

الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية

الدكتورة / بن خضرة زهيرة
أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة البليدة -2- لونيبي علي

ملخص

الوعد بالبيع العقاري، هو تصرف قانوني ذو طبيعة خاصة، يتمثل في أنه عقد تام شكلي مستقل بذاته، فهو يخضع في انعقاده لذات الشروط التي تخضع لها كل العقود، ولكن ما يميز هذا العقد، هو ضرورة شهره في المحافظة العقارية.

فإذا انعقد الوعد بالبيع العقاري صحيحا، ينتج عنه آثار قانونية تختلف حسب المرحلة الناتجة عنه، فقبل إبداء الموعود له رغبته في شراء العقار الموعود به، يكون الواعد ملزما وحده في هذه المرحلة، وفي مقابل ذلك يكون للموعود له حق مميز وهو حق الخيار، أما في مرحلة بعد إبداء الموعود له رغبته في الشراء، يترتب على الواعد التزاما بعمل، يتمثل في إبرام عقد بيع نهائي يؤدي الى كسب الملكية العقارية.

Résumé

La promesse de vente est un acte juridique de nature spéciale, qui en fait un contrat complet, formel et indépendant.

Il est soumis lors de sa conclusion aux mêmes conditions auxquelles sont soumis d'autres actes, mais il est nécessaire de procéder à la publication de cet acte à la conservation foncière.

A 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, il convient de distinguer les effets de la promesse jusqu'à la levée de l'option ; le promettant ne doit effectuer aucun acte qui pourrait faire obstacle à la vente, dans cet étape, le bénéficiaire à la droit d'option. Après la levée de l'option, le contrat définitif est conclu, aux termes et conditions contenues dans l'offre formulée par la promesse de vente.

الكلمات المفتاحية : الوعد. البيع. العقار. العقد. التمهيد. الشكلية.

مقدمة

يعد العقار ثروة حقيقية للإنسان، خصه المشرع بأحكام متميزة، ولعل أهم ما يتميز به البيع العقاري، كونه عقد شكلي، فإذا كان عقد البيع بصفة عامة عقدا رضائيا، أي ينعقد بمجرد توافق الإيجاب والقبول بين البائع والمشتري، والتراضي على المبيع والثلث، وهذا ما نصت عليه المادة 351 من القانون المدني الجزائري : "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، والتي لم تشترط شكلا معيناً لعقد البيع، إلا أن المشرع اشترط بالنسبة لبيع العقار، إفراغ رضا الطرفين في شكل معين، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، والتي ورد فيها : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو.. في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد". إن تمتع عقد البيع العقاري بهذه الخصائص، جعلته من جهة يتطابق مع باقي العقود في وجوب توافر الرضى والمحل والسبب، ومن جهة أخرى، جعلته يختلف عنها في وجوب إفراغ التراضي حوله في شكل رسمي لدى الموثق، فهو بذلك عقد شكلي يؤدي عدم توفر هذا الركن إلى بطلان البيع بطلانا مطلقا، ويتميز عقد البيع العقاري أيضا، بأنه يجب أن يشهر في المحافظة العقارية المختصة، وذلك لكي ينتج آثاره كاملة بين المتعاقدين.

وفي كثير من الأحيان، ولإعتبارات تملئها طبيعة العقار، فإن البيع العقاري يكون مسبقا بتصرفات قانونية أخرى، تمهد للعقد النهائي، ولعل أبرزها، هو عقد الوعد بالبيع العقاري. ولقد نص المشرع الجزائري على الوعد بالتعاقد بصورة عامة، وذلك في القانون المدني في المادتين 71 و72، ولم يتطرق للوعد بالبيع سواء بيع المنقول أو بيع العقار، وهذا عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات الأخرى. وتطبيقا للقواعد العامة، فإن عقد الوعد بالبيع العقاري يحتاج كذلك لنفس الشروط والإجراءات المطلوبة في عقد البيع العقاري ذاته، وذلك لكي ينعقد صحيحا وينتج آثاره بين أطرافه واتجاه الغير.

ولما كان عقد الوعد بالبيع العقاري، يسبق إبرام عقد البيع النهائي، فإنه تتداخل فيه أحكام الوعد بالبيع العادي وتلك التي تتعلق بأحكام العقار، وهو ما قد يثير عدة إشكالات في الحياة العملية، وكذلك من الناحية القانونية.

و تتمحور إشكالية الموضوع حول : ما مدى قوة الالتزام الناشئ عن عقد الوعد بالبيع العقاري في ضمان التنفيذ العيني الذي يؤدي إلى كسب الملكية العقارية؟

1: ماهية عقد الوعد بالبيع العقاري:

يعتبر عقد البيع أكثر العقود استعمالا بين أفراد المجتمع، خاصة منها تلك التي يكون محلها عقارا، وذلك لما يملكه هذا الأخير من أهمية في جميع المجالات، وقد يسبق عقد البيع العقاري في كثير من الأحيان، عقود تمهيدية أهمها عقد الوعد بالبيع العقاري الذي يحتاج لنفس الشروط والإجراءات المتعامل بها في عقد البيع العقاري، وذلك لكي ينفذ صحيحا.

1.1: تعريف عقد الوعد بالبيع العقاري وأنواعه

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الوعد بالبيع العقاري، ولم يخصص له أحكاما خاصة به، بالرغم من أهميته⁽¹⁾، ولقد اكتفى المشرع الجزائري بالنص في المادة 71 و 72 من القانون المدني⁽²⁾ على الوعد بالتعاقد بصفة عامة، بحيث نصت المادة 71 من القانون المدني على: "الوعد بالتعاقد 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 والمدة التي يجب إبرامه فيها. وإذا اشترط القانون لإتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

وتنص المادة 72 مدني: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة، قام الحكم مقام العقد".

