(17)- المرجع نفسه.

(18). محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني: عقد البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص 101.

(19)- المرجع نفسه.

(20)- خليل أحمد حسن قدامة، المرجع السابق، ص 44.

و من جانب آخر يريد مالك البيت أن ينتقل من تلك المدينة إلى غيرها و هو بصدد البحث عن بيت آخر في مكان آخر، فيعد ذلك الشخص ببيعه البيت إذا رغب في شرائه في مدة محددة، فينعقد بينهما وعد بالبيع ملزم لجانب واحد هو الواعد مالك البيت.<sup>(21)</sup>

### ثانيا : الوعد بالبيع و الشراء الملزم للجانبين

ينتج في هذه الصورة التزام بالتعاقد يقع على الطرفين في عقد الوعد بالبيع، وبالتالي يكون الوعد ملزم للطرفين في نفس الوقت.

في هذه الصورة، يعد الواعد للموعد له أن يبيعه عقارا إذا رغب في شرائه خلال مدة زمنية معينة، و بالمقابل يعد المتعاقد الآخر الأول أن يشتري منه ذلك العقار إذا رغب في بيعه في نفس المدة، و بالتالي نكون هنا أمام وعد بالبيع ملزم للطرفين محله عقار.<sup>(22)</sup>

(21)- بدري جمال، المرجع السابق، ص 14.

(22)- المرجع السابق، ص 16.

## المبحث الثاني

### التمييز القانوني للوعد بالبيع العقاري و شروطه

عقد الوعد بالبيع العقاري كتصرف قانوني يتشابه مع بعض التصرفات القانونية الأخرى، هذا التشابه يؤدي إلى صعوبة التفرقة بينها..

هذا ما سنعالجه في هذا المبحث، حيث ندرس تمييز الوعد بالبيع العقاري عن باقي التصرفات الأخرى في المطلب الأول، و في المطلب الثاني الشروط الموضوعية لعقد الوعد بالبيع العقاري.

### المطلب الأول

#### تمييز الوعد بالبيع عن باقي التصرفات الأخرى

في هذا المطلب سندرس تمييز عقد الوعد بالبيع العقاري عن الإيجاب الملزم في الفرع الأول تمييزه عن البيع الابتدائي في الفرع الثاني و تمييزه عن البيع النهائي في الفرع الثالث.

### الفرع الأول

#### الوعد بالبيع العقاري و الإيجاب الملزم

يكون الإيجاب ملزماً إذا اتصل بعلم من وجه إليه، و يكون مقترناً بتحديد مهلة للقبول، ولا يجوز للموجب الرجوع عن إيجابه خلال هذه المهلة سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً.<sup>(23)</sup>

فالتشابه بين الوعد بالبيع العقاري و الإيجاب الملزم يتمثل في:

(23) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 20.



أن الوعد بالبيع العقاري، ينعقد الوعد إذا رغب الموعود له بالشراء بتوفر كل الشروط اللازمة لإبرام هذا العقد حتى ولو رجع الواعد خلال مدة الوعد عن وعده.<sup>(24)</sup>

أما في الإيجاب الملزم، يترتب انعقاد العقد بتحقق كل شروطه إذا صدر القبول في المدة المحددة، و لا يمنع ذلك من رجوع الموجب عن إيجابه خلال الفترة المحددة.<sup>(25)</sup>

و يظهر الاختلاف بينهما في:

1. أن الإيجاب الملزم هو تصرف من جانب واحد مصدره الإرادة المنفردة للموجب، أما الوعد بالبيع العقاري فهو اتفاق إرادتين أي يقترن فيه الإيجاب بالقبول.<sup>(26)</sup>

2. لا ينعقد العقد في حالة موت الموجب أو الموجب له قبل صدور القبول، أما في الوعد بالبيع العقاري، فإن مات الموعود له بالبيع انتقل الحق في طلب إبرام عقد البيع إلى ورثته، فيكون الواعد ملزماً اتجاه الورثة مثلما كان ملزماً اتجاه مورثهم ، ما لم يكون هناك اتفاق على خلاف ذلك أو كان الحق خاصاً بالموعود له.<sup>(27)</sup>

(24)- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات، المرجع السابق، ص 135.

(25)- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 73.

(26)- عامر أيمن، التمييز بين الوعد بالتعاقد و بين البيع الابتدائي، المنشور على الموقع:

تاريخ الاطلاع: 2015/05/01.

(27)- المرجع نفسه.

## الفرع الثاني

## التمييز بين الوعد بالبيع العقاري و البيع الابتدائي

في المرحلة التمهيديّة التي تسبق عادة إبرام العقد النهائي للبيع، قد لا يكون المشتري مستعداً كل الاستعداد لدفع الثمن أو يحتاج إلى فرصة للتأكد من خلو العقار من التكاليف العينية التي تكون قد تقررّت عليه من البائع لصالح شخص آخر أو يكون قد قرر حق انتفاع عليه، أو يكون البائع قد رهن العقار ضماناً لدين يشغل ذمته رهناً رسمياً.<sup>(28)</sup> وقد يكون البائع هو الآخر يحتاج وقتاً لتحضير مستندات الملكية.

والبيع الابتدائي إتفاق على البيع وبالتالي يجب تحقق شروط انعقاد العقد .

لكن البيع الابتدائي يشبه العقد النهائي للبيع ، بحيث تترتب عليه التزامات البيع في ذمة كل من البائع والمشتري، فيلتزم البائع بنقل الملكية إلى المشتري وتسلمه المبيع وضمن عدم التعرض والاستحقاق وضمن العيوب الخفية ، وبالمقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن وتسلم المبيع.<sup>(29)</sup>

و على الرغم من أن الوعد بالبيع العقاري و البيع الابتدائي يسبقان إبرام عقد البيع النهائي إلا أنهما يختلفان في نقاط عديدة نذكر منها :

1. في البيع الابتدائي، يترتب على عاتق كل من البائع والمشتري التزامات البيع، بينما في الوعد بالبيع العقاري لا يترتب هذه الآثار.<sup>(30)</sup>

(28)- قداة خليل احمد حسن ، المرجع السابق، ص 47.

(29)- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 32-33.

(30)- بدري جمال، المرجع السابق ، ص 23.

2. يعتبر عقد البيع الابتدائي عقد بيع منذ إبرامه، بينما الوعد بالبيع العقاري يتعلق الأمر بعقد تام لكنه يختلف عن عقد البيع ذاته، لأن إقتران الإيجاب بالقبول في عقد الوعد لا ينصب على البيع بل على مجرد الوعد به.<sup>(31)</sup>

### الفرع الثالث

#### الوعد بالبيع العقاري وعقد البيع النهائي

يتشابه التصرفان في أن تراضي الطرفين في كل من عقد الوعد بالبيع العقاري و البيع النهائي ينصب على مسائل جوهرية مشتركة خاصة محل البيع ، الثمن و كذلك يشتركان في العقد الرسمي للاتفاق.<sup>(32)</sup>

لكن بالرغم من ذلك، فإنهما يختلفان في عدة نقاط منها :

1. الوعود له في عقد الوعد بالبيع العقاري، تكون له الحرية التامة في إبداء رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، لكن في عقد البيع ، هذا الحق غير معروف.
2. حق الموعود له في عقد الوعد بالبيع هو حق شخصي، أما المشتري على الشيء في عقد البيع هو حق عيني.
3. سبب التزام البائع في عقد البيع العقاري يقابله سبب التزام المشتري، فإن الذي يلتزم في عقد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد هو الواعد وحده و لا يلتزم الموعود له بشيء.

(31)- بدري جمال. المرجع السابق، ص 23

(32)- المرجع نفسه ، ص 23.

## المطلب الثاني

## الشروط الموضوعية للوعد بالبيع العقاري

لكي يكون عقد الوعد بالبيع العقاري صحيحا مستوفيا لشروطه لابد من توفر شروط موضوعية في هذا العقد، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين اثنين، نتناول في الفرع الأول الشروط المتعلقة بالمتعاقدين وفي الفرع الثاني الشروط المتعلقة بعقد الوعد بالبيع العقاري.

## الفرع الأول

## الشروط المتعلقة بالمتعاقدين

يشترط لانعقاد الوعد بالبيع العقاري، اتفاق الواعد والموعود له على كافة المسائل الجوهرية، فمثلا يتفقان على المدة التي يجب فيها على الموعود له إظهار رغبته في الشراء، وتتمثل هذه المسائل الجوهرية في أركان البيع وشروطه، وهي الاتفاق على طبيعة الوعد، الثمن و المدة.

هذا ما سوف نفضله كمايلي:

## أولا: التراضي في عقد الوعد بالبيع العقاري

إن انعقاد الوعد بالبيع العقاري يقتضي أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما، أي وجود إيجاب وقبول مطابق له، واقتزان الأخير بالأول، أي وصوله إلى علم الموجب<sup>(33)</sup>.

وسوف ندرس في هذه المواضيع في نقطتين أساسيتين وهما: مطابقة الإيجاب للقبول، وموضوعات التراضي.

(33) - طالبي ياسمين و اهروش كهينة، البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2011/2012، ص 26.

## 1/ مطابقة الإيجاب للقبول:

يعتبر الإيجاب في عقد الوعد بالبيع العقاري ذلك العرض الذي يصدر أولاً من الواعد و الذي يتوجه به إلى الموعد له بغية بيعه بثمن معين.<sup>(34)</sup>

وإذا رضي الشخص بالإيجاب الموجه له و المتمثل في الوعد ببيع عقار معين في مدة محددة فنكون هنا أمام القبول الذي ينعقد به العقد،<sup>(35)</sup> وذلك بدون إضافة أو تحفظ.

## 2/ موضوعات التراضي :

تتجلى موضوعات التراضي في عقد الوعد بالبيع العقاري في الاتفاق على العناصر الجوهرية للوعد بالبيع العقاري وهي : طبيعة العقد، المبيع ، الثمن و كذلك الاتفاق على المدة.

### أ/ التراضي على طبيعة العقد :

يجب على الواعد و الموعد له أن يتفقا على طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه، وهو الوعد بالبيع العقاري، و بالتالي، فإذا صاحب دار مثلاً وهو الواعد وعد بالبيع قبل الموعد له ضناً منه انه وعده بإيجارها له ، فان الإيجاب و القبول لم يتطابقا لا على الوعد بالبيع ولا على الوعد بالإيجار.<sup>(36)</sup>

### ب/ التراضي على المبيع :

لابد في انعقاد الوعد بالبيع العقاري من حصول الاتفاق على المبيع، و المتمثل في العقار وبالتالي، فيجب أن يكون الاتفاق منصبا على ذات العقار، أي تطابق الإيجاب و القبول تطابقاً تاماً فيما يتعلق بالعقار<sup>(37)</sup>

(34) - زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 22.

(35) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 26.

(36) - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، عقد البيع و المقايضة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان،

ص 41.

(37) - سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 60.

ج/ التراضي على الثمن :

لا يكفي لإنعقاد الوعد بالبيع العقاري، الإتفاق على نوع العقد و الشيء المبيع، وإنما يجب أن يتفق كذلك الواعد و الموعود له على ثمن ذلك العقار، و على مقداره<sup>(38)</sup>.

د/ التراضي على المدة :

تعتبر المدة التي ينبغي على الموعود له إبداء رغبته في الشراء، ركنا من أركان الوعد بالبيع العقاري، و الإتفاق على المدة لا يشترط فيه أن يكون صريحا، و إنما يجوز أن يكون الإتفاق ضمنيا<sup>(39)</sup>.

