



جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



عنوان المذكرة

الشهر في عقد الوعد بالبيع

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون خاص

إشراف الأستاذ :

- يوسف بابا واسماعيل

إعداد الطالب :

- أسامة أبو العلاء.

لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ
الرئيس	جامعة غرداية	أستاذ مساعد أ	الشيخ صالح بشير
المشرف	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	بابا واسماعيل يوسف
الممتحن	جامعة غرداية	أستاذ مساعد أ	أبصير طارق

السنة الجامعية :

2019 م – 2020 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر ونفقات

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، نحمد سبحانه وتعالى ونشكره على أن وفقنا إلى إنهاء بحثنا المتواضع هذا.

بداية أقدم الشكر الجزيل إلى كل من ساهم في إنجاح هذه المذكرة سواء من بعيد أو قريب. وأخص بالذكر أستاذي الفاضل يوسف بابا وإسماعيل الذي تفضل بقبوله إشرافه على هذه المذكرة والذي لم يبخل علينا بتوجيهاته وإرشاداته.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذتي بكلية الحقوق لجامعة غرداية.

إِهْدَاء

إلى من كان سببا في وجودي، إلى من رباني وسهر الليالي من أجلي، منبع

الحب الصافي "أمي وأبي" أطال الله وجعل البركة في عمرهما.

إلى كل من علمني حرفا وكان سببا في نجاحي الدراسي عبر كل المستويات.

إلى زوجي وسندي وقرّة عيني، إلى ابني العزيز "زيد"، أسأل الله تعالى أن

يصلحه ويجعله قرّة عين لأبيه وأمه.

إلى كل أفراد عائلتي وإخوتي، وإلى أصدقائي وزملائي الطلبة كل باسمه.

قائمة المختصرات والكلمات المفتاحية

ج: جزء.

ج.ر: جريدة رسمية

ص: صفحة.

ط: طبعة.

ع: عدد.

ق.م.ج: قانون مدني جزائري.

م: مجلد.

ملخص البحث

الأصل العام في التعاقد في التشريع الجزائري هو مبدأ الرضائية، إذ يكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد، ولكن قد يفرض القانون شكلاً معيناً في بعض العقود، ونجد أن عقد البيع العقاري من أهم وأكثر التصرفات القانونية شيوعاً في المجال العملي، فهو أيضاً من أبرز التصرفات الناقلة للملكية، فقد قيده المشرع الجزائري وأخضعه لشكلية معينة لإبرامه، هذه الشكلية تتمثل في إلزامية تحرير العقد في ورقة رسمية ومن طرف أشخاص مؤهلين قانوناً، فإذا كان عقد البيع العقاري يستوجب الرسمية لانعقاده، كما يخضع للتسجيل والشهر، فإنّ هذا الشكل ينطبق على الوعد المتعلق به أيضاً، والرسمية التي تطلبها المشرع في الوعد بالبيع العقاري يعد ركناً لانعقاد إلى جانب الأركان العامة، ويترتب على تخلفها بطلان العقد، حيث تم فرضها بغرض الحد من تهرب وتلاعب الواعد والرجوع عن وعده، وللإبقاء على حق الموعد له قائماً ولتمكينه من المحافظة عليه، فعلياً إذا أبدى رغبته في الشراء في الميعاد المحدد يبقى شهر هذا الحق إلزامياً وضرورياً، ومنحه سند تنفيذي يمكنه من اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي المراد إبرامه.

The general principle in contracting in the Algerian legislation is the principle of consent, as it is sufficient to match the two wills to establish the contract, but the law may impose a specific form in some contracts, and we find that the real estate sale contract is one of the most important and most common legal actions in the practical field, the Algerian legislator has registered it and subjected it to a certain form of its conclusion, this

formality is the compulsion to write the contract in an official paper and by legally qualified persons, it is clear that the formalism required by the legislator in the promise of real estate sale is a cornerstone for the meeting next to the general staff, and its failure results in the nullity of the contract, as it was imposed with the aim of limiting the evasion and manipulation of the promised and the reversal of his promise, and to keep the right of what was promised to him and to enable him to preserve it, so we must if he expressed his desire to purchase on the specified date, the month of this right remains mandatory and necessary, and granting him an executive document that enables him to restart to the judiciary to issue a judgment that takes the place of the final contract to be concluded.

مقدمة

لقد خلق الله سبحانه وتعالى الإنسان في هذه الدنيا منذ آلاف السنين، وغرز فيه من الشهوات ما لا تعد ولا تحصى، محاولاً منه تحقيقها والوصول إليها بشتى الطرق، ولعل من أهمها وأكثرها بروزاً نجد غريزة حب الإنسان للملك، وخاصة ملكه للأراضي والعقارات، حيث صارع من أجلها وأقام حروباً بشتى أنواعها ضد كل من تجرأ على أن يأخذ أو يسلب منه أرضه وخاصة في العصور القديمة حيث لم تكن هناك تشريعات وقوانين تنظم الملكية العقارية، لكن مع ظهور التشريعات والتنظيمات الحديثة للدول فكان تنظيم العقار وتحديد الأقاليم من أولوياتها، كما سنت قوانين تنظيمية لكل التصرفات العقارية المتعامل بها بين أفراد المجتمع.

ولعل من أبرز التصرفات العقارية التي يقوم بها الفرد والمستعملة كثيراً في حياته اليومية لاكتسابه عقار نجد أنه البيع، ويعتبر البيع تصرف قانوني ناقل للملكية حيث تتطابق إرادتين (إيجاب وقبول) على نقل ملكية من شخص إلى آخر، حيث يتم إفراغ اتفاقهما في ورقة رسمية أمام الموثق، وتسمى العقد، حيث يشمل على جميع بيانات الموثق وبيانات الطرفين وتعيين العقار من حيث حدوده وساحته وموقعه.

والعقد شريعة المتعاقدين، حيث يعتبر مصدراً من مصادر الملكية إذ يلجأ إليه كل شخص يرغب في نقل ملكية عقار إلى شخص آخر، ولا ينحصر ذلك إلا في البيع بل حتى في الهبة والوصية والوقف وغيرها من التصرفات العقارية الهادفة إلى نقل الملكية.

ف نجد المشرع الجزائري كغيره من التشريعات قد تناول الملكية العقارية في الكثير من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية، وخاصة القانون المدني الذي يعتبر المرجع الأساسي في شتى التصرفات العقارية، إذ حاول حماية حقوق الأشخاص بالعديد من القوانين والإجراءات مثل: التسجيل والشهر العقاري، وبعض الدعاوى التي يمكن لأي شخص أن يحافظ على حقوقه مثل: الدعوى البولصية والصورية وعدم نفاذ التصرف.

وهناك عقود تمهيدية قد تسبق عقد البيع، وأشهرها عقد الوعد بالبيع حيث يعتبر من أكثر التصرفات التي يلجأ إليها الأشخاص عند اقتضاء الحاجة والظروف التي يمكن أن تحول بينها وبين إبرام العقد النهائي، وهو عبارة عن وعد بالتعاقد.

وحفاظا على حق الملكية لابد من إيجاد وسيلة ملائمة لذلك، أوجد الفقهاء و المشرعون ما يسمى بالشهر العقاري، وهو النظام الذي يمكن من خلالها حفظ وصون حقوق الأشخاص العقارية، حيث يتم الإشهار والإعلان عن أي تصرف في ملكية عقارية كالبيع والهبة والوقف، أو حقوق شخصية ذات الطابع العقاري كالوعد بالبيع أو الإيجار أو الرهن وغيرها، لدى مصلحة إدارية وتسمى المحافظة العقارية.

وتكمن أهمية دراستنا لهذا الموضوع من خلال التطرق إلى جوانب الشكلية لعقد الوعد بالبيع العقاري وخاصة الشهر، والآثار الناجمة عنه، ومدى نجاح المشرع الجزائري في تحقيق الحماية الكافية لهذه الحقوق.

لما فيها من أهمية كبيرة في ضمان حماية حقوق الآخرين وعدم سقوط الأشخاص في شبك العصابات العقارية، ونظرا للمعاملات اليومية الكثيرة في مجال العقار بين أفراد المجتمع للأهمية الكبير التي يولونها للملكية العقارية.

كما تتجلى أهداف البحث في بيان وتوضيح الجوانب المخفية لقعد الوعد بالبيع والحماية المقررة للموعد له حالة إخلال الواعد بوعدده، والمتعاملين في المجال العقاري، وتعميم الثقافة القانونية داخل المجتمع المدني، للحماية حقوقهم عن طريق الاستشارة أمام الموثق أو الاستفسار عن الحقوق العينية أو الشخصية المراد التعامل فيها بالمحافظة العقارية.

كما نسعى من خلال الدراسة التقليل من المشاكل التي يقع فيها الكثير من الأشخاص لجهلهم للعديد من الإجراءات القانونية والحقوق المقررة لهم، وإيجاد حلول عملية لتلك المشاكل العالقة.

إنَّ اختياري لهذا الموضوع كانت لأسباب ذاتية بحكم تخصّص عملي في المجال العقاريّ بصفتي وكيل عقاري (وكالة عقارية)، حيث أرى أن دراسة الوعد بالبيع العقاري واكتشاف جوانبه جد مهم بالنسبة إليّ لكثرة استعماله في حياتنا العملية، حيث نلجأ إليه عند عدم قدرتنا على إبرام العقد النهائي لسبب من الأسباب مثل: عند عدم دفع المشتري للثمن كاملاً.