نستخلص من هاتين المادتين، أن الوعد بالتعاقد، وفقا للقواعد العامة، هو عقد بمعنى الكلمة، ينعقد مثله مثل العقد النهائي تماما، ينشئ حقوقا وواجبات على المتعاقدين إلا أنه يتميز عن العقد النهائي من حيث محله، المتمثل في التزام أحد المتعاقدين أو كليهما بإبرام عقد نهائي في المستقبل، ويمثل الوعد بالتعاقد -حينئذ- مرحلة تتقدم العقد النهائي⁽³⁾.

1.1.1: تعريف عقد الوعد بالبيع العقاري

الوعد بالتعاقد هو عقد يلتزم بموجبه الواعد بإبرام عقد في المستقبل، إذا أبدى الموعود له رغبته في ذلك خلال مدة معينة، والوعد بالتعاقد قد يكون هدفه إبرام عقد البيع أو

الإيجار⁽⁴⁾، أما عقد الوعد بالبيع العقاري، فهو عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد، بأن يبيع عقارا إلى شخص آخر هو الموعود له، إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة⁽⁵⁾.

وإذا كانت القاعدة، أن عقد الوعد بالبيع عقد رضائي، فلا يتطلب القانون إفراغه في شكل معين، غير أنه إذا كان الوعد ينصب على بيع عقار، فإنه يجب أن يكون عقد الوعد في الشكلية التي يتطلبها القانون، وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا، لعدم توفر ركن من أركان العقد وهو ركن الشكلية⁽⁶⁾.

وبالتالي فإن، عقد الوعد بالبيع العقاري هو عقد شكلي، وهو عقد يقترن فيه قبول الموعود له بإيجاب الواعد، اقترانا كاملا على جميع العناصر الجوهرية في العقد المراد إبرامه، ويتم إفراغ هذا التراضي في ورقة رسمية لإستيفاء ركن الشكلية، وخلال مدة الوعد يكون الحق في الخيار ممنوحا للموعود له، بأن يبدي رغبته سواء بقبول شراء العقار الموعود به، أو يرفض ذلك، بشرط أن يستعمل هذا الحق خلال المدة المحددة، وعقد الوعد له فوائد كثيرة على الصعيد العملي، فهو أولا يمنح للمستفيد من الوعد، أي الموعود له، مهلة زمنية للتفكير أو لتحضير نفسه قبل إبداء رغبته بالشراء، وذلك لأن العقد النهائي يتعلق أولا وأخيرا به. وثانيا: يمنح الوعد فرصة للموعود له، للتأكد من صلاحية المشروع الذي يريد أن يقدم عليه، كما يمكنه خلال مدة الوعد أن يستعلم على العقار المراد شرائه وصلاحيته للغرض الذي سيخصص له⁽⁷⁾.

وبالتالي الوعد بالبيع العقاري يجب أن يكون في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون لقيام العقد الموعود به، ومن ثم لا يمكن الاحتجاج بالوعد بالبيع العقاري في مواجهة الغير، إلا إذا اتبعت فيه إجراءات الشهر العقاري⁽⁸⁾.

2.1.1: أنواع الوعد بالبيع العقاري

للوعد بالبيع العقاري صورا معينة، منها:

1.2.1.1: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد: ويطلق عليه الوعد الأحادي

الجانب ببيع العقار⁽⁹⁾، اذ يلتزم الواعد بالإبقاء على وعده المتمثل في بيع العقار فترة محددة من الزمن، أما الموعود له لا يلتزم بشيء، ويبقى له حق الاختيار في تأكيد إبرام العقد من عدمه، في حين يلتزم الواعد بإبرام العقد الموعود به، عندما يبدي الموعود له رغبته في إبرام العقد⁽¹⁰⁾.

ويوجد صورة خاصة للوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، هي الوعد بالتفضيل، وهو ليس وعدا باتا، بل وعدا معلقا على شرط واقف، إذا أبدى الواعد رغبته في البيع. وهو أن يقوم الواعد، وهو صاحب العقار بتفضيل شخص آخر، هو الموعود له، في حالة ما إذا قرر أن يبيع العقار أن يعرضه عليه أولا، قبل الآخرين في مدة معينة⁽¹¹⁾.

فالوعد في الوعد بالتفضيل، يعد الموعود له أن يعطيه الأولوية في الشراء، اذا ما عزم على بيع عقار معين، خلال مدة محددة، أي أن الواعد غير ملزم بالبيع، ولكن يكون ملزم فقط بتفضيل الموعود له، في حالة ما اذا أراد التصرف بالبيع في العقار الموعود به.

2.2.1.1: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد: وهو صورة عكسية فالوعد (المشتري) يعد البائع مالك العقار، بأن يشتري منه عقارا معينا، بثمن محدد إذا رغب في بيعه خلال فترة محددة⁽¹²⁾.

ويعتبر الوعد بالشراء، عقد ملزم لجانب واحد هو الواعد بالشراء، وهنا يشترط في المشتري أهلية أداء كاملة عند إبرام العقد.