و لقد نصت المادة 71 من القانون المدني على ضرورة تعيين المدة بحيث نصت على أن: "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، و المدة التي يجب إبرامها فيها"<sup>(40)</sup>.

و في حالة تخلف الإتفاق على تحديد المدة، معناه تخلف عنصر جوهري في عقد الوعد، مما يؤدي إلى بطلانه<sup>(41)</sup>.

ثانيا: شروط صحة التراضي في البيع العقاري

يجب أن يكون التراضي صحيحا، و ذلك بتوفر الأهلية اللازمة لممارسة التصرفات القانونية إضافة إلى خلو إرادة طرفي العقد من عيوب الإرادة.

(38) - قداة خليل احمد حسن، المرجع السابق، ص 26.

(39) - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 60.

(40) - أمر 58.75 القانون المدني، المرجع السابق.

(41) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 29.

1/ الأهلية:

يشترط لصحة الإيجاب و القبول أن يكون صادرا من ذي أهلية، ومعنى ذلك أن تتوفر في الواعد و الموعود له الأهلية التي تسمح لهما بالقيام بهذا التصرف القانوني.<sup>(42)</sup>  
و لدراسة مسألة أهلية المتعاقدين، يستلزم الفصل بين أهلية الواعد في الوعد بالبيع العقاري (أ) وأهلية الموعود له (ب).

أ/ أهلية الواعد في الوعد بالبيع العقاري:

إذا كان الوعد بالبيع العقاري ملزما لجانب واحد، فإن المنطق يقتضي أن تتوفر في الواعد الأهلية الكاملة.<sup>(43)</sup> والتي تكون ببلوغه سن 19 سنة كاملة، حتى يسمح له القانون بإدارة أمواله و التصرف فيها كما يشاء.<sup>(44)</sup>

كما أنه لا ينبغي أن يصاب بعارض من عوارض الأهلية المتمثلة في الجنون، العته، الغفلة والسفه، بحيث تجعل الواعد ناقص الأهلية أو فاقد لها.<sup>(45)</sup>

فيجب إذاً أن يكون الواعد كامل الأهلية عند إبدائه للوعد و لا يهم بعد ذلك أن يتغير حاله، كأن يحجر عليه مثلا.<sup>(46)</sup>

(42) - سليمان مرقس، العقود المسماة: عقد البيع، ط 4، عالم الكتب، مصر، 1980، ص 100.

(43) - المرجع نفسه.

(44) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 31.

(45) - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 113.

(46) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 31.

ب/ أهلية الموعود له:

أما بشأن أهلية الموعود له، فإن أهليته تقدر وقت إبرام العقد النهائي لا وقت إبرامه للوعد، بالتالي يصح أن يكون قاصراً وقت الوعد لكن يشترط أن يكون متمتعاً بأهلية التصرف عند إعلان رغبته في الشراء.<sup>(47)</sup>

2/ سلامة الرضا من العيوب

لسلامة عقد الوعد بالبيع العقاري، لا بد أن يكون خالياً من عيوب الرضا، فيجب أن تكون الإرادة من الواعد و الموعود له غير مشوبة بغلط، تدليس، إكراه أو استغلال.<sup>(48)</sup> و لقد منح القانون لمن عيبت إرادته بإحدى هاتئ العيوب، الحق في طلب إبطال العقد.<sup>(49)</sup> إذن يجب أن تكون إرادة الواعد خالي من عيوب الإرادة منذ انعقاد عقد الوعد بالبيع العقاري.<sup>(50)</sup> أما بالنسبة للموعود له، فيجب أن يكون رضائه سليماً وقت الوعد بالبيع و كذلك وقت العقد النهائي.<sup>(51)</sup>

### الفرع الثاني

#### الشروط المتعلقة بعقد الوعد بالبيع العقاري

لقيام عقد الوعد بالبيع العقاري، يستوجب توفر جميع الشروط الضرورية لانعقاده و المتمثلة في محل عقد الوعد البيع، السبب و المدة، هذا ما سوف نحاول تفصيله:

(47) -قدادة خليل احمد حسن ، المرجع السابق، ص38.

(48) -طالبى ياسمين و أوهروش كهينة، المرجع السابق، ص10.

(49) -بدري جمال، المرجع السابق، ص32.

(50) -المرجع نفسه.

(51) زاهية سى يوسف، المرجع السابق، ص36.



أولاً: محل عقد الوعد بالبيع العقاري:

إن عقد الوعد بالبيع العقاري كغيره من العقود، يترتب عليه التزامات على عاتق كل من الواعد والموعود له، و من أهمها إلزام الواعد بنقل ملكية المبيع في حالة إيداء الموعود له رغبة الشراء في المدة المحددة، مقابل إلزام هذا الأخير بدفع الثمن، لذلك يكون للوعد بالبيع العقاري محلاً مزدوجاً هو المبيع و الثمن.

### 1/ المبيع في الوعد بالبيع العقاري

يتمثل المبيع في الوعد بالبيع العقاري، العقار الموعود ببيعه، فيمكن إن يكون قطعة أرض منزل للسكن أو غير ذلك.<sup>(52)</sup>

و بالرجوع إلى المواد 92 إلى 94 من القانون المدني الجزائري، نجد المشرع الجزائري نص على مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في العقار محل الوعد بالبيع، و تتمثل هذه الشروط في:

أ/ أن يكون العقار موجوداً وقت الوعد أو قابل للوجود في المستقبل

نصت المادة 92 من القانون المدني الجزائري على: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً".<sup>(53)</sup>

لذلك يجب أن يكون المبيع موجوداً وقت إبرام عقد البيع أو يكون قابل للوجود في المستقبل، وهو نفس الشيء بالنسبة للوعد بالبيع العقاري، بحيث يجب أن يكون العقار الموعود به موجود وقت الوعد أو قابل للوجود بعد الوعد.<sup>(54)</sup>

(52)- طالبي ياسمين و أهروش كهينة، مرجع السابق، ص 11

(53)- أمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق

(54)- محمد حسنين المرجع السابق، ص 17.

فقد يحدث أن يهلك العقار قبل إبرام العقد أو وقت إبرامه، ففي هاته الحالة لا ينعقد العقد لانعدام محل العقد المتمثل في العقار، و قد لا يكون العقار الموعود به موجودا قبل الوعد و لا وقت إبرامه ولكنه يكون قابل للوجود في المستقبل، فهنا قد يكون العقد صحيحا بشرط أن يكون هذا المحل محققا عملا بنص المادة 92 السالفة الذكر.<sup>(55)</sup>

كما يمكن أن لا يكون الواعد مالك للعقار محل الوعد عند إبرام عقد الوعد بالبيع العقاري لكن عندما يبدي الموعود له الرغبة في إبرام العقد النهائي فهنا يشترط القانون أن يكون الواعد مالك لذلك العقار.<sup>(56)</sup>

### ب/ أن يكون العقار محل الوعد بالبيع العقاري معين أو قابل للتعين

بالرجوع إلى نص المادة 44 من القانون المدني الجزائري نجدها تنص على: "إذا لم يكن محل الإلزام معين بذاته وجب أن يكون معين بنوعه و مقداره و إلا كان العقد باطلا".<sup>(57)</sup> من خلال شرح هاته المادة يجب أن يكون المبيع محددًا تحديداً ينفي جهالته، بحيث إذا كان العقار متمثل في دار وجب ذكر موقعها و بيان أوصافها الأساسية التي يمكن أن تخصها عن المنازل الأخرى.<sup>(58)</sup>

و إذا كان العقار أرضا، وجب ذكر موقعها، مساحتها و حدودها.<sup>(59)</sup>

(55) \_ سعدي محمد صبري، الواضح في شرح قانون المدني الجزائري: نظرية العامة للإلتزامات-مصادر الإلتزام (العقد و الإرادة المنفردة)، المرجع السابق، ص 208.

(56) -بدي جمال، المرجع السابق، ص 34.

(57) -أمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(58) - قدارة خليل أحمد حسين، المرجع السابق، ص 81.

(59) -المرجع نفسه.

أيضا إذا كان الوعد بالبيع العقاري على تصاميم أوجبت المادة 10 فقرة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري على ما يلي: <وصف البناية المبنية أو جزء البناية المبيع و مشتملات ذلك>.

### ج/ أن يكون العقار مشروعا

عملا بنص المادة 93 من القانون المدني الجزائري، يجب أن لا يكون المحل مخالفا للنظام العام و الآداب العامة، بحيث يمنع على المتعاقدين إجراء اتفاقات تمس بهما.<sup>(60)</sup>

فإذا كان محل الوعد لا يتنافى مع النظام العام و الآداب العامة كان مشروعا و قام العقد، و ما عدا ذلك فهو غير مشروع و باطل.<sup>(61)</sup>

بحيث لا يجوز التعامل في التركات المستقبلية إذا تبين أن العقار محل الوعد موجود ضمن تركة إنسان على قيد الحياة، فيكون مصيره باطلا.<sup>(62)</sup>

و من الأموال التي لا يجوز التعامل فيها:

\_ التركات المستقبلية.

\_ الأموال الموقوفة.

\_ الحقوق المتنازع عليها.

\_ محل عقد الوعد بالبيع عقار عام.

\_ محل عقد الوعد بالبيع عقار دار للقمار أو الدعارة.

(60) - طالبي ياسمين و أهروش كهينة، المرجع السابق، ص15.

(61) سعدي محمد صبري، الواضح في شرح قانون المدني الجزائري: نظرية العامة للإلتزامات- مصادر الإلتزام (العقد و الإرادة المنفردة)، المرجع السابق ، ص213.

(62) - سعدي محمد صبري، المرجع نفسه ، ص213.

ثانيا: الثمن في الوعد بالبيع العقاري

يشترط أن يكون الثمن باعتباره محلا ثانيا في عقد الوعد بالبيع مبلغا من النقود معين أو قابل للتعيين و أن يكون جديًا و حقيقيا، وهو كذلك في عقد الوعد بالبيع العقاري.<sup>(63)</sup>

أ / الثمن مبلغ من النقود

يجب أن يكون الثمن الذي يتفق عليه الواعدة الموعود له نقدا، يلتزم المشتري بدفعه للبائع في مقابل التزام هذا الأخير بنقل ملكية العقار له، وفي حالة عدم الاتفاق على الثمن فان عقد الوعد بالبيع العقاري يبطل<sup>(64)</sup>.

ب / أن يكون الثمن محددًا أو قابلا للتحديد

لانعقاد الوعد بالبيع العقاري يجب أن يكون الثمن محددًا فيه، أو على الأقل أن يكون قابلا للتحديد من خلال أساس قانوني يتضمنه العقد ويكون محل اتفاق المتعاقدين.<sup>(65)</sup>

وجاء في قرار المحكمة العليا رقم 33528 المؤرخ في 1990/03/26 انه : " من المقرر قانونا أن البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء في مقابل ثمن نقدي وان الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له اثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيه"<sup>(66)</sup>.

(63) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 36.

(64) - قاسم محمد حسن، المرجع ، ص 194.

(65) - المرجع نفسه.

(66) - قرار رقم 106776، المؤرخ في 1989/12/22، مجلة قانونية لسنة 1994، عدد رقم 2، ص 27. انظر أيضا : حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 11، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2008، ص 143.

### ج/ أن يكون الثمن جديا و حقيقيا

من شروط صحة الثمن أن يكون جديا و حقيقيا، يعبر عن القيمة الحقيقية للمبيع المتمثل في العقار، وإلا كان باطلا<sup>(67)</sup>.

و كذلك يكون الثمن غير حقيقي إذا كان سوريا أو بخس<sup>(68)</sup>.