كما كانت هناك أيضا أسباب موضوعية دفعتني إلى اختاري لهذا الموضوع، وهي جهل الكثير من الأشخاص لهذا التصرف (عقد الوعد بالبيع العقاري) ووقوعهم في مشاكل تكاد ألا تحلّ بتاتاً، مع أنّ شهر هذا التصرف يضمن حماية قانونية لهم لحقوقهم العقارية، وتوضيح اختلافات آراء الفقهاء اتجاه ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري والحماية المقررة للموعد له.

وأما عن الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الوعد بالبيع العقاري فهي لحد الآن نادرة جدا وخاصة الجزائرية منها، فند حسب بحثنا كتاب واحد للأستاذ جمال بدري "الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري"، وأما عن المذكرات نجد مذكرة الطالب سعدو جمال الدين "الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري"، وقد تأثرت بهما كثيرا في بحثي هذا، ومع ذلك لم يوسعا في قضية الشهر بالنسبة لعقد الوعد بالبيع ولا المؤلفات الأخرى وسعت في ذلك.

ولا يخلو بحثنا هذا من الصعوبات والعراقيل كغيره من البحوث العلمية والتي قد يواجهها أي طالب علم وخاصة في المجال القانوني، كندرة المراجع الخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري والأخص من ذلك قضية شهر هذا العقد، والأزمة التي مرت بنا هذه السنة التي حالت بيننا وبين الجامعة وأصبح اقتناء المراجع والتنوع فيها من الأشياء الصعبة، كما نجد في هذا الموضوع اختلاف الفقهاء فيها مما يجعلنا نخوض بين تلك الآراء للوصول إلى نتائج عملية في الواقع من خلال الاستناد إلى قرارات المحاكم والمجالس القضائية.

لنصل في الأخير إلى طرح الإشكالية العالقة لموضوعنا هذا والتي حاولت أن أجمل فيها كل الجوانب الخاصة به، وهي كالتالي: "فيما يتمثل عقد الوعد بالبيع العقاري؟ وفيما تكمن أهمية شهره والزامية الرسمية في شكله؟ وما هي الآثار الناجمة عن قيامه؟".

وللإجابة عن هذه الإشكالية انتهجنا المنهج الوصفي والتحليلي القائم على تحليل واستنباط مختلف الأحكام القضائية الخاصة بشهر عقد الوعد بالبيع العقاري، والمواد الواردة في القانون المدني والمراسيم والقوانين والأوامر التنظيمية له.

كما ناقشنا الموضوع باتباع خطة شاملة له حيث قسمنا بحثنا إلى فصلين، الفصل الأول حاولنا أن نتعرف فيه على عقد الوعد بالبيع العقاري والشهر العقاري بحث قسمناه كذلك إلى مبحثين، المبحث الأول تعرفنا فيه عن ماهية عقد الوعد بالبيع العقاري حيث تطرقنا إلى تعريفه عقد الوعد وشروطه الموضوعية والشكلية، أما عن المبحث الثاني فقد تحدثنا فيه عن الشهر العقاري وأنظمتها المختلفة.

وأما عن الفصل الثاني فقد تناولنا فيه إجراءات شهر عقد الوعد بالبيع العقاري آثاره، وقسمناه هو كذلك إلى مبحثين الأول تحدثنا فيه عن إجراءات الشهر العقاري والمصالح الإدارية الكافلة لهذا التصرف، والمبحث الثاني تطرقنا إلى الآثار الناجمة عن شهر عقد الوعد بالبيع العقاري.

الفصل الأول

ماهية عقد الوعد بالبيع

العقاري وشهره.

يعتبر عقد البيع من أشهر العقود وأكثرها استعمالاً في حياتنا اليومية، للغريزة التي يتميز بها الإنسان وهي حب التملك وخاصة في المجال العقاري الذي يرغب فيه كل شخص ويعمل من أجل توفير مسكن له ولعائلته.

فهنا نجد بعض العقود التمهيديّة التي يلجأ إليها الأشخاص تحضيراً لعقد البيع ومن بينها عقد الوعد بالبيع والذي يخضع لنفس الشروط والأركان المتعلقة بعقد البيع.

وهذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا الفصل والذي قسمناه إلى مبحثين حيث سنتعرّف على ماهية عقد الوعد بالبيع العقاري في المبحث الأول وعلى ماهية الشهر العقاري في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية عقد الوعد بالبيع العقاري.

يعتبر عقد الوعد بالبيع من أشهر العقود التمهيديّة وأكثرها استعمالاً في المجال العقاري، ومن العقود الملزمة لجانب واحد والذي سنتطرق إلى تعريفه في هذا المبحث في مطلبين، الأول سنعرّف الوعد بالبيع وما يميّزه عن غيره من المصطلحات، والثاني سنتحدث فيه عن الشروط المنظمة له، الموضوعية منها، والشكلية.

المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري وصوره.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري والمواد المنظمة له، وتعريف الفقهاء للوعد بالتعاقد بمختلف أنواعه، وخاصّة ما يتعلق منه بالعقار (الفرع الأول)، والصور الثلاث لعقد الوعد بالبيع العقاري مع التمثيل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري¹:

بالرغم من الأهمية العملية للوعد بالبيع العقاري فلم يخصص له المشرع الجزائري أحكاماً خاصّة به سواء في القانون المدني أم في القوانين الأخرى، واكتفى بالنص على الوعد بالتعاقد في القواعد العامة، والتي تضمنتها المادتين 71 و 72 من القانون المدني الجزائري.²

بحيث نصت الفقرة الأولى للمادة 71 على ما يلي: "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."³

¹ الوعد لغة من وَعَدَ يَعِدُ وَعَدًا وَمَوْعِدًا وَمَوْعِدَةً وَمَوْعِدًا وَمَوْعِدَةً فلانا الأمر وبالأمر قال له: أنه يجريه له أو ينيله إياه. أنظر منجد الطلاب، ط5، دار المشرق، 1986، بيروت لبنان، ص928.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص16.
³ الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق 26 سبتمبر 1975م، والمتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 88-14، المؤرخ في 03/05/1988، ج ر عدد 18، الصادرة في 04/05/1988.

فالوعد بالبيع هو عقد يلزم بموجبه المتعاقدان على إبرام عقد بيع في المستقبل، وبحسب ما التزم به قد يكون الوعد ملزما لجانب واحد، كأن يلتزم البائع بالبيع دون التزام المشتري بالشراء على غرار البيع بالمذاق، أو يلتزم المشتري بشراء المبيع دون التزام البائع بالبيع، وقد يكون الوعد ملزما للجانبين كأن يلتزم البائع بالبيع، ويلتزم في نفس الوقت المشتري بالشراء على أن يتم ذلك في وقت لاحق.¹

وبالرجوع للفقرة الثانية من المادة 71 ق م ج التي جاء فيها "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد" ويتضح من خلال هذه الفقرة أن عقد الوعد بالبيع العقاري يتطلب الشكلية لانعقاده.²

كما جاء أيضا في المادة 72 ق م ج "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."

نستخلص من المادتين أنّ الوعد بالتعاقد وفقا للقواعد العامة هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه الواعد بأن يبيع شيئا للموعد له إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة والمتفق عليها في العقد.³

على ضوء ما سبق فإنّ الوعد بالبيع العقاري يمكن تعريفه أيضا بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد بأن يبيع عقارا إلى شخص آخر وهو الموعد له، إذا رغب في الشراء خلال مدة معينة.⁴

¹ علي فلاحي، العقود الخاصة، البيع، موفم للنشر، 2018، ص 108.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 17.

³ سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون أعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014-2015، ص 07.

⁴ جمال بدري، مرجع سابق، ص 17.

وبالتالي فإن عقد الوعد بالبيع العقاري هو عقد شكلي، وهو عقد يقتزن فيه قبول الموعد له بإيجاب الواعد اقتراناً كاملاً على جميع العناصر الجوهرية في العقد المراد إبرامه، ويتم إفراغ هذا التراضي في ورقة رسمية لاستفتاء ركن الشكلية، ومن خلال مدة الوعد يكون الحق في الخيار ممنوحاً للموعد له، بأن يبدي رغبته سواء بقبول شراء العقار الموعد به أو يرفض ذلك.¹

وإذا كانت القاعدة أنّ عقد الوعد بالبيع العقاري، 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 باطلاً.²

فالبائع ينشئ بمجرد انعقاد التزامات في ذمة كل من البائع والمشتري، فيلتزم الأول بنقل الملكية إن لم ينقلها فعلاً، ويتسلم المبيع وضمّانه، ويلتزم الثاني بدفع الثمن وملحقاته ويتسلم المبيع، غير أنه قد يحدث أنّ البائع يعلن للمشتري أنه يرضى بالبيع بشروط محددة، ويترك له مدة معينة ليقتبل فيها الشراء إذا أراد، ففي هذه الحالة لا نكون بصدد بيع، ولكن يوجد وعد بالبيع.³ وأياً كان طبيعة الوعد فهو عقد يقتضي لانعقاده اقتراناً إيجاب الواعد بقبول الموعد له، فإذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد كأن يكون وعداً بالبيع، فلا ينعقد الوعد ما لم يقبل المشتري هذا الوعد، والجدير بالملاحظة في هذا الشأن أنّ قبول الوعد من قبل المشتري ينصب على قبول العرض الذي تقدم به البائع فقط دون التزامه بالشراء الذي قد يحصل في وقت لاحق.⁴

¹ بن لخصر زهيرة، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 15، ص 03.

² سعدون جمال الدين، مرجع سابق، ص 11.

³ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 99.

⁴ علي فلاحي، مرجع سابق، ص 108.