3.2.1.1: الوعد بالبيع العقاري المتبادل بالبيع والشراء أو الوعد الملزم للجانبين: يكون الوعد بالبيع والوعد بالشراء في وقت واحد، فيعد أحد المتعاقدين الآخر أن يبيعه عقار معين إذا أبدى رغبته في ذلك، ويعد المتعاقد الآخر، بأن يشتري منه هذا العقار، إذا ما أبدى مثل هذه الرغبة. فيلتزم الواعد بالبيع، اذا ما أبدى الموعود له رغبته في الشراء، ويلتزم الموعود له بالشراء اذا ما أبدى الواعد رغبته بالبيع. ويبقى الوعد بالبيع الملزم لجانبين، ما هو إلا عقد ابتدائي، لأن القانون يستلزم توفر شروط موضوعية جوهرية للعقد الموعود بإبرامه، وتراضي الطرفين على هذه الشروط، إلى جانب ا فراغ عقد الوعد في شكل رسمي، وفقا لأحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري، إذا كان العقد الموعود بإبرامه شكليا، فيكون عقدا ابتدائيا، أجل اتمامه إلى وقت لاحق، اذا كان مقترنا بأجل، وإذا تم تحت شرط معين، كان معلقا على شرط، فهو خاضع للشهر، ولا يشير اشكالا فهو عقد بيع تام⁽¹³⁾. وبذلك يمكن تكيف البيع الابتدائي بعقد يقتصر على إلزام كل من الطرفين، أن يبرما البيع النهائي في ميعاد معين⁽¹⁴⁾.

2.1 شروط انعقاد عقد الوعد بالبيع العقاري:

عقد الوعد بالبيع العقاري يقتضي لانعقاده، أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما المتطابقتان⁽¹⁵⁾، فلا بد من حصول الاتفاق على المبيع والمتمثل في العقار، أي تطابق الإيجاب والقبول تطابقا تاما، فيما يتعلق بتعيين العقار المراد بيعه وتحديد مساحته وموقعه وحدوده⁽¹⁶⁾.

كما يشترط لصحة الايجاب والقبول، أن يكون صادرا من ذي أهلية، فإذا كان الوعد بالبيع العقاري ملزما لجانب واحد، فإنه لا بد من توفر الأهلية الكاملة للواعد، وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة، حسب نص المادة 40 من القانون المدني⁽¹⁷⁾، حتى يسمح له القانون بإدارة أمواله والتصرف فيها كما يشاء⁽¹⁸⁾، أما فيما يخص الموعد له، فإن أهليته تقدر وقت إبرام العقد النهائي، لا وقت إبرامه لعقد الوعد، وبالتالي يمكن أن يكون قاصرا وقت الوعد، ولكن يشترط أن يكون كامل الأهلية، عند إعلان رغبته في الشراء⁽¹⁹⁾.

وبصفة عامة، وبالإضافة إلى ضرورة توفر أركان العقد من رضا ومحل وسبب وشكلية، هناك شروط خاصة بالوعد بالبيع العقاري، والتي نصت عليها المادة 71 مدني جزائري: "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 فيها. وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

إذن فالوعد بالبيع العقاري، عقد مستقل سابق على البيع، ولما كان كذلك، يجب أن تتوفر شروط معينة حتى يتم صحيحا، فلا بد من اتفاق الواعد والموعد له على جميع المسائل الجوهرية للعقد الموعد به، فضلا عن المدة التي يجب فيها على الموعد له إظهار رغبته في الشراء. كما أن المقصود بالمسائل الجوهرية، أركان البيع وشروطه الأساسية التي يرى العقاد أن الاتفاق عليها ضروريا ليتم البيع، وهي الاتفاق على: طبيعة الوعد، المبيع، الثمن، المدة، بالإضافة إلى ركن الشكلية⁽²⁰⁾، فالوعد بالبيع العقاري يجب أن يكون في ورقة رسمية أمام الموثق.

1.2.1: تعيين المسائل الجوهرية لعقد الوعد بالبيع العقاري:

تتمثل العناصر الجوهرية للوعد بالبيع العقاري في الشيء المبيع، وهو العقار والثمن التراضي على المدة، التي ينبغي على الموعد له إبداء رغبته في الشراء⁽²¹⁾.

1.1.2.1: العقار الموعد ببيعه:

يجب أن يكون العقار الموعد به، موجود وقت الوعد، أو قابل للوجود بعد الوعد⁽²²⁾، وإذا كان العقار أرضا وجب ذكر موقعها، مساحتها وحدودها.

كما يجب أن يكون العقار الموعد ببيعه مما يجوز التعامل فيه، فلا يجوز التعامل في التركات المستقبلية، وهو ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 92 من القانون المدني الجزائري:

"غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون". فلا بد أن يكون العقار محل الوعد بالبيع، موجودا أو قابلا للوجود في المستقبل، ومعينا أو قابلا للتعين، وأن يكون مشروعاً، وهي ذات الشروط التي يشترطها المشرع في محل العقد بصفة عامة.

2.1.2.1: ثمن العقار الموعود به

الثمن هو المبلغ النقدي الذي يلتزم المشتري بالوفاء به للبائع، مقابل حصوله على الشيء المبيع، فهو محل الالتزام الرئيسي، والعنصر الأساسي في عقد البيع، بحيث أنه لا ينعقد البيع إلا إذا تم الاتفاق على المبيع (وهو العقار الموعود به) والثمن. ويشترط أن يكون الثمن نقدي لا غير، وهو ما أكدته المادة 351 من القانون المدني: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي". كما يجب أن يكون الثمن جدياً وحقيقياً⁽²³⁾، يعبر عن القيمة الحقيقية للمبيع المتمثل في العقار، وإلا كان باطلاً، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها⁽²⁴⁾ بقولها: "من المقرر قانوناً أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء 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 كان الثابت -في قضية الحال- أن الطاعن لم يدفع ثمن البيع، وهو ركن من أركان العقد غير متوفرة فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطلانه".