### ثالثا: السبب في الوعد بالبيع العقاري

يعتبر السبب شرط لانعقاد عقد الوعد بالبيع العقاري و لقيامه يجب أن يتوفر 3 شروط هي :

#### أ/ وجود السبب

يتمثل السبب في عقد الوعد بالبيع العقاري في التزام الواعد بنقل ملكية العقار، مقابل حصوله على ثمن من الموعود له، بحيث إذا تخلف التزام احدهما فلا ينشئ التزام آخر، وبالتالي لا ينعقد عقد الوعد بالبيع<sup>(69)</sup>.

#### ب/ صحة السبب

يجب أن يكون السبب صحيحا، فإذا كان موهوما أو سوريا فان عقد الوعد بالبيع العقاري يكون باطلا، فمثلا إذا تعهد الحلف العام أو الخاص بوفاء دين سلفه ثم اتضح أن هذا الدين انقضى، فهنا يكون السبب موهوما<sup>(70)</sup>.

#### ج/ مشروعية السبب

يشترط أن يكون دافع المتعاقدين لا يتعارض مع النظام العام و الآداب العامة، فادا كان سبب التزام الواعد له هو الحصول على العقار بعد دفعه للثمن لتخصيصه في ممارسة الدعارة وكان دافع

(67) - مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 180.

(68) - طالبي ياسمين و اوهروش كهينة، المرجع السابق، ص 18.

(69) - حسنين محمد، المرجع السابق، ص 76.

(70) - طالبي ياسمين و اوهروش كهينة، المرجع السابق، ص 22.

الواعد هو استعمال ذلك الثمن لشراء المخدرات، كان سبب العقد في هذه الحالة غير مشروع، و من ثم يكون العقد باطلا<sup>(71)</sup>.

أما في حالة ما إذا كنا أمام دافعين احدهما مشروع والآخر غير مشروع، فانه اعتبارا لاستقرار المعاملات فعند عقد الوعد بالبيع العقاري لا يعتبر باطلا في هذه الحالة، إلا إذا كان المتعاقد الذي قام عنده الدافع المشروع عالما بالدافع الغير مشروع للمتعاقد الأخر<sup>(72)</sup>.

### المطلب الثالث

#### الشروط الشكلية للوعد بالبيع العقاري

إن التعاقد طبقا للقانون الجزائري، يرتكز على مبدأ الرضائية، فيكفي تطابق الإيجاب و القبول لنشوء العقد و إنتاج أثره، لكن في العقود التي يكون محلها عقارا، أضاف المشرع الجزائري ركن آخر المتمثل في ركن الشكلية أو الرسمية، و اتبعتها بإجراء الشهر العقاري.

و إذا كان هذا هو الحال في عقد البيع العقاري، فإن المشرع الجزائري اشترط نفس الأمر على عقد الوعد بالبيع العقاري، حيث اشترط لانعقاده، إفراغه في شكل رسمي و ذلك طبقا لأحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري .

و بعد استكمال هذا الإجراء، يلي إجراء آخر لا يقل أهمية و هو التسجيل لدى مصحة التسجيل، و بعدها يأتي الإجراء الأهم المتمثل في الشهر لدى المحافظة العقارية . وهذا ما سوف نفضله في هذا المطلب.

(71) - سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 43-44.

(72) - حسنين محمد، المرجع السابق، ص 77.

## الفرع الأول

### شكلية الوعد بالبيع العقاري

إن المشرع الجزائري اشترط الشكلية لانعقاد عقد البيع الوارد على عقار، وهذا ما أكدته نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني و الذي جاء فيها : زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية...في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى ضابط العمومي الذي حرر العقد.<sup>(73)</sup>

إذن في الوعد بالبيع العقاري، يجب على الواعد و الموعد له التوجه للموثق المختص لإفراغ الاتفاق الذي توصلا له في قالب رسمي.

و لقد عرّفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي، بحيث نصت على : العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه.<sup>(74)</sup>

ويعرف الموظف العام بأنه الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة، الوالي...الخ.<sup>(75)</sup> أما الشخص المكلف بخدمة عامة مثل الخبراء الذين تعينهم المحكمة.<sup>(76)</sup>

(73) - أمر رقم 58.75، يتضمن قانون المدني، المرجع السابق.

(74) - المرجع نفسه.

(75) - حمدي باشا عمر، نقل المكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع،

الجزائر، 2002، ص 107.

(76) - المرجع نفسه.

أما الموظف العمومي، مثل الموثق، المحضر القضائي... (77)

يتضح من خلال نص المادة السالفة الذكر أنه لما يكون العقد الرسمي صحيحا، يجب أن يقوم بكتابته الموظف أو شخصا مختصا من حيث الموضوع، و من حيث المكان، و أن يراعي في عمله الأوضاع التي قررها القانون. (78)

و لقد اشترط المشرع الجزائري في العقد الرسمي بالنسبة للعقارات التابعة للأفراد، أن يكون محرر من طرف الموثق. (79) ويكون هذا الأخير هو الذي يسهر على استكمال بقية الإجراءات.

هذا ما أكدته المادة 3 من قانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، بحيث نصت على : الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة. (80)

1. يضيف على العقود المتعلقة بالعقارات طابع المشروعية و الرسمية، مما يجعلها حجية قاطعة في الإثبات و هذا ما نصت المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري. (81)

2. يبين للمتعاقدين مدى أهمية التصرف الذين هم مقبلين عليه. (82)

3. العقد الموثق هو عنوان للحقيقة، فهو مطهر من التدليس و التزوير. (83)

(77) - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 107.

(78) بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، ط 02، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988، ص 28.

(79) - مداس فتيحة و سليمان لطيفة، نقل الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011، ص 28.

(80) - قانون 02.06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، متضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادر في 2006/03/08.

(81) - مداس فتيحة ، سليمان لطيفة، المرجع السابق، ص 32.

(82) - نفس المرجع.

(83) - نفس المرجع.



4. لذلك اشترط المشرع الجزائري على عقد الوعد بالبيع الوارد على عقار، على ضرورة إفراغه في شكل رسمي.

و عدم احترام هذا الإجراء الجوهري، يؤدي حتما إلى بطلان هذا التصرف بطلانا مطلق و لن يكون له أي أثر و هو ما جاء في نص المادة 72 من القانون المدني.<sup>(84)</sup>

### الفرع الثاني

#### تسجيل الوعد بالبيع العقاري

إضافة إلى تحرير العقد على شكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، يجب تسجيله حتى ينتج الأثر الناقل للملكية.<sup>(85)</sup>

و التسجيل هو إجراء يتم من خلاله نقل صورة كاملة من العقد المحرر بين الطرفين إن كان رسميا، أو يحفظ الأصل ذاته الموقع بين الطرفين إذا كان العقد عرفيا<sup>(86)</sup> و تتجلى وظيفة التسجيل في نقطتين أساسيتين هما:

تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، وهذا ما جاءت به نص المادة 40 من القانون 02.06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.<sup>(87)</sup>

إضافة إلى إثبات تاريخ العقود العرفية، و ذلك لكون العقد العرفي لا يكون حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت.<sup>(88)</sup>

(84) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 51.

(85) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 115.

(86) - السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني: عقد البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص 210.

(87) - طالبي ياسمين و و اهروش كهينة، المرجع السابق، ص 35.

(88) - نفس المرجع.

وإجراءات الشهر التي رسمها قانون تنظيم الشهر العقاري لا تقل في الدقة عن الإجراءات التي رسمها لإجراء التسجيل.<sup>(89)</sup> بل هي أكثر منها حجية.

كما أن بالرجوع إلى نص المادة 75 من قانون التسجيل العقاري ، فإن الموثق ملزم بتسجيل العقود الخاصة للشهر العقاري في مصلحة السجل و الطابع المختصة إقليمياً.<sup>(90)</sup> و طبقاً لنظام الشهر العيني الحالي التطبيق في الجزائر، فإن التسجيل وحده ينقل الملكية سواء بالنسبة للمتعاقدين، أو بالنسبة للغير.<sup>(91)</sup>

### الفرع الثالث

#### شهر الوعد بالبيع العقاري

لم يكتفي المشرع الجزائري بقاعدة الرسمية فقط، فقد تدخل بإصدار العديد من التشريعات التي تهدف إلى تنظيم و تسيير الشهر العقاري بما يتماشى و فكرة حماية الملكية العقارية وضمان استمرارها.<sup>(92)</sup>

و يعتبر الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري، و هي المحافظة العقارية و ذلك لإعلام الكافة بها و لإظهار وجودها.<sup>(93)</sup> و بالتالي إذا تم إبرام عقد الوعد بالبيع العقاري أمام الموثق، فإن القانون أوجب على هذا الأخير أن يقوم بإشهار ذلك العقد.

(89) السعدي محمد صبري، شرح القانون المدني: عقد البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص 212.

(90) بدري جمال، المرجع السابق، ص 53.

(91) السعدي محمد صبري، شرح القانون المدني: عقد البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص 243.

(92) طالبني ياسمين و و اهروش كهينة، المرجع السابق، ص 49.

(93) المرجع نفسه.

و هذا تطبيقاً لنص المادة 90 من مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها: ينبغي على الموثق و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للشهر...<sup>(94)</sup>

و يعتبر الشهر العقاري في الجزائر إجراءً ضرورياً لترتيب الآثار القانونية و من أهمها الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية العقارية .<sup>(95)</sup>

و لما كان الوعد بالبيع العقاري عقداً شكلياً يتطلب الرسمية لانعقاده و هو ما نص عليه القانون، يبقى التساؤل حول شهر هذا التصرف، أي هل يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري موضوع الشهر في المحافظة العقارية أم لا ؟

فثار جدل كبير حول ذلك، و انقسمت آراء الفقهاء في ذلك، فهناك من يؤيد هذا الإجراء بحيث يرى بضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري، ذلك لاعتبارات من بينها أن شهر هذا التصرف، يمكن الموعد له من المحافظة على حقه بالرغم من التصرفات التي قد يجريها الواعد خلال الفترة التي تسبق إعلان الموعد له رغبته في شراء العقار.<sup>(96)</sup>

أما الرأي القائل بعدم ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، يرى أنه لا يوجد ضرورة لإشهار هذا الوعد لأن الشهر لا يكون إلا للحقوق العينية، و حق الموعد له قبل إبداء رغبته في الشراء ما هو إلا حق شخصي.<sup>(97)</sup>

(94) - مرسوم رقم 63/76، يتضمن تسجيل السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، مؤرخ في 19/05/1993، ج ر عدد 34، الصادرة في 23/05/1993.

(95) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 122.

(96) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 63.

(97) - المرجع نفسه، ص 61.

و هذا ما استدعى تدخل المشرع الجزائري لينهي هذا الجدل، و ذلك عند إصداره لقانون المالية لسنة 2004.<sup>(98)</sup>

فقد نصت المادة 10 من هذا القانون على مايلي : تعدل المواد 353 إلى 353 مكرر 13 من قانون التسجيل وتحرر كما يلي:

- المادة 353 مكرر 1: يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعى رسما لإشهار العقاري، على ما يأتي:

- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353 مكرر 5 و 353 مكرر 6 أدناه...<sup>(99)</sup>

و بالنظر لخاصية قوة الإثبات التي يميز بها القانون العقد المشهر لدى المحافظة العقارية فهذا الأخير لا يكون موضوع احتجاج إلا عن طريق القضاء، وبالتالي فإن الدعاوى القضائية التي من شأنها إلغاء أو إبطال أو تغيير أو تصحيح حقوق عينية عقارية لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا لدى المحافظة العقارية<sup>(100)</sup>، وهو ما أكدته نص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وذلك بنصها على : ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون،

(98) - بدري جمال، المرجع السابق ، ص 63.