وفضلا عن ذلك، فإن الوعد بالتعاقد يتضمن في الغالب اتفاقا على جميع العناصر الأساسية أو المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ومن ناحية أخرى، فإن العقد الموعود به يتم إبرامه بمجرد أن يعلم الموعود له وحده عن رغبته في التعاقد خلال المدة المتفق عليها.¹

الفرع الثاني: صور عقد الوعد بالبيع العقاري.

إنّ تعدد صور الوعد بالبيع بشكل عام من تعدد أطراف الالتزام فيه، كذلك الوعد بالبيع العقاري فهو ينقسم إلى ثلاث صور (الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد، الوعد بالبيع الملزم لجانبين أو المتبادل) والتي سنتطرق إليها بالتفصيل فيما يلي:

أولاً: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد.

وفي هذه الصورة يعد صاحب الشيء، المتعاقد الآخر أن يبيعه له هذا الشيء إذا رغب الآخر في شرائه في مدة معينة، فيكون صاحب الشيء هو الملزم وحده بالبيع إذا أظهر الآخر رغبته في الشراء.²

إذ يلتزم الواعد بالإبقاء على وعده المتمثل في بيع العقار فترة محددة من الزمن، أما الموعود له لا يلزم بشيء، ويبقى له حق الاختيار في تأكيد إبرام العقد من عدمه، في حين يلتزم الواعد بإبرام العقد الموعود له، عندما يبدي الموعود له رغبته في الشراء.³

ومثال على ذلك: كأن يقول صاحب عقار لشخص آخر سأبيع لك هذا العقار في نهاية هذا العام إذا أردت شراؤه، فإذا أبدى الطرف الثاني (الموعود له) رغبته في الشراء خلال تلك

¹ بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، في ضوء القانون المدني الجزائري والمقارن، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 321.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 55.

³ بن خضر زهيرة، مرجع سابق، ص 04.

المدة فيكون الطرف الأول (الواعد) ملزم بتنفيذ ما وعد به، ويقوم العقد صحيحا ويخضع إلى شروط عقد البيع، وللموعد له حق المطالبة بتنفيذ العقد بعد إبدائه لرغبته في الشراء قبل نهاية المدة المتفق عليها.

وهذه العملية كثيرة التداول بالنسبة للعقارات والمحلات التجارية وتبدوا عند النظرة الأولى لصالح المشتري المحتمل، والذي هو حر في التفكير، إذ بإمكانه الحصول احتماليا على فرصة سائحة، لكن يجب التخفيف من هذا التفاؤل: فإذا كان المشتري المحتمل حرا، فإنه يدفع ثمن تلك الحرية، فإن تراجع عن العملية فإنه من العادة اشتراط تعويض عن تجميد البضاعة.¹

ثانيا: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد.

وفي هذه الصورة يعد المتعاقد الآخر صاحب الشيء أن يشتري هذا الشيء إذا أراد بيعه بثمن معين وفي خلال مدة معينة.²

ويكون المتعاقد الآخر هو الملزم وحده بالشراء إذا رغب صاحب الشيء في بيعه، أما صاحب الشيء فلا يكون ملزما بالبيع، بل هو حر إن شاء أظهر رغبته في البيع فيتم البيع النهائي، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم البيع بل يسقط الوعد بالشراء.³

فتتحقق هذه الصورة عندما يعد شخص شخصا آخر بأن يشتري منه عقارا معينة إذا قبل بيعه له خلال مدة معينة، ومثال ذلك أن يتفق مستأجر قطعة أرض مع المؤجر بأن يشتريها منه إن هو أبدى رغبته في بيعها خلال مدة معينة.⁴

مادام المالك المتمتع بحق الخيار لم يعلن عن رغبته، لا ينتج الوعد بالشراء أي أثر ملموس، إذ باستطاعة الواعد أن يشتري أموالا مماثلة من عند الغير، وهذا لا يمنعه من شراء المال المعني

¹الحسين بن الشيخ آت ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص188.

²محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص101.

³عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص56.

⁴سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 14

إذا أعلن عن خياره، في حين يبقى المالك حراً في التصرف في ماله، وخاصة إذا وجد مشترياً بسعر أعلى، ويمكن بذلك نقل الاستفادة من الوعد بالشراء إلى المشتري.¹

فلاحظ أن الوعد بالشراء هو صورة عكسية للوعد بالبيع فالأولى يكون فيها المشتري الملزم الوحيد بتنفيذ ما وعد به، أما في الصورة الثانية فيكون صاحب العقار هو الملزم الوحيد فيها.

ويجب أن تتوفر في الوعد بالشراء العقاري جميع العناصر الجوهرية لقيامه كما هو الحال في عقد الوعد بالبيع العقاري، ومنها الاتفاق على المبيع والتمن ومدة الوعد، وكذا إفراغه في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون.²

ثالثاً: الوعد بالبيع العقاري المتبادل.

ويطلق عليه أيضاً البيع المزدوج أو الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين، وفي هذه الصورة ينتج الالتزام بالتعاقد يقع على كلا المتعاقدين في عقد الوعد، فيكون الوعد ملزماً لطرفيه في نفس الوقت.

حيث يعد شخص شخصاً آخر بأن يبيعه عقاراً معيناً إذا رغب بشرائه في مدة معينة، وبالمقابل يعد المتعاقد الآخر الأول أن يشتري منه ذلك العقار إذا رغب في بيعه في نفس المدة.³ 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 إفراغ عقد الوعد في شكل رسمي، وفقاً لأحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري.⁴

¹ الحسين بن الشيخ آت ملوياً، مرجع سابق، ص 187

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، مرجع سابق، ص 24

³ جمال بدري، المرجع السابق، ص 27.

⁴ بن خضر زهيرة، مرجع سابق، ص 05.

ففي هذه الصورة نجد أن كلا الطرفين البائع والمشتري ملزمين بأداء ما تعهدا به، ويتم العقد بتمام شروطه الموضوعية والشكلية، وفي المدة المتفق عليها.

وهذا الوعد المتبادل بالبيع والشراء نصت عليه المادة 71 من القانون المدني فكلا من الطرفين يعد الآخر بإبرام عقد في المستقبل، وتبعاً لذلك فإننا أمام وعد بالبيع وليس أمام عقد البيع، وهذا على خلاف القانون الفرنسي الذي يعتبر الوعد بالبيع المتبادل بمثابة بيع وفي ذلك يقول الأستاذ بنابنت: "فهنا أعطى كل من الطرفين رضاه، ونستطيع القول بعدم جدوى هذا العقد (التحضيرى) والذي يبدو منشأً في الواقع للبيع نفسه"¹

فيكون صاحب الشيء ملزماً ببيعه إذا أظهر المتعاقد الآخر رغبته في الشراء في المدة المحددة، وقد لا يظهر هذه الرغبة فيسقط الوعد بالبيع كما قدمنا، ويكون من ناحية أخرى المتعاقد الآخر ملزماً بالشراء إذا أظهر صاحب الشيء رغبته في البيع في المدة المحددة، وقد لا يظهر هذه الرغبة فيسقط الوعد بالشراء كما قدمنا.²

المطلب الثاني: تمييز الوعد بالبيع العقاري وشروطه.

لعقد الوعد بالبيع العقاري مميزات وشروط خاصة به تجعله يختلف مع غيره من التصرفات العقارية، التي يجب علينا نحن كباحثين التمييز بينها بإظهار جوانب الاختلاف وجوانب الاتفاق.

وهذا ما سنتناول في الفرعين الآتيين، الأول سنميز فيه الوعد بالبيع العقاري عن ما يشابهه من تصرفات، والفرع الثاني سنتطرق إلى الشروط المنظمة والخاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري.

الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري وتمييزه عن غيره من التصرفات.

¹الحسن بن الشيخ آت ملويا، مرجع سابق، ص201.

²عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص56.

رأينا في سبق أنّ عقد الوعد بالبيع العقاري من العقود التمهيدية لعقد البيع والأكثر استعمالاً في حياتنا اليومية، فنجد الكثير من التصرفات والمعاملات التي تتشابه معه، وخاصة العقارية منها، التي يجب علينا نحن كباحثين في المجال التوضيح والتمييز بين هذه التصرفات، ولعل من أهم هذه التصرفات نجد ما يلي:

أولاً: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن الإيجاب الملزم.

يكون الإيجاب ملزماً إذا اتصل بعلم من وجه إليه، ويكون مقترناً بتحديد مهلة للقبول، ولا يجوز للموجب الرجوع عن إيجابه خلال هذه المهلة سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً.¹ فالتشابه بين الوعد بالبيع العقاري والإيجاب الملزم يكمن في أن التصرف الأول ينعقد إذا رغب الموعود له في الشراء بتوافر جميع شروط العقد المراد إبرامه حتى ولو رجع الواعد عن وعده خلال مدة الوعد، وفي الحالة الثانية يترتب انعقاد العقد بتوافر جميع شروطه إذا صدر القبول في الموعد المحدد، ولا يمنع من ذلك رجوع الموجب عن إيجابه خلال الفترة المحددة.² ويظهر الاختلاف فيما بينهما فيما يأتي:

- أنّ الإيجاب الملزم هو تصرف من جانب واحد مصدره الإرادة المنفردة للموجب، أما الوعد بالبيع العقاري هو اتفاق إرادتين، ففي الوعد بالبيع نكون بصدد عقد تام اقترن فيه الإيجاب بالقبول أما في حالة الإيجاب الملزم فالعقد لم ينعقد أصلاً لأنه لم يقترن بذلك الإيجاب أي قبول.³

- لا ينعقد العقد بعد موت الموجب أو الموجب له قبل صدور القبول، أمّا في الوعد بالبيع العقاري فإن مات الموعود له بالبيع انتقل الحق في طلب إبرام العقد إلى الورثة، فيكون

¹ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 16.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، مرجع سابق، ص 33.