3.1.2.1: المدة التي يجب فيها إبرام العقد

تعتبر المدة التي ينبغي على الموعود له إبداء رغبته في الشراء، شرطاً لإنعقاد العقد، فيجب أن يتفق المتعاقدان، عند إبرامهما لعقد الوعد بالبيع العقاري، على المدة التي يجب أن يبدي فيها الموعود له رغبته في شراء العقار الموعود به، وهذا أمر جوهري لا ينعقد العقد بدونها، ولقد نصت المادة 71 من القانون المدني على ضرورة تعيين المدة⁽²⁵⁾.

فقد اشترط المشرع في القانون المدني، لإنعقاد عقد الوعد، أن يتم الاتفاق فيه على المدة التي يبرم فيها العقد الموعود به، فإذا لم تعين هذه المدة، لا ينعقد العقد، أو يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً. والاتفاق على المدة لا يشترط أن يكون صريحاً، بل يجوز أن يكون ضمناً⁽²⁶⁾. ويترتب على تحديد المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري، أن يصبح الواعد ملتزماً خلال هذه المدة تجاه الموعود له، بأن يبرم معه العقد النهائي، إذا ما أبدى هذا الأخير، رغبته في

الشراء خلال هذه الفترة. فإذا أظهر هذه الرغبة، يصبح العقد النهائي استوفى جميع شروطه، أما إذا رفض الشراء أو ترك المدة تمضي دون أنه يبدي رغبته في إبرام العقد النهائي، يسقط عقد الوعد ويتحلل الواعد من وعده.

2.2.1: الشكلية في عقد الوعد بالبيع العقاري

عقد الوعد بالبيع العقاري، عقدا شكليا بصريح نص الفقرة 02 من المادة 71 من القانون المدني: "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

أخضع المشرع الجزائري، تحت طائلة البطلان، إفراغ كافة التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي. والشكل في هذه الحالة، يعود بالفائدة على كل الأطراف المتعاقدة، فبالنسبة للبائع يعد تنبيهها له بما هو مقدم عليه، ويعتبر السند العقاري دليلا ماديا للمشتري يشهد له بوقوع التصرف⁽²⁷⁾.

لذلك لابد من تحرير الورقة الرسمية، المتضمنة عقد الوعد بالبيع العقاري لدى الموثق ويجب تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وفق ما ينص عليه القانون، فالتسجيل هو إجراء إداري، يقوم به موظف عمومي، يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية، مقابل دفع حقوق التسجيل⁽²⁸⁾.

فعقد الوعد بالبيع العقاري، يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع، وذلك لأجل استيفاء الدولة للجانِب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، إذ أن رسوم التسجيل تصنف ضمن الضرائب غير مباشرة، فهي تهدف الى تحقيق عدة أهداف، في مقدمتها الهدف التمويلي إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة، وبتطور أساليب الجباية العقارية أضحي لها أهدافا اقتصادية، اجتماعية ومالية⁽²⁹⁾.

ولا يكفي قيام الموثق بتسجيل العقود التي يحررها لدى مصلحة التسجيل، بل لابد من شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة⁽³⁰⁾.

ويعرف الشهر⁽³¹⁾ بأنه: "عمل فني يهدف الى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها. ويهدف الى تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها."

فالشهر العقاري هو نظام قانوني، يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية، تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام، توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات، من أجل تحقيق الحماية للملكية العقارية، و الحقوق العينية العقارية الأخرى⁽³²⁾، فهو إجراء قانوني من النظام العام، الهدف منه تسجيل جميع التصرفات الواردة على العقارات، ليكون الجميع على العلم بوجودها وذلك من خلال السندات المشهرة، وهذا الإجراء يبعث الثقة ويسمح بحفظ الحقوق واستقرار المعلومات⁽³³⁾. رغم اشتراط المشرع الجزائي الشكل في عقد الوعد بالبيع، إلا أنه لم يضع نصا صريحا يوجب إخضاع عقد الوعد بالبيع العقاري الى إجراء الشهر، إلا أنه بموجب قانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁽³⁴⁾، ومن خلال نص المادة 10 منه، أكد على ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع، وذلك عندما فرضت رسم اشهار يقدر ب 1% من قيمة العقار الموعود ببيعه. فقد نصت المادة 10 منه على ما يلي: "تعدل المواد 1-353 إلى 13-353 من قانون التسجيل وتحرر كما يأتي: المادة 2-353 : يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 1-353 أعلاه كالاتي:

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

ويتبين من هذا التعديل، أن عقد الوعد بالبيع العقاري، يكون موضوع شهر في المحافظة العقارية، ويشترط أن يذكر في هذا العقد، سعر البيع، وذلك تحت طائلة رفض الشهر.

كما نصت المادة 3-353 في فقرتها الأخيرة على: "يخضع العقد المتضمن تكملة أو تفسيراً أو تصحيحاً لأخطاء مادية أو قبولاً أو تخلياً بلا قيد أو شرطاً أو تأكيداً أو موافقة أو تصديقا أو تصحيحاً أو إلغاء لشروط موقفة أو تحقيق وعد بالبيع، إن لم يكن يحتوي على إجراء يخضع لرسم نسبي، لرسم ثابت قدره 1000 دج".

وبذلك يضمن المشرع الوطني، الحماية القانونية اللازمة، للحقوق الناشئة عن عقد الوعد بالبيع العقاري، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، لا يمكن الاحتجاج على الموعود له

بالتصرفات التي قد يجريها الواعد بشأن العقار الموعود به، طالما أن هذه التصرفات قد تمت بعد شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، خلال المدة المحددة في عقد الوعد⁽³⁵⁾.