(99) - قانون رقم 22/03، مؤرخ في 28/12/2003، متضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر 38.

(100) - عروج عبد اللطيف، التصرفات القانونية الواجبة الشهر، المنشور في ، تم الاطلاع عليه 01 ماي 2015، ص 11.  
<http://www.courdeconstantine.mjustice.dz/aroudj%20abdllatif.pdf>.

مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.<sup>(101)</sup>

كما أن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية.<sup>(102)</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني الذي يركز في شهر التصرفات على العقار محل التصرف، و يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر، تخصص صفحة أو أكثر لكل عقار، تعتبر كبطاقة تعريفية تدون فيها جميع المعلومات حول العقار و ما يرد عليها من تصرفات.

(101) - قانون رقم 09/08، مؤرخ في 23 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

(102) - رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 88.

# الفصل الثاني

آثار الوعد بالبيع العقاري

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الوعد بالبيع العقاري و تعرفنا على شروطه و أركانه سنعالج في الفصل الثاني وذلك عبر مبحثين السير نحو آثار الوعد بالبيع العقاري في المبحث الأول والطرق القانونية لانقضاء الوعد بالبيع العقاري في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

## السير نحو آثار الوعد بالبيع العقاري

إن آثار الوعد بالبيع العقاري تختلف باختلاف مرحلتين اثنتين، ففي مرحلة ما قبل إبداء الموعد له الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع، فهنا لا رغبة بالشراء أعلنت ولا المدة المتفق عليها قد حلت. فالواعد يبقى مالكا للعقار و ليس للموعد له اتجاه الواعد سوى حق شخصي هو أبداء الرغبة.

أما في مرحلة ما بعد إعلان الموعد له الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع فهنا للموعد له أن يستعمل حقه في الشراء فيكون الطريق مهينا لانعقاد عقد البيع النهائي، وله ان يترك مدة الوعد بالبيع تنقضي دون إبداء الرغبة في الشراء فينقضي عقد الوعد بالبيع.

## المطلب الأول

## الرغبة في الشراء

لا يرتب عقد الوعد بالبيع العقاري في ذمة الموعد له أي التزام قبل إبداء الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع، في حين أن الواعد يكون وحده ملزما في هاته المرحلة.

هذا ما سوف نبينه في هذا المطلب، حيث سنتناول في الفرع الأول إلزام الواعد في هاته المرحلة. و في الفرع الثاني سنتطرق إلى حق الموعد له في هاته المرحلة أيضا.

## الفرع الأول

## إلزام الواعد في هاته المرحلة

إذا أبدى الموعد له في المدة المحددة في عقد الوعد بالبيع العقاري رغبته في شراء العقار محل الوعد، يقع على الواعد إلزام بإبرام العقد النهائي.



ويبقى الواعد في هاته المرحلة أي قبل إبداء الموعود له الرغبة في الشراء مالكا للعقار، بحيث تكون ثمار وحاصلات ذلك العقار ملكا للواعد أما الموعود له، فليس له في هذه المرحلة سوى حق شخصي، بحيث لا تنتقل إليه ملكية العقار الموعود به<sup>103</sup>.

و بما إن الواعد يبقى مالك للعقار محل الوعد، فيجوز له التصرف في ذلك العقار، فإذا قام مثلا ببيع ذلك العقار لشخص آخر فان البيع ينفذ في حق الموعود له، ولا يكون لهذا الأخير سوى الرجوع على الواعد بالتعويض و ذلك نتيجة لإخلاله بالتزاماته اتجاهه<sup>(104)</sup>.  
و في حالة هلاك العقار محل الوعد بقوة قاهرة سقط التزام الواعد دون أن يلتزم بتعويض الموعود له<sup>(105)</sup>.

كذلك في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، يكون الثمن من حق الواعد باعتباره مالكا للعقار وينقضي الوعد بنزع الملكية<sup>(106)</sup>.  
وهذا ليس أن للواعد كل الحرية بالتصرف في العقار محل الوعد في هذه المرحلة، بل يجب عليه أن يحافظ على العقار فلا يجوز له أن يجري عليه تعديلات، أو أن يغير من طبيعته، وبالتالي، فإذا قام بهذه الأفعال يعد مخلا بالتزاماته<sup>(107)</sup>.

(103) - القاسمي عمر ، شرح قانون المدني العراقي، المنشور على الموقع:

[https://www.facebook.com/permalink.php?idstory\\_fb1d](https://www.facebook.com/permalink.php?idstory_fb1d)

تاريخ الإطلاع: 2015/05/15.

(104) - السعدي محمد الصبري، الواضح في شرح القانون المدني: البيع و المقايضة ، المرجع السابق، ص 107.

(105) - قدامة خليل احمد حسن، المرجع السابق، ص 40.

(106) - مرقس سليمان، المرجع السابق ، ص 107.

(107) - المرجع نفسه ، ص 106.

بالإضافة إلى ذلك، يلتزم الواعد بالمحافظة على وعده، فلا ي جوز له نقضه أو تعديله بعد انعقاده صحيحاً. (108)

كما يجب على الواعد أن لا يمنع الانعقاد المحتمل للعقد النهائي، بحيث إذا أبدى الموعود له الرغبة في الشراء خلال المدة المحددة، فإن العقد النهائي ينعقد إذا استوفى جميع الشروط إذا لم يكن التنفيذ العيني للالتزام مستحيلاً. (109)

فإذا أبرم الواعد عقد وعد بالبيع آخر لشخص آخر وكان محله نفس العقار الموعود به للشخص الأول، ففي هذه الحالة، إذا أبدى الموعود له الثاني رغبته في الشراء في المدة المحددة قبل الموعود له الأول، وبأدر في إجراءات الشهر، فإن ملكية العقار تنتقل إليه، و يسقط عقد الوعد بالبيع الأول، فلا يكون للموعود له الأول سوى مطالبة الواعد بالتعويض. (110)

كما انه في حالة الاستحالة القانونية لإبرام الوعد بالبيع العقاري، أي إذا تصرف الواعد ببيع ذلك العقار محل الوعد لشخص آخر، فهنا لا يمكن للموعود له الحصول على ذلك العقار، و له ان يعود على الواعد و يطالبه بالتعويض. (111)

إنّ طبيعة التزام الواعد في مرحلة قبل إبداء الموعود له الرغبة في الشراء هو التزام شخصي يتمثل في القيام بعمل أو الامتناع عن العمل. (112)

(108) - سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 23.

(109) - المرجع نفسه، ص 23.

(110) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 73.

(111) - قدارة خليل احمد حسن، المرجع السابق، ص 39.

(112) - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط 07، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 47.

## الفرع الثاني

### حق الموعود له في هاته المرحلة

للموعود له قبل إبداء رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، حق شخصي يخول له دخول له مطالبة الواعد بإبرام عقد البيع النهائي، إذا أبدى رغبته في شراء العقار محل الوعد.<sup>(113)</sup>

وللموعود له في هذه المرحلة أن يبدي رغبته في الشراء، كما له أن يمتنع عن ذلك.<sup>(114)</sup>

و يخول هذا الحق الشخصي الممنوح للموعود له مطالبة الواعد بإبرام العقد النهائي إذا رغب في ذلك خلال المدة المتفق عليها وعليه :

يجوز للموعود له أن يتصرف في حقه الشخصي، و يكون ذلك وفقا لأحكام حوالة الحق المتمثلة أساسا في قبول الواعد بها و إعلامه.<sup>(115)</sup>

يجوز للموعود له، باعتباره دائئا أن يتفق مع الواعد أن يرتب له رهن على العقار الموعود به تأمينا للوفاء بالوعد.<sup>(116)</sup>

كما يجوز أيضا للموعود له القيام بالأعمال اللازمة، للمحافظة على حقه، باستعمال حقوق الواعد عن طريق الدعوى الغير مباشرة.

(113)– Stéphane Piedelivère, traité de droit civil, la publicité foncière, librairie générale de droit et de jurisprudence Paris, 2000 , P231.

(114) – بدري جمال، المرجع السابق، ص 75.

(115) – مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 107.

(116) – المرجع نفسه ، ص 107.

ينتقل حق الموعود له الناتج عن الوعد بالبيع العقاري بالميراث إلى ورثته، هذا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.<sup>(117)</sup>

ينقض حق الموعود له في التمسك في بالوعد في حالة هلاك العقار بسبب قوة قاهرة، و ذلك لاستحالة تنفيذ الواعد لالتزامه لانعدام المحل.<sup>(118)</sup>

ينقض حق الموعود له في التمسك بالوعد في حالة نزع ملكية العقار محل الوعد لصالح المنفعة العامة، و يكون الثمن من حق الواعد باعتباره مالكا للعقار.<sup>(119)</sup>

### المطلب الثاني

#### الرغبة في إبرام العقد النهائي

إذا أبدى الموعود له رغبته في شراء العقار محل الوعد خلال المدة المحددة، يجعل العقد النهائي قابلا مهيناً للانعقاد، إذا توفرت الشروط القانونية.

هذا ما سوف نفضله في هذا المطلب، بحيث سنعالج في الفرع الأول إبداء الموعود له الرغبة في الشراء، تحقق العقد النهائي في الفرع الثاني، جزاء إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم في الفرع الثالث.

(117) - فيلاي علي، النظرية العامة للعقد، الالتزامات - النظرية العامة للعقد، ط2 ، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 325.

(118) - قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص 119.

(119) - السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني: عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في قوانين العربية، ط05 دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائري 2008، ص 107.

## الفرع الأول

## إبداء الموعود له الرغبة في الشراء

للموعود له الحق في إبداء الرغبة في الشراء في أي وقت من المدة المحددة المتفق عليها في عقد الوعد بالبيع العقاري، ويجب أن يكون هذا الحق خالصا له، بحيث تكون له كامل الحرية في استعماله دون مقابل أو تركه دون جزاء.<sup>(120)</sup>

و تحديد المدة التي يبدي فيها الموعود له الرغبة في الشراء باتفاق صريح أو ضمني.<sup>(121)</sup> وبالتالي فإذا أبدى الموعود له رغبته في شراء العقار خلال المدة المتفق عليها، يترتب على ذلك انعقاد العقد النهائي، فإذا انقضت المدة، دون أن يبدي الموعود له الرغبة في الشراء فإن الواعد يتحلل من التزامه، و ينقضي العقد.<sup>(122)</sup>

وإعلان الرغبة في الشراء، لم يشترط لها القانون أن ترد في شكل معين، لأنها تعبير عن الإرادة، و التعبير عن الإرادة قد يكون صريحا، كما قد يكون بطريقة ضمنية يفهم منها ان الموعود له، قد أراد شراء العقار محل الوعد.<sup>(123)</sup>

إلا أن في الوعد بالبيع العقاري، اشترط القانون أن يتم إعلان الرغبة في شكل معين، يتفق عليه الطرفان، و بالتالي في حالة مخالفة الموعود له لهذا الإجراء، تكون إبداء الرغبة عديمة الأثر.<sup>(124)</sup>

(120) - مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 109.

(121) - نفس المرجع.

(122) - سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 23.

(123) - قدادة خليل احمد حسن، المرجع السابق، ص 41.

(124) - قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص 122.