³ المرجع نفسه، ص 34.

الواعد ملزما اتجاه الورثة، مثلما كان ملزما اتجاه مورثهم، ما لم يكن هناك اتفاق بينهم على خلاف ذلك أو كان الحق خاصا بالموعد له.¹

- في حالة موت الموجب أو الموجب له قبل صدور القبول فلا ينعقد العقد في هذه الحالة، وتبرير ذلك هو أن موت الموجب يعني عدم صدور قبول منه وبالتالي لا ينعقد العقد، أما في حالة موت الموجب فتقع بذلك استحالة العلم بالقبول الصادر من الموجب له فلا ينعقد البيع تبعا لذلك.²

ثانيا: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن البيع الابتدائي.

العقد الابتدائي كما تدل تسميته هو مشروع عقد، جاء مسبقا بمفاوضات عقدية انتهت بمشروع محدد، يلزم أطرافه على إبرام العقد النهائي في الموعد المحدد المتفق عليه، مادام قد استكمل عناصر العقد وأركانه وشروطه اللازمة لصحته.³

ويعتبر عقد البيع الابتدائي عقد بيع منذ إبرامه، بينما في الوعد بالبيع العقاري يتعلق الأمر بعقد تام لكنه يختلف عن عقد البيع ذاته، لأن اقتران الإيجاب بالقبول في عقد الوعد لا ينصب على البيع بل على مجرد الوعد به.⁴

¹سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 17.

²جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، المرجع السابق، ص 34.

³بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، مرجع سابق، ص 417.

⁴جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع العقود

والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص 23.

ويختلف الوعد بالتعاقد عن العقد الابتدائي، في أنّ هذا الأخير هو المقصود الأصلي، فهو عقد تام وكامل فور انعقاده ولو كان التنفيذ مؤجلاً، يمهد لإبرام العقد النهائي المنشود فهو غالباً العقد ذاته تترتب عليه جميع آثاره، من حيازة ومنفعة وتسليم.¹

أما الوعد بالتعاقد ليس هو المقصود الأصلي، بل هو وسيلة تمهيدية أو تحضيرية للوصول إليه، فهو تعهد بفعل شيء وهو عمل البيع مثلاً، فلا تترتب آثاره بين المتعاقدين بمجرد الاتفاق، وأن تضمن اتفاقاً على جميع المسائل الأساسية للعقد المراد إبرامه، فهو ليس عقداً نهائياً، فلا يحتج به على غير المتعاقدين، ولا ينقل الملك في الحال.²

رابعاً: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن البيع النهائي:

الوعد بالبيع العقاري الذي يبرمه المتعاقدان يسبق دائماً البيع النهائي الذي سيكون مهيناً في حالة ما إذا أظهر الموعد له رغبته في شراء العقار الموعد به في المدة المعينة.³

يتشابه التصرفان في أنّ تراضي في كل من عقد الوعد بالبيع العقاري والعقد النهائي ينصب على مسائل جوهرية مشتركة خاصة محل البيع، الثمن وكذلك يشتركان في العقد الرسمي للاتفاق.⁴

لكن بالرغم من تشابه المصطلحين فإنهما يختلفان فيما يلي:

- الموعد 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.
- حق الموعد له في عقد الوعد بالبيع هو حق شخصي، أما المشتري على الشيء في عقد البيع هو حق عيني.⁵

¹ بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، مرجع سابق، ص 418.

² المرجع نفسه، ص 419.

³ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 36.

⁴ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 19.

⁵ المرجع نفسه، ص 19.

- كذلك فإنّ السبب يختلف في كل من البيع العقاري والوعد به، فإذا كان سبب التزام البائع في عقد البيع يقابله سبب التزام المشتري، فإن الذي يلتزم في عقد الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد هو الواعد وحده ولا يلتزم الموعد له بشيء.¹

فلاحظ ورغم كل نقاط الاتفاق والتشابه إلا أنّ لعقد الوعد بالبيع العقاري خصائص عديدة تجعله مختلفاً عن غيره من التصرفات العقارية التي تشابهه، كما له شروط عديدة أيضاً خاصة به تجعلنا أيضاً نفرق بما بينه وبين بعض التصرفات الأخرى، والتي سنتناولها بشكل من التفصيل في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الثاني: شروط عقد الوعد بالبيع العقاري.

لقيام عقد الوعد بالبيع العقاري صحيحاً يجب أن يتوفر على جميع شروط صحة العقد كغيره من العقود بشكل عام والشروط الخاصة بعقد الوعد بالبيع، وتختلف أحد شروطه يؤدي إلى بطلانه، وفي هذا الفرع سنحاول التطرق إلى أهم شروطه الموضوعية الخاصة بعقد الوعد بالبيع والخاصة بالمتعاقدين والعقد، كما يتطلب الشكلية بإفراغه في ورقة رسمية وإخضاعه للتسجيل والشهر العقاري.

أولاً: الشروط الموضوعية.

يخضع عقد الوعد بالبيع العقاري لنفس الشروط الموضوعية الخاصة بعقد البيع، فنجد هناك شروط موضوعية خاصة بالمتعاقدين وأخرى خاصة بالعقد.

1- الشروط المتعلقة بالمتعاقدين.

¹ جمال بدري، عقد الوعد بالبيع العقاري، مرجع سابق، ص 37.

وهي الشروط الخاصة بالمتعاقدين لا غير، والمتمثلة في شرطين أساسين ألا وهي رضا المتعاقدين، وأهليتهما.

أ- رضا المتعاقدين.

يقصد بالرضا رضا كل من البائع والمشتري (الواعد والموعود له)، الأول بالبيع والثاني بالشراء، وهي تلاقي القبول بالإيجاب وتطابقهما وذلك بتبادل الطرفين (الواعد والموعود له) التعبير عن إرادتين متطابقتين على ماهية عقد الوعد بإحدى صورته السابقة.¹

وتنحصر موضوعات التراضي في الوعد بالبيع العقاري في الاتفاق على طبيعة العقد والاتفاق على المبيع والاتفاق على مدة الوعد.²

فيجب أن يتفق المتعاقدان على طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه، كما عليهما الاتفاق على الشيء المبيع وهو محل العقد (العقار)، كما يجب أن يتفقا على الثمن.³

فلا يكفي أن يصدر إيجاب من الواعد وأن يقابله قبول من الموعود له لكي ينعقد عقد الوعد، بل لابد بالإضافة إلى ذلك أن يتطابق الإيجاب مع القبول مطابقة تامة من كل النواحي، وذلك إذا جاء القبول معدلاً أو مغيراً للإيجاب في شرط من شروطه مثلاً، فإنه بهذا الشكل لا يعتبر القبول الذي ينعقد به العقد ولكن يمكن اعتباره إيجاباً جديداً طبقاً لما جاءت به المادة 66 من القانون المدني.⁴

نستخلص مما سبق أنه يجب تطابق إرادة الطرفين وإيجاب الواعد مع قبول الموعود له تطابقاً تاماً دون أن يشوبهما عيب من عيوب الرضا من تدليس أو غبن أو إكراه.

¹ د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 102.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير، مرجع سابق، ص 27.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 43.

⁴ بدري جمال، مرجع سابق، ص 40.

ب- أهلية المتعاقدين:

كما يشترط لصحة الإيجاب والقبول أن يكون صادرا من ذي أهلية، ومعنى ذلك أن تتوفر في الواعد والموعود له الأهلة التي تسمح لهما بالقيام بهذا التصرف القانوني.¹

الأهلية مناطها التمييز، لأن الإرادة لا تصدر إلا عن تمييز، فمن كان كامل التمييز كان كامل الأهلية، ومن نقص تمييزه نقصت أهليته، ومن كان عديم التمييز كان عديم الأهلية.² كما أكدت على ذلك المادة 40 من القانون المدني الجزائري "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسع عشر (19) سنة".

يستفاد من المادة السابقة أنه يجب على الواعد أن يتمتع بالأهلية الكاملة، ويكون ذلك ببلوغه سن الرشد المحدد بتسع عشر (19)، لأنه ذات إرادة منفردة مثل الهبة يستلزم كمال الأهلية.

2- الشروط المتعلقة بالعقد.

لقيام عقد الوعد بالبيع العقاري صحيحا وجب توفره على جميع الشروط الجوهرية والأساسية كغيره من العقود العقارية، فقد رأينا فيما سبق الشروط المتعلقة بالمتعاقدين، وهناك أيضا شروط خاصة بالعقد وهي المحل والسبب والمدة، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

¹ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 19.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 108.

أ- محل عقد الوعد بالبيع العقاري.

في عقد البيع يلتزم البائع اتجاه المشتري بتسليمه المبيع الذي يعتبر محلاً أولاً فيه والذي يقابله التزام المشتري اتجاه البائع بدفع الثمن الذي يمثل محلاً ثانياً في هذا العقد، وهو شرط لانعقاده، فالمحل في عقد البيع يكون مزدوجاً، وهو كذلك في عقد الوعد بالبيع العقاري، حيث يتمثل في كل من المبيع الذي هو العقار الموعود ببيع والتمن المقابل له.¹

فيجب أن يكون العقار موجوداً وقت إبرام العقد أو قابلاً للوجود في المستقبل وهذا ما نصت عليه المادة 92 من القانون المدني في فقرتها الأولى "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً وحقاً"².