وعليه، يكون الموعود له، في أمان خلال تلك الفترة من التصرفات الضارة، التي قد يجريها الواعد، ويكون محلها العقار الموعود به، فيكون الشهر قيد حقيقي على الملكية العقارية محل الوعد بالتعاقد⁽³⁶⁾.

إن شهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، يكفل للجميع العلم بهذا الوعد، مما يساهم في حماية الحقوق واستقرار أكبر في المعاملات العقارية. فإن كان الوعد بالبيع العقاري يخول لصاحبه حقا شخصيا، فإن ورود هذا الحق على العقار، يستلزم حماية قانونية خاصة تتحقق عن طريق الشهر⁽³⁷⁾.

2- آثار عقد الوعد بالبيع العقاري:

تترتب على الوعد بالبيع العقاري عدة آثار قانونية، تختلف باختلاف مرحلتين، وهي مرحلة قبل إبداء الموعود له الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع ويبقى الواعد، في هذه المرحلة، مالكا للعقار، وليس للموعود له اتجاه الواعد، سوى حق شخصي هو إبداء الرغبة. والمرحلة الثانية، هي مرحلة بعد إعلان الموعود له الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع، فهنا للموعود له أن يستعمل حقه في الشراء، وبالتالي ينعقد عقد البيع النهائي ويكتسب الموعود له ملكية العقار الموعود به، وله أن يترك مدة الوعد بالبيع تنقضي دون إبداء الرغبة في الشراء، فلا ينعقد عقد الوعد بالبيع.

2.1- آثار عقد الوعد بالبيع العقاري قبل إبداء الموعود له الرغبة بالتعاقد: لا يترتب عقد الوعد بالبيع العقاري في ذمة الموعود له، أي التزام قبل إبداء الرغبة في شراء العقار محل الوعد بالبيع، في حين، أن الواعد يكون وحده ملزما في هذه المرحلة.

1.1.2: الواعد ملزم بإبرام العقد:

المرحلة الأولى، هي تلك التي تفصل بين وقت إبرام الوعد من جهة، وإظهار الموعود له رغبته في التعاقد -إذا كان الوعد ملزما لجانب واحد- أو حلول الميعاد المحدد لإبرام العقد- إذا كان الوعد ملزما للجانبين، من جهة ثانية.

يرتب عقد الوعد بالبيع العقاري، خلال هذه المرحلة الأولى، التزاما شخصيا على الواعد، سواء أكان هذا الوعد ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين، ويتمثل هذا الالتزام

الشخصي، في إلزام الواعد بالبقاء على التزامه بإبرام العقد محل الوعد تجاه الموعد له وهو التزام بالقيام بعمل⁽³⁸⁾.

فعقد الوعد بالبيع العقاري، يرتب على عاتق الواعد التزام، يتمثل في إبرام البيع النهائي، إذا أبدى الموعد له رغبته في الشراء في المدة المحددة، ففي هذه المرحلة يترتب على الواعد حق شخصي لا عيني، وبالتالي لا تنتقل ملكية العقار إلى المشتري ويترتب على ذلك، أن الواعد يظل مالكا للعقار وثماره وحاصلاته، ويجوز له التصرف فيه وله أن يؤجره، إلى أن يعلن المشتري رغبته في الشراء⁽³⁹⁾.

وليس معنى ذلك، أن الواعد حر بأن يأتي ما يشاء من التصرفات، خلال فترة الوعد، بل يتمتع عليه، في الأصل، الإضرار بحق الموعد له خلال هذه الفترة، وإلا أصبح مخلا بالتزامه، المتمثل أساسا في إبرام عقد البيع النهائي بينه وبين الطرف الآخر، إذا رغب هذا الأخير في ذلك. ومن أهم التزامات الواعد خلال هذه المرحلة هي:

1.1.1.2 : المحافظة على العقار الموعد به

يجب على الواعد أن يحافظ على العقار الموعد به، كما يقوم بذلك الرجل العادي، ويمتنع الواعد عن القيام بأي عمل، من شأنه أن يغير في العقار بالزيادة أو بالنقصان أو أن يغير من طبيعته، وهذا عملا بأحكام المادة 172 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص: "في الالتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين 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 يبقى المدين مسؤولا عن غشه أو خطئه الجسيم".

2 : 1.1.2 : أن يبقى الواعد على وعده خلال هذه المرحلة

يلزم عقد الوعد بالبيع العقاري المتعاقدان كما يلزمهما القانون، فالعقد شريعة المتعاقدين، لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين⁽⁴⁰⁾، فلا بد أن يبقى الواعد على وعده مادام الوعد قائما، وإذا أبدى الموعد له رغبته في شراء العقار الموعد به خلال المدة المحددة، فإن عقد البيع النهائي ينعقد.

فلا بد، أن يتمتع الواعد من بيع العقار الموعد به إلى شخص آخر، وإذا قام بذلك وقام هذا الأخير بشهر عقد البيع، بعد انعقاده بالمحافظة العقارية، وانتقلت ملكيته إلى

المتصرف إليه، يصبح تنفيذ الواعد لالتزامه مستحيلا، ولا يبقى للموعد له، في هذه الحالة، سوى الرجوع على الواعد بالتعويض، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه⁽⁴¹⁾: "إذا تصرف الواعد في العقار الموعد به وانتقلت ملكيته إلى الغير عن طريق شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية، لا يبقى للموعد له سوى دعوى الرجوع على الواعد بالتعويض استنادا إلى أحكام المادة 176 من القانون المدني الجزائري".