## الفرع الثاني

### تحقق الوعد النهائي

إذا ابدى الموعود له في المدة المحددة في العقد رغبته في شراء العقار محل الوعد، يكون عقد البيع النهائي مهيناً لانعقاد إذا استوفى جميع الشروط التي يتطلبها القانون.

ولا يكفي إعلان الموعود له رغبته في الشراء في المدة المنقذ عليها لكي ينعقد عقد البيع النهائي بل لابد أن يتجه الطرفان إلى الموثق المختص لإفراغ هذا التراضي في شكل رسمي.<sup>(125)</sup>

لقد نص المشرع على وجوب إبرام عقد البيع العقاري في شكل رسمي، و يؤدي تخلف هذا الركن إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً.<sup>(126)</sup>

بعبارة أخرى فإن العقود الواردة على العقارات هي من العقود الشكلية التي تستوجب الرسمية وعليه فإن التوثيق يعتبر ركناً من أركان هذه العقود، فإذا اختل هذا الركن فإن العقد يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً و تنعدم آثاره كلية.<sup>(127)</sup>

كما يشترط القانون أن يكون للموعود له كامل الأهلية عند إبداء رغبته في إبرام العقد النهائي للبيع.<sup>(128)</sup>

كما أن إذا كان ممكناً أن يكون الواعد غير مالك للعقار وقت انعقاد الوعد بالبيع، فإنه يجب أن يكون مالك للعقار محل العقد بالبيع أثناء البيع النهائي.<sup>(129)</sup>

(125) - حسنين محمد، المرجع السابق، ص 36.

(126) - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 127.

(127) - المرجع نفسه.

(128) - السعدي محمد صبري، البيع و المقايضة، ص 104.

(129) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 91.

وبعد انعقاد العقد النهائي، يقع على كل من البائع و المشتري التزامات يرتبها عقد البيع، والتي تتمثل في :

1/ التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري على النحو الذي يمكنه من الانتفاع به وفقا للغرض الذي اعد له، كما يجب أن يكون المبيع مطابق لما تم الاتفاق عليه في العقد.

*La délivrance est le fait de mettre la chose entre les mains de l'acheteur. Et cette chose doit être conforme à celle prévue dans le contrat et elle doit également être conforme à l'usage au quelle était destinée.*<sup>(130)</sup>

و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 367 من القانون المدني الجزائري >> يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو لم يتسلمه تسلماً مادياً <<.<sup>(131)</sup>

و يتضح من نص هاته المادة أن المشرع الجزائري قد تطرق إلى نوعين من التسليم و هما التسليم الفعلي و التسليم الحكمي.<sup>(132)</sup>

2/ بالإضافة إلى التزام البائع بنقل الملكية للمشتري، فإنه أيضا يلتزم بتعويض المشتري في حالة وجود عيب خفي، بشرط أن يكون هذا العيب قديما ، فإذا لم يكن كذلك و ظهر بعد التسليم فإن البائع لا يلتزم بضمانه.<sup>(133)</sup>

<sup>(130)</sup> GEORGE Vemelle , Droit civil : Les contrats Spéciaux , 3eme édition, Dalloz, France,2000, p 40 .

<sup>(131)</sup> –الأمر 58/75, المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.<sup>131</sup>

<sup>(132)</sup> –أمازوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 40.

<sup>(133)</sup> – قدارة خليل أحمد حسن، المرجع السابق، ص 174.

كذلك يجب أن يكون العيب خفياً، و يكون كذلك، إذا كان المشتري لم يكن بمقدوره أن يكتشفه لو أنه فحص العقار محل العقد بعناية الرجل العادي.<sup>(134)</sup>

بالإضافة إلى ذلك يجب أن لا يكون عالماً بالعيب وقت البيع و إذا كان كذلك، يسقط حقه في الرجوع على البائع، كذلك يجب أن يكون العيب مؤثراً بحيث ينقص من قيمة المبيع أو ينقص من الانتفاع به<sup>(135)</sup>، و مثال ذلك أن يكتشف المشتري أن الأرض الزراعية محل العقد غير صالحة لزراعة أنواع من البذور و بالتالي هذا العيب ينقص من الانتفاع بهاته الأرض.

وعلى العموم، فإن البائع يلتزم بضمان انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً كاملاً، وهذا ما نصت عليه المادة 379 من القانون المدني الجزائري، بحيث جاء فيها: يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب و لو لم يكن عالماً بوجودها.<sup>(136)</sup>

3/ بالإضافة إلى التزام البائع بضمان العيوب الخفية، فيجب عليه أيضاً أن يضمن للمشتري حياة هادئة، فلا معنى لانتقال الملكية إذا كان هناك من ينازع المشتري فيها أو يحد من انتفاعه بالمبيع لذلك كان على البائع ضمان التعرض سواء كان من فعله أو من فعل الغير.<sup>(137)</sup>

(134) - سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 65.

(135) - المرجع السابق، ص 65.

(136) - أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(137) - عسيلة ياسين، الوعد بالبيع، المنشور على : <http://www.startimes.com/f.aspx?t=34250656>، تاريخ

الإطلاع : 2015/04/13.



و هذا حسب نص المادة 371 من القانون المدني ، بحيث نصت على: **يضمن البائع التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع و قد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه.** (138)

و قد جاء أيضا في المادة 372 على أنه إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال و وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام و جب عليه الضمان، إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى نتيجة تدليس، أو خطأ جسيم صادر من المشتري. فإذا لم يخبر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت المناسب و صدر عليه حكم حاز قوة الشيء المقضي به فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق. (139)

أما المشتري فيقع عليه التزام دفع الثمن المتفق عليه في العقد، أو ذلك الذي تم تحديده فيما بعد وفقا لأسس التقدير الموضوعية المتفق عليها. (140)

*L'acheteur doit payer le prix convenu au contrat. Ce prix peut être affecté par certaines dispositions lorsque il n'aura pas été chiffré au moment de la vente .* (141)

(138) – أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(139) – أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

140 – السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، عقد بيع و مقايضة، ص 419.

(141) – GEORGE Vemelle, op cit, p 55 .

و الثمن يجب أن يكون مبلغاً من النقود ، و أن يكون مقدراً أو قابلاً للتحديد، و أن يكون جدياً لا سوريا و لا تافهاً.<sup>(142)</sup>

وبالتالي إذا توافرت في الثمن كل هذه الشروط، فقد توافرت كل شروط صحة التزام المشتري بدفع الثمن، و بالتالي، يكون واجب الوفاء في الزمان و المكان الذي وقع فيه التسليم.<sup>(143)</sup>

و إذا تعرض الغير للمشتري أو ظهر عيب في المبيع، يحق له حبس المبيع إلى غاية أن يقدم له البائع ضماناً كافياً،<sup>(144)</sup> وهذا حسب نص المادة 388 من القانون المدني الجزائري، حيث نصت على :  
 "...فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق أو آل من البائع، أو إذا خيف على المبيع إن ينتزع من يدي المشتري جاز له إن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن ينقطع التعرض أو يزول الخطر، و مع ذلك يجوز للبائع أن يطالب باستيفاء الثمن إذا ظهر للمشتري عيب في شيء المبيع".<sup>(145)</sup>

و يعتبر التزام بدفع الثمن، الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق المشتري و الذي يقابله التزام البائع بنقل الملكية<sup>(146)</sup>

و في جميع الأحوال إذا أخل المشتري بالتزامه و لم يدفع الثمن العقار محل العقد، يحق للبائع حبس المبيع.<sup>(147)</sup>

(142) - قدارة خليل أحمد حسن، المرجع السابق، ص 186.

(143) - المرجع نفسه.

(144) - سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 70.

(145) - أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(146) - سي يوسف زاهية، المرجع السابق، ص 272.

(147) - مصطفى أحمد الزرقا، العقود المسماة في الفقه الإسلامي عقد البيع، ط 02، دار القلم، سوريا، 2012، ص 106 .

بالإضافة إلى دفع الثمن، يلتزم المشتري أيضا بتسلم المبيع المتمثل في العقار محل العقد.<sup>(148)</sup> بحيث يجب أن يضع المشتري أن يضع يده فعلا على العقار و يحوزه حيازة حقيقية، ويكون مكان و زمان التسلم المبيع عادة زمان و مكان تسليمه.<sup>(149)</sup> و هذا ما نصت عليه نص المادة 394 من القانون المدني الجزائري ، حيث جاء فيها : اذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع، وعلى المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم.<sup>(150)</sup> إلا أن يتأخر انتقال ملكية العقار إلى المشتري إلى غاية شهر عقد البيع في المحافظة العقارية لإنتاج هذا الأثر العيني، فيصبح المشتري مالكا للعقار من تاريخ شهر العقار.<sup>(151)</sup> و بعد انعقاد البيع النهائي ، يمكن الحديث عن الغبن العقاري و ذلك بعد توافر شروطه و فقا لما نصت عليه نص المادة 358 من القانون المدني الجزائري.<sup>(152)</sup>

### الفرع الثالث

#### جزاء إخلاف الواعد بالتزامه

بعد إبداء الموعد له الرغبة في شراء العقار محل الوعد في المدة المحددة و بعد توفر الشروط القانونية لانعقاد العقد النهائي قد يمتنع الواعد عن إتمام تلك الإجراءات أو إبرام العقد النهائي.

(148) - سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 73.

(149) - طالبي ياسمين و أهروس كهينة، المرجع السابق، ص 83.

(150) - أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(151) - مداس فتيحة و سليمان لطيفة، المرجع السابق، ص 26.

(152) - أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

فإذا تصرف الواعد في العقار محل الوعد أثناء مدة الوعد أو بعد إبداء الموعود له الرغبة في الشراء، وانتقلت ملكية ذلك العقار إلى الغير بفعل الشهر، يكون في هاته الحالة الواعد قد أخل بالتزاماته اتجاه الموعود له و ليس لهذا الأخير سوى الرجوع على الواعد و مطالبته بالتعويض.<sup>(153)</sup>

أما إذا كان محل الوعد بالبيع المتمثل في العقار مازال قائما و تصرف فيه الواعد كان يقوم مثلا بإبرام عقد بيع عرفي فان البيع يكون باطل بطلان مطلق.<sup>(154)</sup>

و في كلتا الحالتين يصبح عقد الوعد بدون محل، ويصبح بذلك تنفيذ الواعد لالتزامه عينا مستحيلا، وبالتالي لا يملك الموعود له فيه ذهاب حالة إلا مطالبة الواعد بالتعويض على أساس إخلاله بالتزام شخصي.<sup>(155)</sup>

فإذا رفض الواعد القيام بذلك، للموعود له أن يلجأ إلى القضاء المختص و يطالب باستصدار حكم يقوم مقام العقد و فقا لأحكام نص المادة 72 من القانون المدني الجزائري.<sup>(156)</sup>  
بحيث نصت هذه المادة على :

إذا وعد شخص بإبرام عقد ثمن كل وقاض اهل متعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".<sup>(157)</sup>

(153) - قدادة خليل أحمد حسن، المرجع السابق، ص 39.

(154) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 95.

(155) - المرجع السابق، ص 93.

(156) - المرجع نفسه، ص 95.

(157) - أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

و بعد استصدار ذلك الحكم القضائي وجب على الموعود له الذي صدر الحكم لمصلحته أن يشهر ذلك الحكم في المحافظة العقارية المختصة وذلك لأجل إعمال الأثر العيني المتمثل في نقل ملكية العقار إليه. (158)

و للتفصيل أكثر، يقتضي دراسة هذه المسائل في نقطتين و هي :

• رفع دعوى صحة التعاقد :

عندما يرفض الواعد إتمام إجراءات البيع ، يحق للموعود له اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يقوم مقام العقد وفقا لأحكام المادة 72 من القانون المدني الجزائري كما بيناه سابقا. و من أجل استصدار هذا الحكم يجب رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص وفقا للإجراءات القانونية.