كما نصت أيضاً المادة 44 من القانون المدني على "إذا لم يكن محل الالتزام معين بذاته وجب أن يكون معين بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً"، فيجب أن يكون المبيع محدداً ومعيّن أو قبلاً للتعين، فإذا كان المبيع دار مثلاً وجب ذكر موقعها وبيان وأوصافها الأساسية التي يمكن أن تخصها عن المنازل الأخرى، وإذا كان العقار أرضاً، وجب ذكر موقعها ومساحتها وحدودها.³ وبالرجوع إلى نصوص المواد 44، 92، 93، 94 من القانون المدني نجد أنه لقيام محل العقد صحيحاً وجب توفره في جملة من الشروط ذكرتها على سبيل الحصر:

- أن يكون المبيع موجوداً أو قابلاً للوجود.
- أن يكون المحل مشروعاً ويجوز التعامل فيه.
- أن يكون المبيع معيّن أو قابلاً للتعين.

¹ جمال بدري، مرجع سابق، ص 49.

² الأمر رقم 75-58، المتعلق بالقانون المدني، مرجع سابق.

³ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 22.

والحل هنا نعني به العقار الموعود به والتمن المتفق عليه، فيجب أن يكون العقار موجودا ومحددا أو قابلا للتحديد، كما يجب أن يكون الثمن محددًا و نقدًا مشروعًا.

ب- السبب في عقد الوعد بالبيع العقاري.

هو شرط لانعقاده، فيجب أن يشمل عقد الوعد بالبيع العقاري على سببه الخاص، ويؤدي تخلف هذا الشرط إلى بطلانه، ولم يعرف المشرع الجزائري السبب في العقد مما أدى على تدخل الفقه، بحيث انقسمت آراؤهم بشأنه بين الأخذ بالنظرية التقليدية والمناوي بالنظرية الحديثة والجامع بينهما¹.

كما نصت المادة 97 من القانون المدني على "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو سبب مخالف للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا"².

ومن المادة أعلاه نستخلص أن المشرع حدد شروط قيام السبب في عقد صحيحا وهي كالتالي:

- أن يكون السبب موجود.
- أن يكون سبب مشروع.

وفي تعديل القانون المدني 2005 أخذ المشرع بالنظرية الحديثة بأن السبب هو الدافع للتعاقد وشروطه واحد هو أن يكون السبب مشروعًا.

¹ بدري جمال، مرجع سابق، ص 58.

² الأمر رقم 75-58، المتعلق بالقانون المدني، مرجع سابق.

ج- المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري.

تعتبر المدة أهم الشروط الموضوعية لقيام عقد الوعد بالبيع العقاري وغياب هذا الشرط من العقد يؤدي إلى بطلان العقد، ونعني بها تلك المدة التي يتفق عليها المتعاقدين والتي يجب على الواعد أن يظهر رغبته في الشراء من عدمها، وهذا ما أكدت عليه المادة 71 من القانون المدني بقولها "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".¹

كما جاء أيضا في قرار المحكمة العليا "حيث أنّ المدة الواجب تحديدها في العقد يمكن أن تحدد بالتاريخ أو باتفاق ضمني أو بحصول أمر معين، إلا أنّه وبالرجوع إلى الوعد بالبيع محل الدعوى الحالية فقد تم تحديد موضوع العقد، وهو محل تجاري كما قدر فيه الثمن، مع الإشارة إلى أن الواعد بالبيع يتعهد بإبرام العقد بعد توافر الشروط القانونية، وهي عبارة لا تفيد ولا تعين شرط المدة لا صراحة ولا ضمنا، مع أنّها من البيانات الجوهرية وبإغفالها لا ينعقد العقد ويقع باطلا ولا يترتب عليه أي أثر قانوني".²

ثانيا: الشروط الشكلية لعقد الوعد بالبيع.

إنّ التعاقد طبقا للقانون الجزائري، يرتكز على مبدأ الرضائية، فيكفي تطابق الإيجاب والقبول لنشوء العقد وإنتاج آثاره، لكن في العقود التي يكون محلها عقارا، أضاف المشرع الجزائري ركن آخر المتمثل في ركن الشكلية أو الرسمية، واتبعتها بإجراء الشهر العقاري.³

¹ الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² قرار المحكمة العليا، رقم 1104886، المؤرخ في 2018/03/15، تاريخ الإطلاع 2020/09/04.

<https://elmouhami.com/>.

³ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص26.

وقد نص المشرع الجزائري على ذلك في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى: "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 محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."¹

اشترط المشرع الجزائري لرسمية عقد الوعد بالبيع العقاري إفراغه في ورقة رسمية وتسجيل العقد في مصلحة التسجيل وإشهاره لدى المحافظة العقارية.

1- إفراغ عقد الوعد بالبيع العقاري في محرر رسمي.

حتى يعتبر الوعد بالبيع العقاري عقدا صحيحا، يجب أن يتم وفقا للأشكال القانونية التي تضمنتها أحكام المادة 324 ق م ج السالفة الذكر، بمعنى لصحة المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري، ينبغي أن يحضر من قبل موثق مؤهل قانونا خوله المشرع الجزائري مهمة تحرير العقود وإضفاء الصبغة الرسمية عليها تحت طائلة البطلان.²

فلا يكفي تطابق إيجاب الواعد وقبول الموعود له لقيام عقد الوعد بل يجب إفراغه في ورقة رسمية أمام الموثق، وتكون شاملة على جميع البيانات المنصوص عليها في المادة 29 من الأمر 02/06،³ المتضمن تنظيم مهنة الموثق المتعلقة بالمتعاقدين، والبيانات الخاص بالموثق، والاتفاق على المحل والثمن، ومدة الوعد، والمصادقة عليها.

2- تسجيل عقد الوعد بالبيع العقاري بمصلحة التسجيل.

بعد تحرير العقد أمام الموثق، يتم تسجيل العقد عن مصلحة التسجيل والطابع، والتسجيل هو إجراء يتم من خلال نقل صورة كاملة من العقد المحرر بين الطرفين، ويهدف التسجيل إلى

¹ الأمر رقم 75-58، المتعلق بالقانون المدني، مرجع سابق.

² بوزيد عدنان، الرسمية في عقد الوعد بالبيع، مجلة القانون العقاري والبيئة، م 07، ع 13، جوان 2019، ص 115.

³ أنظر المادة 29 من الأمر 06-02، المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، ع 14، الصادرة في 8 صفر 1427 هـ الموافق 08 مارس 2006.

تحصيل الدولة للجانب الضريبي، لصالح الخزينة العمومية، وهذا ما جاءت به نص المادة 04 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.¹

3- شهر عقد الوعد بالبيع العقاري.

فلا بد من إخضاع الوعد بالبيع العقاري للشهر حتى يتمكن الموعد له من الاحتجاج بشهر عقده في مواجهة الغير، للإبقاء على حق الموعد له قائما ولتمكينه من المحافظة عليه عينا، إذا أبدى رغبته في الشراء في الميعاد المحدد، يبقى شهر هذا الحق إلزاميا وضروريا. ولكن كثيرا ما عورضت هذه الفكرة فثار جدلا كبيرا حول ذلك، وانقسم آراء الفقهاء في ذلك فهناك من يرى وينادي بضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، أما الرأي الثاني، فينادي بعدم ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري.

أ- الرأي القائل بضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري

فهناك من يؤيد هذا الإجراء بحيث يرى بضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، وذلك لاعتبارات من بينها أن شهر هذا التصرف يمكن للموعد له من المحافظة على حقه بالرغم من التصرفات التي قد يجريها الواعد خلال الفترة التي تسبق إعلان الموعد له رغبته في شراء العقار.²

كما أننا نجد أن عقد الإيجار قد أخضع للشهر في حالة معينة إذ تنص المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها في مواجهة الغير في حالة عدم شهرها... " وحق المستأجر ما هو إلا مجرد حق شخصي ولم يمنع ذلك من إخضاعه للشهر.³ كما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 004983 المؤرخ في 15/07/2002 ما يلي "الوعد بالبيع المنعقد في 17/10/1970 ولو أنه صحيح ومنتج آثاره بين الطرفين بالنظر إلى المادة

¹ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص30.

² سعدو جمال الدين، المرجع نفسه، ص31.

³ زواوي فريدة، ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، ج 33، ع 04، ص637.

1582 من القانون المدني القديم، إلا أنه طبقا للمادة 28 من المرسوم الصادر في 1955/01/04 المعمول به أيضا آن ذلك فإنه لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا إذا اتبعت فيه إجراءات الشهر العقاري"¹

ب- الرأي القائل بعدم ضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري.

يرى هذا الرأي أنه لا يوجد ضرورة لإشهار الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، لا اعتبار أنّ الشهر لا يكون إلا للحقوق العينية، وحق الموعد له قبل إبداء رغبته في الشراء ما هو إلا حق شخصي، ناتج عن التزام الواعد في أن يبرم عقد البيع النهائي مع الموعد له إذا أظهر هذا الأخير رغبته في شراء العقار محل الوعد في المدة المحددة.²

ج- موقف المشرع الجزائري:

المشرع الجزائري لم يتحدث بصفة مباشرة عن شهر عقد الوعد بالبيع قبل سنة 2003 وأخضعه لنفس الشروط الخاصة بعقد البيع وهذا ما يظهر جليا في المادة 71 ق م ج كما رأينا سابقا.

لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2004 أصبح الوعد بالبيع العقاري يشهر بالمحافظة العقارية مع ضرورة أن يذكر تحت طائلة رفض الإشهار، سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام البيع النهائي.³

فقد صرح بذلك المشرع الجزائري في المادة 10 من القانون 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 كما يلي "تعديل المواد من 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 المتعين نشرها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية المشاعة وغير مشاعة من غير الامتيازات أو الرهون العقارية، وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب

¹ بدري جمال، مرجع سابق، ص 89.