2.1.2- حق الموعد له في الخيار:

إذا استعمل الموعد له حقه في الميعاد، بإبداء الرغبة في إبرام البيع، كان ذلك منه قبولا للإيجاب الذي تضمنه عقد الوعد، يتم به البيع دون حاجة إلى صدور قبول من الواعد، ودون حاجة إلى أي إجراء آخر. ويعتبر العقد الموعد به قد تم وأنتج آثاره من وقت قبول الموعد له بالشراء. أما إذا أبدى الموعد له رفضه في إبرام البيع كان ذلك ابراء منه للواعد من وعده، وهو نفس الحكم، في حالة ما إذا ترك المدة المتفق عليها تنقضي دون أن يقبل الشراء⁽⁴²⁾، فإن عقد البيع النهائي لن ينعقد، وينقضي بذلك عقد الوعد بالبيع العقاري، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه⁽⁴³⁾: "إن المطعون ضدها التزمت بالبيع، وأعطت للمشتري الطاعن مهلة ليعلن خلالها عن رغبته في الشراء، وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع، لم يعلن المشتري عن نيته في إتمام الشراء مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر وهو تصرف سليم من الناحية القانونية".

ويمثل حق الخيار الممنوح للموعد له، خلال فترة الوعد، قيدا 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 المدة⁽⁴⁴⁾.

2-2: آثار عقد الوعد بالبيع العقاري بعد إبداء الموعد له رغبته في شراء العقار

عندما يبدي الموعد له رغبته في إبرام العقد النهائي، خلال المدة المحددة، ينعقد عقد البيع النهائي، ويؤدي إلى انتقال ملكية العقار الموعد به إلى الموعد له، إذا تم إفراغ هذا التراضي في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون.

وبعبارة أخرى، فإن العقود الواردة على العقارات، هي من العقود الشكلية التي تستوجب الرسمية، وعليه فإن التوثيق يعتبر ركنا من أركان هذه العقود، فإذا انعدم هذا الركن أدى إلى اعتبار العقد باطلا بطلانا مطلقا وتنعدم آثاره.

كما أنه، وبعد إبداء الموعود له الرغبة في شراء العقار، في المدة المحددة، وتوفير الشروط القانونية لانعقاد العقد، قد يمتنع الواعد عن إتمام تلك الإجراءات أو إبرام العقد النهائي.

1.2.2: رغبة الموعود له في إبرام العقد النهائي (تثبيت العقد)

للموعود له الحق في إبداء رغبته في شراء العقار، في أي وقت من المدة المحددة المتفق عليها في عقد الوعد بالبيع العقاري، وبالتالي فإذا أبدى الموعود له رغبته في شراء العقار خلال المدة المتفق عليها، يترتب على ذلك، انعقاد العقد النهائي، وفي هذا التاريخ وليس من تاريخ الوعد⁽⁴⁵⁾.

أما إذا انقضت المدة، دون أن يبدي الموعود له الرغبة في الشراء، فإن الواعد يتحلل من التزامه وينقضي بذلك العقد.

ويؤدي إبداء الموعود له رغبته في شراء العقار الموعود به، خلال المدة المتفق عليها في عقد الوعد، إلى انعقاد عقد البيع النهائي، إذا تم إفراغه في ورقة رسمية لدى الموثق. فعقد البيع العقاري الذي سيرمه الطرفان يحتاج إلى ركن رابع يتمثل في الرسمية لكي ينعقد صحيحا، ويؤدي تخلف هذا الركن إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا.

وبالتالي، فإن لحظة تكوين العقد النهائي، ليست فقط بإبداء الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، بل هي اللحظة التي يمضي فيها الأطراف على الورقة الرسمية لدى الموثق المختص، واستيفاء العقد جميع أركانه التي يقتضيها القانون. فلا بد أن يكون الموعود له كامل الأهلية عند إبداء رغبته في إبرام العقد النهائي، كما يلتزم الواعد بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، على النحو الذي يمكنه من الانتفاع به، ووفقا للغرض الذي أعد له، كما يجب أن يكون المبيع مطابق لما تم الاتفاق عليه في العقد⁽⁴⁶⁾، فتنتقل ملكية العقار الموعود به بشهر عقد البيع العقاري في المحافظة العقارية، وبالتالي يكون عقد الوعد بالبيع العقاري وسيلة تؤدي إلى كسب الملكية العقارية.

وعلى العموم، فإن الواعد يلتزم بضمان انتفاع الموعود له بالمبيع انتفاعا كاملا وهذا تطبيقا لنص المادة 379 من القانون المدني الجزائري: "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها".

وتطبيقا لحكم المادة 371 من القانون المدني: " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري. ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه". أما المشتري فيقع عليه التزام بدفع الثمن المتفق عليه في العقد وتسلم العقار الموعود به.

2.2.2: جزاء نكول الواعد عن وعده

إذا تم الوعد بالبيع صحيحا، بأن تراضى الواعد والموعود له على الوعد، وتضمن الوعد جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، وتوافرت الأهلية المطلوبة لدى الواعد وكانت ارادته خالية من العيوب، وحددت المدة التي يبقى فيها الواعد ملتزما بوعده وأفرغ هذا الوعد في شكل رسمي، كان الواعد ملزما بإبرام العقد، اذا ابدى الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، ويعتبر العقد قد تم من تاريخ ابداء الموعود له رغبته واتصالها بعلم الواعد، فإذا نكل الواعد عن وعده، بأن يمتنع عن إتمام الإجراءات، وإبرام العقد النهائي، فللموعود له مقاضاته⁽⁴⁷⁾، ويقوم الحكم مقام العقد، ويعتبر الحكم تقريرا إذ يعتبر العقد قد تم، من يوم علم الواعد برغبة الموعود له في الشراء، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في المادة 72 مدني جزائري: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

ويشترط في الحكم لكي يقوم مقام العقد ويمكن تسجيله، شرطا هاما، من حيث الاجراءات، وهو أن يصبح الحكم حائز لقوة الأمر المقضي به، أي حكما نهائيا لا يجوز الطعن فيه بإحدى الطرق العادية وهي المعارضة والاستئناف. فعندما يرفع الموعود له دعواه لاستصدار الحكم، الذي سيقوم مقام العقد، يقوم القاضي بالتأكد من ملكية العقار الموعود به للواعد، ويتأكد من توفر كل الشروط، وأن ملف الدعوى كاملا يقوم القاضي بإصدار حكمه، الذي يقوم مقام العقد، ويكون الحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، ومن ثم تنتقل ملكية العقار الموعود به إلى الموعود له، وهذا بعد شهر ذلك الحكم في المحافظة العقارية وفق الشروط التي يتطلبها القانون.