و بصفة عامة فقد ألزم القانون بشهر جميع الدعاوى العقارية و ذلك من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 متعلق بتأسيس السجل التجاري و التي تنص على: إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا و إذا تم إثبات هذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار. (159)

نستخلص من خلال هذه المادة أن الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها يكون مصيرها الرفض إذا لم يتم شهرها مسبقا في المحافظة العقارية المختصة، ويتم

(158) كواش محمد، القوانين العقارية في الجزائر و مشكل تأويل النص، المنشور على الموقع

<http://www.djazairnews.info/component/content/article/38-2009> ،

تاريخ الإطلاع: 2015/05/11.

(159) - مرسوم رقم 63/76، يتضمن تسجيل السجل العقاري، المرجع السابق.

إثبات هذا الشهر أمام القضاء إما بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار المتنازع فيه ، أو عن طريق التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام عملية الشهر.<sup>(160)</sup>  
و لقد إنقسم موقف القضاء الجزائري بشأن وجوب شهر الدعاوى العقارية إلى اتجاهين:  
أ/الإتجاه الأول:

يرى أن شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يعد قيذا على رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوى الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و التي تشترط الأهلية و المصلحة و الصفة في رافع الدعوى.<sup>(161)</sup>  
و عليه فحسب هذا الإتجاه يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منصب على عقار دون حاجة إلى أن يشهر دعواه لدى المحافظة العقارية المختصة، وليس للمدعي عليه الدفع بعدم شهر الدعوى، و ليس للمحكمة أيضا أن تثير هذه المسألة من تلقاء نفسها.<sup>(162)</sup>  
ب/ الإتجاه الثاني :

يرى هذا الإتجاه ان شهر الدعاوى العقارية يعد شرطا او قيذا لرفع الدعوى ذلك استنادا للمادة 85 من المرسوم السالف الذكر.<sup>(163)</sup>  
و يكتسب حق الموعد له من يوم شهر دعواه لدى المحافظ العقاري إلى غاية صدور الحكم الذي يقوم مقام العقد، حماية قانونية خاصة، و بالتالي فتصرفات الواعد خلال الفترة التي تسبق صدور

(160) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 123.

(161) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 124.

(162) - نفس المرجع.

(163) - قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع : عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم التجارية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، ، 2006، ص 15.

الحكم النهائي والتي يتم شهرها في المحافظة العقارية بعد شهر الدعوى لا تكون نافذة اتجاه الموعود له. (164)

كما أن شهر دعوى صحة التعاقد يكون الغير على علم بأن العقار محل الوعد، متنازع فيه أمام القضاء. (165)

• صدور الحكم الذي يقوم مقام العقد:

بعد تأكد القاضي من ملكية العقار محل الوعد للواعد، يصدر الحكم الذي يقوم مقام العقد وبصدور هذا الحكم وحيازته لقوة الشيء المقضي فيه، يصبح المجال مهيباً لانتقال الملكية للموعود له وذلك بعد شهر هذا الحكم في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

و بعدها يرد الأثر القانوني المتمثل في نقل ملكية العقار الموعود به للموعود له الذي يصبح مشترياً، و يصبح الواعد بائعاً، و يكون بذلك العقد النهائي قد رتب جميع آثاره بعد إنقضاء الوعد بالبيع العقاري. (166)

أما إذا تفحص القاضي ملف دعوى و اتضح أن الواعد ليس مالكا للعقار، أي ليس له سند يثبت ملكية الواعد للعقار محل العقد، يصدر حكم برفض الدعوى لاستحالة التنفيذ العيني للعقد. (167)

و لقد أجاز القانون كذلك للموعود له أن يرفع دعوى ضد الدولة يطالب فيها بالتعويض إذا تبين أن المحافظ العقاري قد قام بشهر التصرف الثاني بالرغم من شهر عقد الوعد بالبيع العقاري مسبقاً في المحافظة العقارية، و هذا ما نصت عليه المادة 23 من أمر رقم 74.75 المتضمن إعداد المسح للأراضي و تأسيس السجل العقاري :

(164) بدري جمال، المرجع السابق، ص 98.

(165) المرجع نفسه.

(166) المرجع نفسه، ص 101.

(167) المرجع نفسه.

تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه .ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

(168) و تجدر الإشارة هنا إلى تمييز شهر الدعوى عن شهر الحق العيني العقاري، و من أجل ذلك يجب أولاً تبيان أوجه الارتباط و التي تظهر في :

1. شهر الدعوى يتطلب أن يكون العقار محل النزاع مقيد من قبل في السجل العقاري، إذا كان غير ذلك يكون شهر الدعوى بغير فائدة.

2. شهر الدعوى مرتبط بالحق العيني المشهر من حيث كون هذا الأخير هو محور النزاع و محله الذي هو أساس شهر الدعوى.

3. كما أنهما يرتبطان من حيث وحدة الهدف بحيث أن شهر الحق العيني يهدف إلى جعل هذا الحق نافذاً، مرتباً لكافة أثاره، كما يؤدي وظيفة إعلام الكافة بالحالة القانونية للعقار، و هو نفس الأثر الذي يرمي إليه شهر الدعوى ، بحيث يبين أن ذلك العقار محل نزاع أمام القضاء. (169) بالرغم من هذا الارتباط ، هناك أوجه اختلاف بينهما تتجلى في :

1. يتطلب شهر الحق العيني التأشير في البطاقة العقارية بما هو ضروري من مضمون الوثائق المثبتة لهذا الحق و التأشير بتاريخها و نوعها و ما ترتب معها من شروط تطبيقاً للمادة 34 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بينما شهر الدعوى يتطلب التأشير فقط بمضمون

(168) - أمر رقم 74.75، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد

52، صادر في 18/11/1975.

(169) - قتال حمزة، المرجع السابق، ص 12 و 13.



طلبات الطعن فيها و تبين النوع هذا الطعن و البيانات اللازمة لقبول الطعن شهر الدعوى. (170)

2. بالرغم من التوافق بين الشهر العيني للعقار و شهر الدعوى من حيث الأثر، إلا أنهما يختلفان في هذا الأثر في مبدأين أساسيين و هما:

. الأثر الإنشائي للشهر: شهر الحق العيني ينشأ هذا الحق، و الذي يعلم الكافة بالحالة القانونية للعقار، خلافا لشهر الدعوى الذي لا ينشأ الحق بل يغير الحالة القانونية للعقار و ذلك بجعله محلا لنزاع القضائي.

. الأثر الفوري للشهر: بالنسبة للحق الشهر العيني فهو ينشأ هذا أثره بمجرد القيام به هذا بخلاف شهر الدعوى الذي لا يرتب أثر فوري إلا بعد صدور الحكم الفاصل في هذه الدعوى وشهره. (171)

3.. شهر الحق العيني لا يخضع للتقادم المكسب سواءا بالنسبة للشهر أو للحق العيني ذاته خلافا لشهر الدعوى الذي يسقط بسقوط هذه الدعوى المحدد بانقضاء مدة ثلاث سنوات من تاريخ شهرها ما لم يجدد الشهر فيمتد لثلاث سنوات أخرى. (172)

(170) قتال حمزة، المرجع السابق. ص 12.

(171) - المرجع نفسه، ص 14 .

(172)- نفس المرجع، ص 14.

## المبحث الثاني

### الطرق القانونية لانقضاء الوعد بالبيع العقاري

سنتناول في هذا المبحث طرق انقضاء الوعد بالبيع العقاري و التي تنقسم إلى الطرق الخاصة لانقضاء و التي سنتناولها في المطلب الأول، و في المطلب الثاني نتطرق إلى انقضاء العقد وفقا للقواعد العامة.

## المطلب الأول

### الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري

هناك حالتين ينقضي من خلالها الوعد بالبيع، بحيث ينقضي بانقضاء مدته كذلك بإبداء الموعد له رغبته في إبرام العقد النهائي.

## الفرع الأول

### انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته

إذا انتهت المدة المحددة في عقد الوعد بالبيع العقاري، و لم يبدي الموعد له رغبته في شراء العقار محل الوعد زال عقد الوعد.<sup>(173)</sup>

و قد يكون تعيين المدة باتفاق صريح أو ضمني أو يستتبطه القاضي من ظروف التعاقد، و بالتالي إذا انقضت هذه المدة دون إبداء الموعد له رغبته في الشراء، يتحلل الواعد من وعده و ينقضي الوعد و نفس الحكم إذا رفض الموعد له الشراء.<sup>(174)</sup>

(173) - السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، عقد بيع و مقايضة، المرجع السابق، ص 106.

(174) - مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 109.

و بعبارة أخرى، إذا انقضت المدة المتفق عليها دون أن يبدي الموعود له رغبته في الشراء أو أبلغ الموعود له الواعد بعدم رغبته بالشراء خلال مدة المتفق عليها، فإن ذلك يؤدي إلى سقوط الوعد دون حاجة إلى إعدار و بالتالي يتحلل الواعد من إلتزامه بالبيع.

### الفرع الثاني

#### انقضاء الوعد بالبيع بإبداء الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي

يرتب الوعد بالبيع التزاماً يتمثل في إبرام عقد البيع النهائي مع الموعود له إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال الأجل المحدد، و بالتالي إذا وافق الموعود له على شراء العقار الموعود به، فإن البيع يكون نهائياً بممارسة حق الخيار و لا حاجة لإيجاب جديد من الواعد.

بعبارة أخرى ، إذا قبل الموعود له قبل انقضاء المدة ، فإن هذا القبول يحيل الوعد بالبيع إلى بيع تام، دون حاجة إلى رضا جديد من جانب الواعد، ذلك أن هذا الأخير يعتبر منذ ارتباطه بالوعد قابلاً بالبيع ، و بالتالي إذا أضيف إلى الوعد بالبيع هذا القبول بالشراء توافرت بذلك جميع عناصر البيع وترتبت في ذمة المتعاقدين جميع آثاره.<sup>(175)</sup>

أما إذا انتهت دون إعلانه عن رغبته في إبرام البيع زال عقد الوعد، و بالتالي يتحلل الواعد من وعده.<sup>(176)</sup>

و إبداء الرغبة من الطرف الموعود له قد يكون صراحة أو ضمناً، كما قد يأتي بشكل معين يتفق عليه الطرفان.<sup>(177)</sup>

(175) - مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 109.

(176) - دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام: مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ط 05، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 49.

(177) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 104.

و في جميع الأحوال يشترط أن تكون الرغبة التي يبديها الموعود له في الشراء مطابقة لإرادة الواعد التي عبر عنها في وعده مطابقة تامة في كل المسائل الجوهرية التي تناولها التعاقد، و بالتالي إذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل في الوعد فلا ينعقد العقد، إذ تعتبر هاته الرغبة بمثابة إيجاب جديد. (178).

### المطلب الثاني

#### انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري وفقا للقواعد العامة

بالإضافة إلى الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري، هناك أسباب أخرى ينقضي بها هذا العقد وذلك وفقا للقواعد العامة، و تتمثل هذه الطرق في إبطال عقد الوعد بالبيع، و هلاك العقار الموعود به.

و هذا ما سنفصله في هذا المطلب.