² بدري جمال، المرجع نفسه، ص 86.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 11، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، هامش ص 71.

أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سعر المبيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع".¹

وللحديث عن شهر عقد الوعد بالبيع وجب علينا التعريف بالشهر العقاري وإجراءاته والآثار المترتبة عن إشهاره وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني والفصل الثاني بالتفصيل.

المبحث الثاني: ماهية الشهر العقاري.

يعتبر الشهر العقاري من أهم الشروط الشكلية للعقود بصفة عامة، ولعقد الوعد بالبيع بصفة خاصة، وله أهمية كبيرة في تنظيم العقار في الكثير من الدول ومنها الجزائر التي تسعها وتسهر على تنظيم عقاراتها وحصرتها وتقنين التعامل فيها والتسهيل على المواطن التعرف على صحة وجود العقار وصحة مالكها، وفي هذا المبحث سنحاول جاهدين للتعريف بالشهر العقاري وأساسه القانوني وتطوره التاريخي.

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وأساسه القانوني.

سنتناول في هذا المطلب تعريف الشهر العقاري وأهميته في تنظيم العقارات (الفرع الأول) وأساسه القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري.²

الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها،

¹ قانون رقم 03-22 مؤرخ في 04 ذي الحجة 1424 الموافق 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004.

² الشهر لغة: من شَهَرَهُ شَهْرًا وشَهْرَهُ بكذا: ذكره وعرفه به، انظر منجد الطلاب، مرجع سابق.

ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.¹

ويعرفه الأستاذ حمدي باشا عمر الشهر العقاري بأنه: نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات.²

حيث أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني.³

وحسب ما جاء في قرار مجلس الدولة الذي أكد أن الإجراءات العقارية من النظام العام الذي جاء فيه "حيث أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر إجراءات من النظام العام، أنه تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية"⁴

كما اشترط المشرع لانتقال الملكية في العقارات أن يتم إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية وإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد واحترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر أي أن الشخص الذي يتصرف يجب أن يكون حائز على سند مشهر يثبت ملكيته للعقار الذي يريد أن يتصرف فيه.⁵

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص13.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص79

³ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط15، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص433.

⁴ القرار رقم 186 443 مؤرخ في 2000/02/14، مجلس الدولة، غير منشور، انظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص433.

⁵ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 48

فالغرض الأساسي من الشهر العقاري هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية، لذلك لم يخلوا بلد متحضر من الشهر، وهو نظام قديم يرجع إلى عهد الحضارة المصرية القديمة، وشهر التصرفات العقارية يحقق استقرار الملكية العقارية، وتدعيم الائتمان العقاري.¹

الفرع الثاني: الأساس القانوني للشهر العقاري.

يمثل الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أول قانون للشهر العقاري بعد الاستقلال، حيث يظهر من خلاله المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس الوصف المادي والقانوني للعقارات.²

ويهدف هذا الأمر من جهة إلى تأسيس سجل عام لمسح الأراضي يتم من خلال وضعية الأملاك العقارية وموقعها الطبوغرافي، كما يهدف من جهة أخرى إلى تبني نظام الشهر العيني بدل النظام السابق المتمثل في نظام الإشهار الشخصي.³

وحسب ما جاء في المادة 16 من الأمر 74-75 "إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا تكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

فستخلص من المادة أعلاه انه لا تكون للعقود الإدارية والاتفاقيات والمحزرات التوثيقية الخاصة بالعقارات والتي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل حق عيني أثراً، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

¹ د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية، مرجع سابق، ص 198.

² جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 82، 83.

³ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، مرجع سابق،

المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري.

رغم اتفاق أغلبية الدول على أهمية الشهر العقاري واعتبرته كآلية لتثبيت الملكية العقارية إلا أنها اختلفت في نظامه حيث هناك من يأخذ بنظام الشهر الشخصي وهناك من يأخذ بنظام الشهر العيني وهناك من يأخذ بها معا، وستتطرق إليهما في مطلبنا بتعريفهما، وتوضيح مبادئهما والنظام الذي أخذت به الجزائر.

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي.

أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي.

هو ذلك النظام الذي يعتمد على إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقا للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والذي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية.¹

يوضح في هذا النظام سجل أو سجلات منظمة بأسماء المتصرفين ويعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.²

ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي.

يتميز الشهر الشخصي بمبدأين مهمين، الأول أن الأساس والمحور الذي يركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وليس على أساس العقارات.¹

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 15.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 14.

أما الثاني فإن نظام الشهر الشخصي تشهر المحررات التي تحمل معاملات عقارية كما هي، سواء كانت معيبة مزورة، باطلة بحيث لا يتدخل المكلف بإدارة الشهر العقاري بالتحري عن صحتها (...). فهو إذن نظام يخلو من الحجية المطلقة، لأنه لا يصح العقود المعيبة أو يكمل النقص الوارد في إحدى بياناتها.²

الفرع الثاني: نظام الشهر العيني.

أولا: تعريف الشهر العيني.

يرتكز نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي على التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها.³ وبصفة عامة يقصد بالشهر العيني تلك التقنية التي يتم بواسطتها شهر الحقوق العقارية، إلا أن تطبيقه على الأرض الواقع يستوجب توافر العديد من الوسائل المادية والقانونية، لأنه يعتمد أساسا على عملية المسح العام للأراضي، وينتهي بتسليم السندات التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة.⁴

ثانيا: مبادئ نظام الشهر العيني.

يرتكز نظام الشهر العيني على جملة من المبادئ، يختلف فيها عن الشهر الشخصي اختلافا كبيرا نذكر منها:

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 16.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 24.

⁴ بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية، العدد 15، 2013،

أ- مبدأ التخصيص.

يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة أو بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار، كما تحدد وصفه من الناحية الواقعية، بحث تعد هذه الصحيفة أو البطاقة العقارية كوثيقة هوية العقار، وكل من أراد الكشف عن عقار معين كان عليه بالتالي أن يراجع القيود المدونة.¹

ب- مبدأ قوة الثبوت المطلقة.

تقوم قاعدة القيد المطلق أو القوة الثبوتية، على مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، لأن الغرض من إحداثه هو إعطاء القوة والمتانة للسند العقاري تدعيما للانتماء بين المتعاملين على العقارات وتسهيل تداوله بين الناس، بشكل يجعل من الاستحالة إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري.²

ج- مبدأ الشرعية.

إنّ السندات الخاضعة للشهر العقاري تسبقها عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أيّ عيب، لأنّ القاعدة في النظام العيني أن التسجيل بإرادة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني.³

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 29، 30.

² محمد خلفوني، مرجع سابق، ص 25.

³ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 42.

خلاصة الفصل الأول

نلخص في هذا الفصل إلى أنّ عقد الوعد بالبيع العقاري هو وعد بالتعاقد، وهو عقد ملزم لجانب واحد وهو الواعد حيث يعد شخص آخر وهو الموعد له على يبيعه عقار معين إذا أراد الشراء في مدة معينة يتفقان عليها.

وتختلف صور الوعد بالبيع باختلاف اتفاهه، ويعتبر عقد تمهيدي لعقد البيع النهائي، فهو عقد تام شكلي مستقل بذاته، فهو يقوم على شروط موضوعية وشكلية كغيره من العقود ويشترط لقيامه تطابق الإرادتين وأهلية المتعاقدين.

ولا يكفي تطابق الإرادتين لقيام عقد الوعد بالبيع العقاري، بل يجب إفراغه في ورقة رسمية أمام الموثق، وتحديد أركانه من محل وسبب وثمان، كما يجب تعيين المدة التي باستطاعة الموعد له إبداء رغبته خلالها.

وللحفاظ على حق الموعد له وحماية له قرر المشرع الجزائري ضرورة إخضاع عقد الوعد بالبيع العقاري إلى تسجيله في مصلحة التسجيل و الطابع، وشهره بالمحافظة العقارية، كما يجب على الواعد المحافظة على العقار الموعد به وعدم التصرف فيه ، وإن خالف إحدى هذه الشروط أو نكل عن وعده يمكن للموعد له الرجوع عليه بالتعويض من خلال رفع دعوى أمام القضاء.

الفصل الثاني

إجراءات شهر عقد الوعد

بالببيع و آثاره.

يعتبر الشهر العقاري كما رأينا في الفصل الأول من أهم الإجراءات التي يخضع إليها عقد الوعد بالبيع، فهو عمل فني يهدف إلى تسجيل جميع العقود الإدارية عند مصالحه، ومن خلاله يتعرف على صاحب العقار وكل تصرف فيه سواء بالبيع أو الوعد أو الرهن وغير، كما يهدف هذا النظام إلى تنظيم المعاملات العقارية وعدم الوقوع في المشاكل والخصومات، ولتحقيق أهداف هذا النظام يجب وضع إجراءات عملية، ومصالح إدارية خاصة للتكفل بهذا الإشهار، وأعوان مكلفون بإتمام هذه الإجراءات وتنظيمها.

وبعد خضوع العقد لهذا الإجراء العقاري يترتب عليه آثار عديدة من شأنها أن تغير من رسمية العقد وتجعل منه أكثر ثبوتاً وإلزاماً.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل حيث قسمته إلى مبحثين الأول نتحدث فيه عن مصالح وإجراءات الشهر العقاري، وفي المبحث الثاني عن آثار عقد الوعد بالبيع العقاري.

المبحث الأول: مصالح وإجراءات الشهر العقاري.