والواقع العملي، يدعو إلى ضرورة شهر دعوى الموعود له، لأجل إضفاء الحماية القانونية لحقه، فالحاجة ملحة إذن، أن ينص المشرع الجزائري على شهر هذه الدعوى لأنه

من تاريخ ذلك الشهر فقط، يكتسب حق الموعد له حماية خاصة، وذلك إلى غاية صدور الحكم الذي يقوم مقام العقد. كما أنه من ذلك التاريخ، لا يحتج على الموعد له بالتصرفات التي قد يجريها الواعد على العقار الموعد به، إذا تم شهرها بعد شهر دعوى صحة التعاقد، فمن تاريخ شهر دعوى صحة التعاقد، يكون الغير على علم بأن العقار الموعد به محل نزاع أمام القضاء⁽⁴⁸⁾.

إن الوعد بالبيع باعتباره عقدا تمهيديا، سواء كان ملزما لجانب واحد، أو ملزم للجانبين، فهو عقد، ومن ثم يترتب على الإخلال بالتزامات التي رتبها المسؤولية العقدية⁽⁴⁹⁾. غير أنه لا يحكم القاضي بذلك، إلا إذا كان نقل الحق من الواعد إلى الموعد ممكنا، واقعا وقانونا. فإذا تعذر ذلك، كأن يقوم الواعد بالتصرف في العقار الموعد به أثناء مدة الوعد، أو بعد إبداء الموعد له الرغبة في الشراء، وانتقلت ملكية ذلك العقار إلى الغير بفعل الشهر، يكون في هذه الحالة، الواعد قد أخل بالتزاماته اتجاه الموعد له، وليس على الموعد له سوى الرجوع على الواعد، ومطالبته بتعويض ما لحقه من ضرر، وفقا للمادة 176 من القانون المدني: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ الإزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد فيه، ويكون كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

وعلى العموم، فإن القواعد العامة لا يمكن أن تحقق للموعد له الحماية القانونية الكافية، ويصير الوعد بالبيع مجرد من أي قيمة، إذا مكنه من الحصول على التعويض من الواعد الذي نكل عن وعده مباشرة على أساس المسؤولية العقدية، وإخلاله بالتزامه بينما المفروض والغاية التي يصبو إليها الموعد له، هي كيفية الحصول على العين الموعد بها⁽⁵⁰⁾. ونلاحظ أن العقد النهائي إذا تم، فهو يفسخ العقد التمهيدي الذي تم في المرحلة السابقة على التعاقد، ويحل محله قانونا⁽⁵¹⁾.

خاتمة

الوعد بالبيع العقاري هو تصرف قانوني ذو طبيعة خاصة، يتمثل في أنه عقد تام شكلي، مستقل بذاته، يحتاج لإنعقاده إلى توفر جميع أركانه، كما هو الحال في كافة العقود، ويترتب على ذلك عدة نتائج أهمها:

- لا يكفي تراضي المتعاقدان على المسائل الجوهرية لكي ينعقد العقد ويتج آثاره، بل لابد من إفراغ هذا التراضي في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، كما ينص على ذلك القانون.

- ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، من أجل تحقيق الحماية والأمان للموعد له.

- عقد الوعد بالبيع العقاري يترتب التزامات وحقوق قانونية في جانب الطرفين، فالموعد له يكون له منذ انعقاد الوعد حقاً مميزاً يسمى حق الخيار، والذي يمنح له الحرية في ابداء رغبته في التعاقد أو عدم ابدائها، طيلة المدة المحددة، وعلى الواعد البقاء ملتزماً بوعده طيلة المدة المحددة، وأن لا يبرم الواعد عقد وعد آخر بالبيع، يكون محله نقل العقار الموعد به، وأن لا يمتنع عن انعقاد العقد النهائي.

- إذا نكل الواعد عن وعده، بعد إبداء الموعد له رغبته في الشراء، جاز للموعد له اللجوء إلى القضاء، من أجل استصدار حكم نهائي، حائز على قوة الأمر المقضي به يقوم مقام العقد، وهذا الحكم تقريرياً، إذ يعتبر العقد قد تم، من يوم علم الواعد برغبة الموعد له في الشراء. أهم المقترحات:

- لابد على المشرع تخصيص أحكام خاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري.

- ضرورة النص في مادة مستقلة على أحكام شهر الوعد بالبيع العقاري، وأن لا يقتصر حرص المشرع على الدور الجبائي لهذه الخطوة، بل وجوب التركيز على حماية الحقوق الذي يحققه الشهر في هذا العقد.

- ضرورة النص على شهر دعوى الموعد له في المحافظة العقارية، في حالة اللجوء إلى القضاء، لأجل استصدار حكم يقوم مقام العقد في حالة نكل الواعد عن تنفيذ وعده.