### الفرع الأول

#### إبطال عقد الوعد بالبيع العقاري

عقد الوعد بالبيع، عقد ككل العقود، ينشأ بالتقاء إيجاب و قبول متوافقين، و يتطلب في هاتين الإرادتين كل ما يتطلب من شروط لصحة التصرفات القانونية بصفة عامة، من حيث صدورهما من شخص كامل الأهلية، لا تشوبه عيب من عيوب الإرادة، كذلك إتفاق الطرفين على طبيعة العقد وتحديد المبيع و ثمنه، كذلك يستوجب أن يكون السبب غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة.

و بالتالي إذا تخلف أو لم تتوفر إحدى الأركان ، يؤدي ذلك إلى إبطال العقد ، بحيث إذا لم تقترن إرادة كل من البائع بإرادة المشتري، فإن ركن الرضا لم يتحقق و هذا ما يؤدي إلى البطلان.

(178) - مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 110.

كذلك إذا كان المبيع غير مشروع، يؤدي إلى بطلان العقد.

*L'objet du contrat doit exister, être déterminé et licite.* (179)

نفس الحكم في حالة تخلف ركن السبب.

وهو نفس الأمر إذا تخلف شرط من الشروط الضرورية لقيام بعض تلك الأركان، كأن تتخلف شروط المحل أو السبب أو الشكل، لأن ذلك يؤدي إلى عدم قيام ذلك الركن أصلاً مما يبطل به العقد. (180)

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه:

"أنه من المقرر قانوناً أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء في مقابل ثمن نقدي. وأن الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها. ولما ثبت - في قضية الحال - أن الطاعن لم يدفع ثمن البيع، وهو شرط من شروط العقد - غير المتوفر - فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطلانه، واعتبروا شروط الوعد بالبيع غير متوفرة ويتعين بذلك رفض الطعن". (181)

و بالتالي إذا تم رفع دعوى قضائية لإبطال العقد لتخلف إحدى هذه الأركان، وتم الحكم بذلك فإن حكم الوعد بالبيع العقاري يكون باطلاً ويرجع بذلك المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل

(179) Olivia Franco, les conditions de validité du contrat, [http://www.france-jus.ru/upload/fiches\\_fr/Les%20conditions%20de%20validite%20du%20contrat.pdf](http://www.france-jus.ru/upload/fiches_fr/Les%20conditions%20de%20validite%20du%20contrat.pdf), vu le 05/05/2015 .

(180) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 105.

(181) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 142.

التعاقد<sup>(182)</sup> أما إذا شاب رضاء أحد المتعاقدين عيب من عيوب الإرادة، يكون عقد الوعد بالبيع العقاري قابلاً للإبطال.<sup>(183)</sup>

و باعتبار عقد الوعد بالبيع العقاري من العقود الشكلية ، ألزم القانون إفراغه في شكل رسمي لدى الموثق المختص، و بالتالي في حالة تخلف هذا الركن يؤدي حتماً إلى بطلان عقد الوعد بالبيع العقاري بطلاناً مطلقاً.

و هذا م جاءت به المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بحيث نصت على: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."<sup>(184)</sup>

وهذا ما اتجهت المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه : "

من المقرر قانوناً أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون .ومن ثم فإنه لا يجوز للقضاة أن يفسروا إرادة الأطراف الصريحة بما يتنافى معها."

ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن الوعد بالبيع قد تم بعقد عرفي مؤرخ في 03/01/1974 بعد صدور قانون التوثيق، معلقاً على شرط حصول البائعة على رخصة من الجهات الإدارية للتجزئة وقد رفضت السلطات المختصة منح هذه الرخصة برسالة من الوالي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن قضاة الموضوع بقضائهم بضم دعاوى الثلاثة والإشهاد بحياسة الشيء المبيع وأداء

(182) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 106.

(183) - محمد سعيد جعفرور، تصرفات ناقص الأهلية المالية في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دار هوم، الجزائر،

2002، ص 18.

(184) - أمر رقم 58.75، يتضمن قانون المدني، المرجع السابق.

ثمنه والقول أن الوعد بالبيع المبرم في 03/01/1974 صحيح و أن الحكم يعتبر عقد رسمي خالفوا القانون". (185)

و نظرا لمدى خطورة التصرفات الواردة على العقارات و ما قد ينشأ عنها من تصرفات من نزاعات قضائية فقد أخضع المرسوم 63/76 سالف الذكر، أي دعوى ترمي إلى الطعن في هذه التصرفات بالفسخ أو بالطعن أو بالإبطال أو الإلغاء يجب شهرها أمام المحافظة العقارية المختصة.

### الفرع الثاني

#### هلاك العقار الموعود به

إذا هلك العقار محل الوعد هلاكا كلياً بسبب قوة قاهرة كأن يكون قد تهدم كلياً بسبب زلزال أو فيضان، فلا ينعقد عقد الوعد بالبيع لتخلف ركن المحل.

و في هذه الحالة يجب أن نفرق بين حالتين و هي:

إذا هلك العقار الموعود به بسبب قوة قاهرة ليس للواعد يد فيها، يسقط التزام الواعد دون أن يلتزم بالتعويض. (186)

و تكون هنا أمام انفساخ عقد الوعد بالبيع العقاري.

أما إذا كان هلاك العقار محل الوعد بسبب الواعد كتسببه مثلاً في إحراق المنزل الموعود به إهمالاً منه، كان الموعود له مطالبة الواعد بالتعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب عدم محافظته على العقار الموعود به. (187)

(185) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 143.

(186) - مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 107.

(187) - بدري جمال، المرجع السابق، ص 107.

بعبارة أخرى إذا تسبب الواعد في إتلاف أو هلاك الشيء محل التعاقد، يحكم القاضي بالفسخ مع التعويض للموعد له (188).

---

(188) - حمو حسينة، إنحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون المسؤولية المهنية،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2011، ص 123.



خاتمة

حاولنا الإمام من خلال المعطيات السابقة تسليط الضوء بمعظم الإشكاليات والصعوبات التي أثارها هذا الموضوع من الجانب النظري والتطبيقي، فإنّ خصوصية نشاط الشرطة سواء تعلّق الأمر بنشاطه التنظيمي أو المادي ذلك راجع إلي طبيعة المرفق، كونه يتّخذ تدابير وقائية والإجراءات الجاري العمل بها أثناء قيامهم بالمهام الموكّلة إليهم والمتّسمة بالخطورة والسرعة.

فمن الوهلة الأولى يتبيّن للدّارس أنّه ليس ثمة صلة مباشرة بين القضاء الإداري ومرفق الشرطة، فكل منهما اختصاصاته ونطاقه ونظامه القانوني الذي يدور في مجاله، والغاية التي يهدف تحقيقها نزولا على أحكام الدستور والقانون وإتّما الصلّة بينهما تبدو غير مباشرة وذلك بمناسبة ما يعرض على القضاء الإداري من نزاعات تكون الوزارة الداخلية طرفا فيها، فهنا تبدو الصلة قبّسط القضاء رقابته القانونية على قراراتها للتعرف على مدى مشروعيتها من حيث مطابقتها للقانون نصّا وروحا، وأساسها وزن القرارات والاعمال المادية بميزان القانون وزنا مناطه مبدأ المشروعية من عدمها.

تعتبر هذه الدراسة محاولة لتجسيد معالم الطريق البديل والمقرّر لجبر الأضرار الآحقة بالأفراد، فتمّ الأخذ بنظام المسؤولية الإدارية لمرفق الشرطة انطلاقا من العلاقات الناشئة في إطار الخدمات التي يقدّمها رجال الشرطة التابعين له، والتي عرفت تطورا مستمرّ مسابرة لتطور الوسائل المستعملة خلال العمليات الميدانية.

بالنّظر للاحتكاك المستمر والدائم لأنشطة مرفق الشرطة المتطورة إثر التدخلات السريعة في كبح الأفعال الغير المشروعة، وما ينجرّ عنه من انحرافات وفي بعض الأحيان اعتداءات من طرف موظفي هذا الجهاز الإداري، فقد سطر للمتضرر في سبيل جبرها من خلال بسط الرقابة القضائية على مختلف أعمالها، ومن خلال رفع دعوى المسؤولية الإدارية كأثر مباشر لتكريس هذا النظام أين يتمّ المطالبة بالتعويض أمام القضاء وفق للإجراءات المقررة قانونا.

غير أنّه يبقى التخوّف الدائم لمقاضاة الدولة هو المنشور والسائد من خلال تنازل مستعملي هذا المرفق والمتضررين من نشاطاتها عن المطالبة بحقوقهم، اعتقادا منهم بأنّ الدولة شخص لا يمكن مقاضاته أمام القضاء كونه يملك سلطة الإكراه والسيادة، وأكثر من ذلك فإنّ طبيعة الإجراءات القضائية تكون مرهقة للأفراد وذات أعباء مادية لا يمكن أن يتحمّلها الأفراد، فإذا

تحصل على تعويض فقد لا يتناسب والضرر الذي لحق بهم كحالة وفاة شخص بسبب خطأ من أحد رجال الشرطة.

هذا ما حفز القضاء الإداري على مباشرة هذا التغيير في الظروف التي يكون فيها نشاط مرفق الشرطة، معتمدا على أسس جديدة في المسؤولية فمن اشتراطه للخطأ الجسيم إلى الخطأ البسيط في الحالات الاستثنائية، ثم إلى المسؤولية الإدارية بدون خطأ سواء على أساس المخاطر أو على أساس المساواة أمام الأعباء العامة، وذلك ضمانا لحماية أكبر للضحية مقابل تعقيدات أساليب أعمال الشرطة.

مع العلم أن معظم أحكام مسؤولية مرفق الشرطة بدون خطأ، هو الأكثر تميزا في ظل هذه المسؤولية التي تمثل المجال البارز للإبداع القضائي، ورغم قلة إجتهاادات مجلس الدولة في ظل هذه المسؤولية و إن دلّ ذلك على شيء فإنه يدلّ على صعوبة أو استحالة الإثبات، في إطار نقص الوعي لدى المتضرر بإمكانية متابعة مرفق الشرطة عن تلك الأضرار القائمة ولو دون الخطأ.

ختاما لمذكرتنا وبناء على ما جاء من نتائج أعلاه، فإننا نذكر بعض الإقتراحات التي نراه ضرورية وحبذا لو يأخذ بها من طرف المشرع الجزائري و منها:

✓ إن حالة حمل رجال الشرطة لأسلحة الخدمة إلى منازلهم خارج أوقات الوظيفة، ينجم عن ذلك في بعض الحالات حوادث خطيرة، وهذا ما يحدث في أرض الواقع. والمعروف أن أسلحة الخدمة تمتاز بالخطورة ويمكن استعمالها في المناوشات داخل الأسر أو في الخارج، وذلك لسرعة انفعال وعدم التحكم بأعصابهم، فنطلب من مديرية الأمن الوطني بحضر حمل موظفي الشرطة لأسلحة الخدمة إلى منازلهم خارج مهامهم تفادياً لأي حوادث مؤسفة وحتى لا يتحول رجل الشرطة إلى قنبلة موقوتة تكاد تنفجر في أي وقت، إذ نقتراح أن تصدر وزارة الداخلية والجماعات المحلية أو مديرية الأمن الوطني قرار يمنع من خلاله رجل الشرطة حمل أسلحتهم الوظيفية خارج أوقات الخدمة، ويتعين على كل موظف أن يترك سلاحه في مركز الشرطة عند مغادرته مساء بعد ذلك يسترجعه في الصباح عند مباشرة لمهامه.