تعتبر مصالح الشهر العقاري من أهم أركان نظام الشهر في الجزائر وغيرها من الدول، كما يتكون هذا النظام على إجراءات نظامية ثابتة لضمان نجاح وتحقيق الهدف منه، وقد قسمتها هذا المبحث إلى مطلبين، الأول نتحدث عنه مصالح الشهر العقاري، والمطلب الثاني عن إجراءات الشهر العقاري.

المطلب الأول: مصالح الشهر العقاري.

عند اطلاعنا وبمبحثنا عن المصالح المكلفة بالشهر العقاري نجد هناك ما يسمى بالمحافظة العقارية والمحافظة العقاري، فهما المسؤوليتين عن إجراءات الإشهار، وحفظ العقود واستصدار البطاقات العقارية وغيرها من المهام التي سنراها فيما يلي بعد تعريفهما.

الفرع الأول: المحافظة العقارية.

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإلى أحكام المرسومين التنفيذي له المنوه عنهما آنفاً، يتضح بأن المشرع لم يأت بأي تعريف خاص بالمحافظة العقارية، ولم يبين كيفية تنظيم هياكلها الداخلية.¹

وسنحاول في هذا الفرع جمع بعض التعريفات الخاصة ببعض الفقهاء، واستنتاج أخرى من القوانين والمراسيم التنظيمية.

¹عجيد خلفوني، مرجع سابق، ص71.

أولاً: تعريف المحافظة العقارية:¹

المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تراول مهامها تحت وصاية وزير المالية ويسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 75/74 السابق الذكر من أجل أداء الوظائف الأساسية.²

كما نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 على نفس المفهوم، حيث ورد فيها ما يلي "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"³

من خلال نص الأمرين السابقين نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً معيناً للمحافظ العقارية وترك ذلك لاجتهاد الفقهاء (وهو الأصل) وقد عرفها البعض بما يلي:

مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموع البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون.⁴

¹ المفهوم اللغوي: المحافظة العقارية مركبة من كلمتين 1- المحافظة: بمعنى حفظ، صيانة، بيت الأمين، القائم بعملية الحفظ، 2- عقارية: أصلها كلمة عقار وقد عرفه المشرع في المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وغير قابل للتنقل من مكان إلى مكان بدون تلف، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، أنظر منتديات ستار تايمز بتاريخ 2020/08/18،

<https://www.startimes.com>.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 72.

³ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014، ص 50.

⁴ المرجع نفسه، ص 50.

تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.¹

ثانيا: أقسام المحافظة العقارية.

بموجب الأمر 74/75، حددت المادة 03 منه أقسام المحافظات العقارية كما يلي: "يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من:

- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي".²

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

يعتبر قسم الإيداع وعمليات المحاسبة أحد أهم الأقسام على مستوى المحافظة العقارية، يتم على مستواه أولى إجراءات الشهر العقارية والمتمثلة في تسجيل المعلومات في سجل الإيداع، حيث لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجلا في هذا السجل.³

2- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.

يتولى هذا القسم مهام ترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق المشهّرة في مصنفات الأحجام الخاصة، إضافة إلى مسك السجل العقاري وتعيينه واستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا

¹ الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن قانون مسح الأراضي والسجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادرة يوم 18 نوفمبر 1975.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 79.

³ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 53.

لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، ويوجد سجل عقاري على مستوى كل محافظة عقارية.¹

يتضمن نوعين من البيانات، النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع ومساحة وطبيعة، والثاني يتجسد في الحالة القانونية للعقار.

3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

يتولى هذا القسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي، ومتابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي، التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح الأراضي، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية وشهادات التقييم المؤقت، ومتابعة النزاعات الناشئة عن عمليات التقييم المؤقت.²

ثالثا: مهام المحافظة العقارية.

بالرجوع إلى الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي والسجل العقاري نجد أنّ المشروع لم يحدد مهام المحافظة العقارية وقال أنه سيحدد تنظيمها بموجب مرسوم لاحق، وحددت مهامها في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ يوم 25 مارس 1976 والمرسوم رقم 65/91 المؤرخ 02 مارس 1991،³ وتتمثل فيما يلي:

¹بغني شريف، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 01، 2020، ص78.

²طلحة محمد غلبسي، مرجع سابق، ص55 - 56.

³بغني شريف، مرجع سابق، ص79.

1- إعداد ومسك السجل العقاري.

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري يشمل على نوعين من البيانات، النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع وطبيعة، أما النوع الثاني فيتمثل في الحالة القانونية للعقار، ويشمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه.¹

2- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.

وهو تسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل دفع رسوم ثابتة.²

3- إعداد وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة.

عند الإنهاء من عمليات المسح، يتم إيداع وثائق المسح أراضي بالمحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري حيث يكون هذا المحضر محل إشهار واسع خلال ثمانية أيام، وعلى ضوء وثائق مسح الأراضي يقوم المحافظ بترقيم العقارات الممسوحة.³

4- إعداد البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية.

نص عليها المشرع في المواد من 23 إلى 26 من المرسوم 63/73 السالف الذكر، حيث تحدث هذه البطاقات لكل وحدة عقارية، خضعت لإجراءات مسح الأراضي، وتمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية مسح الأراضي.⁴

¹مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

²بغني شريف، مرجع سابق، ص 79.

³طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 56.

⁴طلحة محمد غليسي، المرجع نفسه، ص 59.

ويتم تسليم الدفاتر العقارية الجاهزة لأصحابها على مستوى المحافظة العقارية المختصة محليا فيها.

الفرع الثاني: المحافظ العقاري.

حسب ما جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 فإنه يحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقارية، ويعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول عن المحافظة العقارية، الذي سنتطرق إليه في هذا الفرع، بتعريفه وذكر أهم مهامه وأهمية منصبه.

أولا: تعريف المحافظ العقاري.

طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري فإن المحافظ العقاري هو مسير للمحافظة العقارية التي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري والتابعة لمديرية الحفظ العقاري للولاية والتي بديرها تعمل تحت وصاية وزارة المالية.¹

فالمحافظ العقاري، موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري وهو مكلف بتنقية السياسة العامة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.²

ثانيا: تعيين المحافظ العقاري.

¹ ربيعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 136.

² سلمى بومعزة، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2019/2018، ص 20

إن وظيفة المحافظ العقاري تعد من الوظائف العليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91/116 المؤرخ في 14/03/1992 المتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها،¹ كما حددت المادة 06 من نفس المرسوم شروط التعيين الخاصة بالمحافظ العقاري على غرار الشروط العامة المتعلقة بالوظائف العمومي ونذكر أمها فيما يلي:

1- الشروط العامة الخاصة بالوظائف العمومي.

إن التعيين في الوظائف العمومي يخضع لمبدأ دستوري وهو المساواة، والذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر 03/06 التي جاء فيها "يخضع التوظيف على مبدأ المساواة في الالتحاق الوظائف العمومية، تضمنت المادة 25 من الأمر".²

كما جاء في المادة 75 من نفس الأمر 03/06 فقد حدد شروط التوظيف في الوظائف العمومية كما يلي "لا يمكن أن يوظف أيًا كان في وظيفة عمومية ما لم تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يكون متمتعًا بالحقوق المدنية.
- أن لا تحمل شهادة السوابق القضائية ملاحظات تتنافى مع ممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها.
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية.
- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها".³

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 116/92 " تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، كما يلي: - مفتش جهوي مساعد - رئيس المصلحة - رئيس مكتب - محافظ عقاري - رئيس قسم - رئيس مفتشية - رئيس غرفة تقنية ".

² طلحة محمد غلبسي، مرجع سابق، ص 67.

³ المادة 75 من الأمر 03/06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427هـ الموافق 15 يوليو 2006م، ج ر، العدد 46، المؤرخ في 20 جمادى الثانية عام 1427هـ الموافق 16 يوليو 2006م، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

2- الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري.

وهذا ما جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 116/92 "يعين رؤساء المكاتب و المحافظون العقاريين كما يلي:

- من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا الخدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل.
- من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل".¹

فلاحظ أن المشرع الجزائري ولأهمية دور المحافظ العقاري فلا يمكن للترشح لهذا المنصب إلا لمن توفرت فيه الشروط العامة للوظيفة العمومية باعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا والشروط الخاصة بمنصب المحافظ العقاري المذكورة أعلاه في المادتين السابقتين.

كما عليه أداء اليمين القانونية بعد القبول في المنصب وقبل البدء في العمل في المجلس القضائي المختص إقليميا، ولعل اشتراط المشرع الجزائري أداء اليمين هذه له ما يبرره من الناحية المعنوية البحتة على أساس أنه يمارس مهام وخدمات عمومية مرتبطة بالملكية العقارية وهي ذات حساسية عظيمة في نظام الدولة.²

ثالثا: مهام المحافظ العقاري.

للمحافظ العقاري عدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري كما تشير إليه المادة 18 من الأمر 74/75،³ كما نجد أن المادة 03 من المرسوم 63/76 قد حصرت أهم المهام المكلف بها المحافظ العقاري وجاءت بما يلي "يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 116/92.

² ربيعة صبايحي، مرجع سابق ص 137.

³ المادة 18 من الأمر 74/75 "... ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية"

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
 - بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
 - بفحص العقود.
 - بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
 - بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
 - بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة، إلى الجمهور.
- وهو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه والتي أحدثها منصوص عليه في المادة 4 أدناه¹

هناك وظائف أخرى مهمة يتولاها المحافظ كترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي المقدمة له، تأسيس السجل العقاري، تسليم الدفتر العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري، تحرير الشهادات العقارية، وفي حالة وقوع مانع يحول دون تمكين المحافظ العقاري من مزاولته وظيفته، فإن نيابته تكون من أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للاختصاص الإداري.²

المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 82.