الهوامش

- (1) يعد الوعد بالبيع العقاري ذا أهمية كبيرة كونه يتعلق بالتصرف في العقار، وهذا الأخير يعتبر ثروة دائمة لا تزول، فحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان.
- (2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 26 يونيو 2005.
- (3) علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر 2013، ص 153.
- (4) زكريا سرايش، الوجيز في مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة مع الإشارة إلى موقف الفقه الإسلامي من بعض المسائل، الطبعة الثانية، دار هومة 2014، ص 64-65.

- (5) جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، طبعة 2016، الجزائر، ص 17.
- (6) محمد الصبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 129.
- (7) جمال بدري، المرجع السابق، ص 19.
- (8) للشهر العقاري أثرا منشئا للحقوق العينية، فلا يمكن لأي كان أن يدعي وجوده إلا اذا سجل السند الذي بيده بإدارة الشهر العقاري، وفي هذا المعنى صدر قرار عن المحكمة العليا، ملف رقم 113840 مؤرخ في 1994/02/07: "من المقرر قانونا، لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات القانونية ولا سيما التي تدير مصلحة الشهر. ولما ثبت من قضية الحال أن ملكية عقد الملكية ليس عقدا وسميا، فإنه بالتالي لا يعد الشريكين مالكين للأرض على الشيوع من الناحية القانونية كما جاء خطأ في القرار المطعون فيه الذي أمر بتقسيمها بينهما." المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1994، ص 158.
- (9) جمال بدري، المرجع السابق، ص 20.
- (10) بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، وفق اخر التعديلات، ومدعم بأحدث اجتهادات المحكمة العليا، الجزء الأول، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الثانية، دار هومة 2015-2016، ص 295.
- (11) سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، الطبعة الثانية، دار هومة 2014، ص 57.
- (12) منتديات الشؤون القانونية، صور الوعد بالبيع انظر الموقع: www.startimes.com...
- (13) فريدة زواوي، ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد 3 الجزء 33 لسنة 1995، ص 643.
- (14) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 56.
- (15) وهو ما تقتضي به المادة 59 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية".
- (16) ياسين عسيلة، الوعد بالبيع، انظر الموقع الالكتروني: www.linkedin.com
- (17) المادة 40 مدني جزائري تنص: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكتن كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".
- (18) (La promesse unilatérale de vente, le compromis de vente et le pacte de preference voir le site www.documentissime.fr effets-de-la-pr...

- (19) الأهلية نوعان : أهلية وجوب : وهي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، وأهلية أداء : وهي قدرة الشخص على إبرام التصرفات القانونية أي القدرة على التصرف في أمواله، هذه الأخيرة هي المطلوبة في عقد الوعد بالبيع العقاري، انظر في ذلك خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1991، ص 55.
- (20) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 58.
- (21) المحل في عقد البيع يكون مزدوج وهو كذلك في عقد الوعد بالبيع العقاري، حيث يتمثل المبيع في العقار الموعود به والتمن المقابل له، انظر: فيلالـي علي، المرجع السابق، ص 154-155.
- (22) تنص المادة 1/91 من القانون المدني على: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً".
- (23) بن حوحو ميلود، شروط الثمن في عقد البيع، بحث منشور في الموقع الإلكتروني : bmailoud.blogspot.com
- (24) قرار رقم 33528، مؤرخ في 1981/04/03، المجلة القضائية لسنة 1989 العدد 04، ص 48، وفي هذا الشأن صدر كذلك قرار من المحكمة العليا رقم 106766 مؤرخ في 1989/12/22 جاء فيه: "من المقرر قانوناً أن البيع عقد يلتزم البائع بمقتضاه أن ينقل إلى المشتري ملكية للشيء مقابل ثمن نقدي، وأن الاتفاق الذي يعد كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثر إلا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لم يدفع ثمن البيع وهو ركن من أركان العقد غير المتوفرة، فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطالانه"، انظر المجلة القضائية عدد 02 سنة 1994، ص 27.
- (25) تنص المادة 71 مدني جزائري: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية لعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها وإذا اشترط القانون إتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضاً على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد"
- (26) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 60.
- (27) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2003، ص 26.
- (28) دوة اسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هزمة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 19.
- (29) دوة اسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 29.
- (30) حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2003، ص 90.

- (31) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 13.
- (32) ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون سنة طبع، ص 80.
- (33) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 27.
- (34) قانون رقم 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية رقم 83 صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.
- (35) جمال بدري، المرجع السابق، ص 92-93.
- (36) بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 300.
- (37) بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2013-2014، ص 68.
- (38) علي فيلاي، المرجع السابق، ص 156. انظر كذلك Que devient une promesse de vente? Voir: [www. Consortium_immobilier.fr](http://www.Consortium_immobilier.fr) a...
- (39) جمال بدري، المرجع السابق، ص 99.
- (40) وهو ما نصت عليه المادة 106 مدني جزائري.
- (41) قرار رقم 258113 مؤرخ في 2002/01/30، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2002، ص 120.
- (42) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 64-65 وزواوي فريدة، المرجع السابق، ص 642.
- (43) قرار 223852 مؤرخ في 25-05-2000، المجلة القضائية، عدد 01، 2001، ص 138.
- (44) بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 300
- زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 66. (45)
- (46) 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 , voir :
George vemelle, droit civil : Les contrats spéciaux, 3 ème édition, Dalloz, France 2000, page 40-41.
- (47) زواوي فريدة، المرجع السابق، ص 644.
- (48) جمال بدري، المرجع السابق، ص 135.
- (49) بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 306.
- (50) زواوي فريدة، المرجع السابق، ص 639.
- (51) بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 306.