- ✓ نظرا لصعوبة وخصوصية مهام الشرطي فإنّ هذا الأخير يعمل عادة في ظروف نفسية تبدو صعبة، حيث تتسم بالشّد العصبي جراء أوقات العمل الطويلة التي تتجاوز 12 ساعة في اليوم ناهيك عن المداومات الليلية والأعياد والمناسبات حفاظا على النظام العام، أو بطئ الترقيات وضرورة الاستجابة لأوامر الرئيس، إذ نأمل أن يخضع موظفي الشرطة لأطباء نفسانيين للعلاج وتقادي الإضرابات الخطيرة التي قد تحدث بفعل الصعوبات المهنية.
- ✓ نأمل أن تقام دورات تكوينية لضباط وأعوان الشرطة حرصا على سلامة المواطنين خاصة في مجال استعمال السلاح، وعلى جانب ذلك إحترام أخلاقيات المهنة وحسن المعاملة مع المواطنين وفق شعار «الشرطة في خدمة المواطن»، وذلك لتوطيد العلاقة بين المواطن والشرطة.
- ✓ كما نأمل أن نعطي أهمية كبيرة لموضوع مسؤولية مرفق الشرطة سواءً الخطيئة أو بدون خطأ، وأن يتم التركيز عليها في المناهج التعليمية لكليات الشرطة وكلية الحقوق الذي من شأنه أن يؤدّي إلى زيادة الدراسات المتخصصة والمؤلفات.
- في الأخير نأمل أن تتحقق الازدواجية القضائية قانوناً وقضاءً ولا تبقى مجرد حبرا على ورق لتحقيق العدالة في المجال الإداري من خلال تحديد مسؤولية الإدارة.

# قائمة المراجع

أولا : باللغة العربية

1. الكتب:

- 1) الزرقا مصطفى أحمد ، العقود المسماة في الفقه الإسلامي كعقد البيع، ط 02، دار القلم، سوريا، 2012.
- 2) السعدي محمد الصبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات . مصادر الإلزام: العقد والإرادة المنفردة، ج 1، ط 4، دار الهدى، الجزائر، 2007.
- 3) السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني: عقد البيع و المقايضة . دراسة مقارنة في القوانين العربية، ط05، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 4) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، عقد البيع و المقايضة، منشورات حلي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 5) بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، ط 02، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988.
- 6) جعفر محمد سعيد ، تصرفات ناقص الأهلية المالية في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 7) حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 8) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
- 9) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 11، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2008.
- 10) خليل احمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ج4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

- 11) دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام: مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ط 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 12) سرايش زكريا، الوجيز في عقد البيع : وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.
- 13) سي يوسف زاهية ،عقد البيع، ط 4، دار الأمل، 2000.
- 14) علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ط 07، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .
- 15) فيلاي علي، النظرية العامة للعقد، الإلتزامات – النظرية العامة للعقد، ط2، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 16) قاسم محمد حسن، القانون المدني: العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار. دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005 .
- 17) مرقس سليمان ، العقود المسماة: عقد البيع، ط 4، عالم الكتب، مصر، 1980.

## II. المذكرات الجامعية

- 1) أماروز لطيفة، التزم البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 2) حمو حسينة، إنحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 3) قتال حمزة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم التجارية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2006.
- 4) بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2009.

- (5) رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند اولحاج، البويرة، 2013.
- (6) طالبي ياسمين و اهروش كهينة، البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2012/2011.
- (7) مداس فتيحة و سليمان لطيفة، نقل الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.

### .III. القرارات القضائية:

- (1) قرار رقم 33528، مؤرخ في 03/04/1985، مجلة قضائية رقم 1989، عدد 04.
- (2) قرار رقم 106776، المؤرخ في 22/12/1989، مجلة قانونية لسنة 1994، عدد رقم 02.

### .IV. النصوص القانونية:

- (1) أمر رقم 58.75، المؤرخ في 20 رمضان 1398 الموافق 26 سبتمبر 1975، يضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30/09/1975، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 14/88، مؤرخ في 03/05/1988، ج ر عدد 18، صادر في 04/05/1988.
- (2) قانون 02.06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، متضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادر في 08/03/2006.
- (3) مرسوم رقم 63/76، يتضمن تسجيل السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، مؤرخ في 19/05/1993، ج ر عدد 34، الصادرة في 23/05/1993.



(4) قانون رقم 22/03، مؤرخ في 28/12/2003، متضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر 38

(5) قانون رقم 09/08، مؤرخ في 23 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008

(6) أمر رقم 74.75، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52، صادر في 18/11/1975

#### .V . المواقع الإلكترونية:

(1) القاسمي عمر ، شرح قانون المدني العراقي، المنشور على الموقع:  
[https://www.facebook.com/permalink.php?id=357267477727203&.story\\_fbid=461469387307011](https://www.facebook.com/permalink.php?id=357267477727203&.story_fbid=461469387307011)

(2) عامر أيمن، التمييز بين الوعد بالتعاقد و بين البيع الابتدائي، المنشور على الموقع:  
[http://newcairo-guide.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=213&temid=176&limitstart=1](http://newcairo-guide.com/index.php?option=com_content&view=article&id=213&temid=176&limitstart=1)

(3) عروج عبد اللطيف، التصرفات القانونية الواجبة الشهر، المنشور في :  
<http://www.courdeconstantine.mjustice.dz/aroudj%20abdllatif.pdf>.

(4) عسيلة ياسين، الوعد بالبيع، المنشور على :  
<http://www.startimes.com/f.aspx?t=34250656>

(5) كواش محمد، القوانين العقارية في الجزائر و مشكل تأويل النص، المنشور على الموقع :  
<http://www.djazairnews.info/component/content/article/38-2009-15-44-13.html> 03-26-18-28-54/58495-2013-07-12-

ثانيا : باللغة الفرنسية

**I. Livre :**

- 1) GEORGE Vemelle , Droit civil : Les contrats Spéciaux , 3eme édition, Dalloz, France,2000
- 2) Stéphane Piedelivère, traité de droit civil, la publicité foncière, librairie générale de droit et de jurisprudence , France, 2000 .

**I. Site internet :**

- 1) Olivia Franco, les conditions de validité du contrat, [http://www.francejus.ru/upload/fiches\\_fr/Les%20conditions%20de%20validite%20du%20contrat.pdf](http://www.francejus.ru/upload/fiches_fr/Les%20conditions%20de%20validite%20du%20contrat.pdf), vu le 05/05/2015 .

# فهرس الموضوعات

02	..... مقدمة
<b>الفصل الأول</b>	
05	<b>الوعد بالبيع العقاري وعلاقته بكسب الملكية العقارية</b>
06	.....المبحث الأول: ماهية الوعد بالبيع العقاري
06	.....المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري
08	.....المطلب الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري
08	.....الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد
10	.....الفرع الثاني: الوعد بالشراء العقاري من جانب واحد
10	.....الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري المتبادل
10	.....أولا: الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد
11	.....ثانيا: الوعد بالبيع و الشراء الملزم للجانبين
12	.....المبحث الثاني: التمييز القانوني للوعد بالبيع العقاري و شروطه
12	.....المطلب الأول: تمييز الوعد بالبيع عن باقي التصرفات الأخرى
12	.....الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري و الإيجاب الملزم
14	.....الفرع الثاني: التمييز بين الوعد بالبيع العقاري و البيع الابتدائي
15	.....الفرع الثالث: الوعد بالبيع العقاري وعقد البيع النهائي
16	.....المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للوعد بالبيع العقاري
16	.....الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمتعاقدين
16	.....أولا: التراضي في عقد الوعد بالبيع العقاري
18	.....ثانيا: شروط صحة التراضي في البيع العقاري
20	.....الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعقد الوعد بالبيع العقاري
21	.....أولا: محل عقد الوعد بالبيع العقاري:
24	.....ثانيا: الثمن في الوعد بالبيع العقاري
25	.....ثالثا: السبب في الوعد بالبيع العقاري
26	.....المطلب الثالث: الشروط الشكلية للوعد بالبيع العقاري
27	.....الفرع الأول: شكلية الوعد بالبيع العقاري
29	.....الفرع الثاني: تسجيل الوعد بالبيع العقاري
30	.....الفرع الثالث: شهر الوعد بالبيع العقاري

35	الفصل الثاني
	آثار الوعد بالبيع العقاري
36	المبحث الأول: السبر نحو آثار الوعد بالبيع العقاري.....
36	المطلب الأول: الرغبة في الشراء.....
36	الفرع الأول: إزام الواعد في هاته المرحلة.....
39	الفرع الثاني: حق الموعد له في هاته المرحلة.....
40	المطلب الثاني: الرغبة في إبرام العقد النهائي.....
41	الفرع الأول: إبداء الموعد له الرغبة في الشراء.....
42	الفرع الثاني: تحقق الوعد النهائي.....
47	الفرع الثالث: جزاء إخالاف الواعد بالتزامه.....
54	المبحث الثاني: الطرق القانونية لانقضاء الوعد بالبيع العقاري.....
54	المطلب الأول: الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري.....
54	الفرع الأول: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته.....
55	الفرع الثاني: انقضاء الوعد بالبيع بإبداء الموعد له رغبته في إبرام العقد النهائي.....
56	المطلب الثاني: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري وفقا للقواعد العامة.....
56	الفرع الأول: إبطال عقد الوعد بالبيع العقاري.....
59	الفرع الثاني: هلاك العقار الموعد به.....
62	خاتمة.....
66	المراجع.....

## ملخص

الوعد بالبيع العقاري عقد له طبيعته الخاصة التي تتمثل في أنه عقد تام شكلي، قائم بذاته، فهو بالتالي يخضع في إنعقاده لذات الشروط التي تخضع لها كل العقود.

و لكن الإكتفاء بالإنعقاد و الصحة لا يضمن حقوق الموعود له في الفترة الممتدة بين إنعقاد الوعد و إبداء رغبته في الشراء لذلك كان من الضروري أن يشهر هذا العقد في المحافظة العقارية.

و بالتالي إذا إنعقد الوعد بالبيع العقاري صحيحا، فإنه يرتب الآثار القانونية التي تختلف بحسب المرحلة الناتجة عنها، فقبل إبداء الموعود له رغبته في الشراء العقار محل العقد، يكون الواعد ملزما وحده في هذه المرحلة، بمقابل يكون للموعود له حق مميز و هو حق الخيار، و بعد إبداء الموعود له رغبته في شراء العقار الموعود به، يكون بذلك عقد البيع مهياً للإنعقاد.

و ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري بأسباب عامة لإنقضاء الإلتزام، كما له كذلك أسبابه الخاصة في الأنقضاء.

### Résume

La promesse de vente est un acte caractérisé par une nature spéciale puisque il s'agit d'un acte complètement accompli, concernant ces formalités.

Sur ce, il est soumis lors de sa conclusion aux mêmes conditions auxquelles sont soumis d'autres actes. que conclusion et son bien fondé

que ne suffisent pas pour garantir les droits de la personne à qui la promesse a été faite. notamment pendant la période entre la conclusion de l'acte et sa disposition à opérer une acquisition sur ce, il a été jugé nécessaire de procéder à la publication de cet acte à la conservation foncière

- à cet effet si la conclusion d'un acte de promesse de vente est bien fondée il en résulte des effets légaux qui diffèrent en fonction de l'étape de leur apparition dans ce sens que le prometteur de vente s'engage seul dans cette étape avant même que l'acquéreur en vertu de la promesse de vente d'acquisition.

- l'extinction d'un acte de promesse de vente est due à des motifs généraux liés à l'extinction de l'engagement. outre les causes spéciales qui engendrent sa mise à fin.