أوجب المشرع الجزائري على محرري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع، حتى تكتسب تاريخا ثابت، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها فتكتسب بذلك الحجية الكاملة.¹

ويعتبر الشهر من أهم الشروط الشكلية والرسمية للعقود، وستتناول في هذا المطلب أهم الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، في الفرع الأول سنتحدث عن إنشاء البطاقات العقارية كأول إجراء، وفي الفرع الثاني سنتحدث عن التأشير في العقد أو الدفتر العقاري.

الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية.

الإيداع هو عملية من العمليات الممهدة لتنفيذ إجراء الشهر، وهو أول اتصال بين طالب الشهر ومصلحة الشهر، أي المحافظة العقارية ويعتبر بمثابة طلب شهر، وقد حددت القانون للإيداع محلا فبين الوثائق الواجب إيداعها وعدد نسخها والوثائق الملحقة بها.²

ويتولى عملية الإيداع حسب الحالة، أشخاص مؤهلون قانونا لتحضير الوثائق والعقود الرسمية كالموثقين وكتاب الضبط، والموظفون الإداريين، أو الأشخاص المكلفون بخدمة عامة، غير أنه إذا تمت عملية الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين للأشخاص المذكورة أعلاه.³

عند انتهاء الأشخاص المخول لهم قانونا تحضير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هؤلاء بإيداعها سواء بأنفسهم أو بوساطة أعوانهم لدى المحافظة العقارية المختصة

¹ بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 08 ماي 1945، قالة، 2017/2016، ص 69.

² بن يحي نوال، ملوكي أحلام، المرجع نفسه، ص 70.

³ فردي كريمة، السهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم من أجل نيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 99.

وذلك من أجل شهرها وبالتالي ترتيب آثارها القانوني، ولكي يتم قبول إيداع هذه الوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن يكون مراعيًا في إيداعها الشروط القانونية المطلوبة.¹

وكما حدد المرسوم 63/76 الأشخاص المكلفون بالإيداع، ومحل الإيداع وآجاله المحددة وهذا ما سنتحدث عنه فيما يلي:

أولاً: الأشخاص المكلفون بالإيداع.

خص المشرع أشخاصاً وجعلهم مؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية، وهم زيادة على ذلك مكلفون بإيداع هذه العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك إما مباشرة إما عن طريق البريد، لكن يلاحظ في الحياة العملية أنه غالباً ما يتم الإيداع مباشرة ومن طرف أعوان أو مساعدين.²

كما حددت المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 الأشخاص المعنيون بالإيداع "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك في الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".³

فلاحظ أن المشرع الجزائري ذكر الأشخاص المخول لهم الإيداع لدى المحافظة العقارية على سبيل الحصر لا على سبيل المثال، لأهمية هذا الإجراء القانوني فحول له الإيداع بأنفسهم أو عن طريق أعوانهم ومساعدتهم أو عن طريق البريد.

ثانياً: محل الإيداع.

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 180.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 181.

³ المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

بمقتضى المادة 92 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه فإن محل الإيداع يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الإشهار المفرغتين في مستخرج خاص يعرف بـ (N06 Publicité Réel) تسلمه الإدارة مجاناً لحرري العقود وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.¹

ويقصد أيضاً بمحل الإيداع تلك المحررات القانونية الخاضعة لقانون الشهر العقاري والتي تتم من قبل الأشخاص المخول لهم قانوناً إيداعها لدى المحافظة العقارية وتنقسم تلك المحررات إلى ثلاثة أنواع المحررات الرسمية والمحررات الإدارية والمحررات القضائية، والتي سنعرفها فيما يلي:

1- المحررات الرسمية:

هي جميع المحررات التي يعدها الموثق حسب نص المادة 3 قانون تنظيم مهنة الموثق،² والمتضمنة لحقوق عينة عقارية سواء أعدت هذه المحررات بسبب وقائع قانونية منشئة، ناقلة، مصرحة ومعدلة أو منهيّة لهذه الحقوق، كما يمتد سبب إعداد هذه المحررات أحياناً إلى بعض التصرفات المنشئة لحقوق شخصية.³

ونذكر على سبيل المثال: عقد البيع، عقد الهبة، الوصية، الشهادة التوثيقية وغيرها من المحررات.

2- المحررات الإدارية:

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 182.

² عرفته المادة 03 من القانون 06/02 المؤرخ 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، ع 14، الصادرة في 08/06/2006، كما يلي "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصيغة".

³ سلمى بومعزة، مرجع سابق، ص 36.

هي تلك السندات التي تكون الإدارة العمومية طرفا فيها، فهذه السندات تخضع لإجراءات الشهر العقاري، وتنقسم إلى قسمين وهما العقود الإدارية والقرارات الإدارية.¹

وتعرّف أيضا على أنها محررات تعدها سلطة إدارية مؤهلة قانونا بذلك عند نقل أملاكها العقارية إليها أو على غيرها، وتكون إما على شكل عقود أو قرارات بحيث لا ترتب آثارها العيني إلا بإشهارها لدى المحافظة العقارية.²

ونذكر على سبيل المثال: عقود الاستصلاح، عقود التنازل، عقود البيع الإدارية، قرار نزع الملكية، شهادة الحيابة وغيرها من القرارات والمحررات.

3- المحررات القضائية:

فالأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية تعتبر في الكثير من الأحيان سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على العقارات، ولكي تعتبر الأحكام والقرارات القضائية سندات رسمية يجب أن تستنفذ جميع طرق الطعن العادية.³

كما وضع المشرع ذلك في المادة 14 من الأمر 74/75 وقرر إشهار جميع القرارات والأحكام المتعلقة بالعقار.⁴

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 87.

² سلمى بومعزة، مرجع سابق، ص 40.

³ طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 92.

⁴ حيث نصت المادة 14 من الأمر 74/75 على "تلزم الإشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي: ... 2- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات عقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات ...".

كذلك الأمر بالنسبة للأحكام القضائية التي تكرر البيع الجبري أو الاتفاقية أو واقعة مادية ترتب نقل ملكية عقارية أو تعديلها أو أي حق عيني عقاري آخر يجب أن تشهر لتكون حجة على الغير.¹

ونذكر على سبيل المثال: أوامر الحجز العقاري، حكم رسو المزاد العلني، الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة، شهر بعض الدعاوى العقارية وغيرها من الأحكام والقرارات.

الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية.

إن البطاقة العقارية هي بمثابة بطاقة هوية العقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد.²

في الأراضي الريفية ينشئ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أجنبية شخصية حسب كل مالك طبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية.³

كما أشارت إليه المادة 27 من الأمر 74/75 أن "العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"⁴

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 51.

² مستاري محمد الأمين، ضامن عبد القادر، الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعقدة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الثالث، سبتمبر 2018، ص 296.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 126.

⁴ المادة 27 من المرسوم 74/75.

وتعتبر البطاقات العقارية التي يعدها ويمسكها المحافظ العقاري وسائل عمل مادية يستعملها المحافظ بشكل مستمر في أداء مهامه حسب النصوص المنظمة لمهنته بحيث تحتوي كل البيانات القانونية والتقنية الخاصة بالعقارات الواقعة ضمن النطاق الجغرافي لاختصاصه، إذ يرجع إليها بمناسبة كل إجراء يقوم به سواء تعلق الأمر بإيداع العقود والتصرفات المختلفة.¹

فهناك عدة صور للبطاقات العقارية نذكر منها: البطاقات العقارية الأبجدية، البطاقات العقارية العينية، بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية.

أولا: البطاقات العقارية الأبجدية.

في الأراضي الريفية غير المسوَّحة ينشئ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك طبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية كما تشير إليه المادة 27 من الأمر رقم 74/75.²

ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الاطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى كل من العقارات، وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين: قسم علوي تقيّد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وقسم سفلي عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات.³

¹ مستاري محمد الأمين، ضامن عبد القادر، المرجع السابق، ص 296.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 126.

³ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008، ص 56.

ثانيا: البطاقات العقارية العينية.

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، تنشئ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وكل تصرف يرد على

العقار، يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على السواء.¹

كما ورد في المادة 20 من الأمر 63/76 أنه "أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية.²

فلاحظ من المادة المذكورة أعلاه أن البطاقات العقارية العينية تنقسم إلى بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.

1- بطاقات قطع الأراضي:

فهي تلك التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء.³

فبطاقات قطع الأراضي تتكون من قسمين، حيث أن القسم العلوي تذكر فيها البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط والمكان المذكور ومحتوى مسح

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص126.

² المادة 20 الأمر 63/76.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص189، أنظر أيضا المادة 23 من المرسوم 63/76.

الأراضي وتاريخ إنشاء البطاقة وتاريخ إجراء التقييم في مجموعة البطاقات العقارية، والقسم السفلي يتكون من خمس جداول.¹

2- بطاقات العقارات الحضرية.

تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21،² وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها إلى اسم الشارع والرقم.³

وتتكون بطاقات العقارات الحضرية أيضا من قسمين، قسم علوي يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية الموجود فيها بالإضافة إلى اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول.⁴

الفرع الثالث: التأشير على الدفتر العقاري.

الدفتر العقاري يشكل سنداً قانونياً قويا للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل التجاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حي يرسم الوضعية القانونية للعقار، وعند تصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفاً ناقلاً للملكية العقارية، يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون كشط أو تحشير.⁵

¹ رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 56، أنظر أيضا المادة 24 من المرسوم 63/76.

² جاء في المادة 21 من المرسوم 63/76 "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة على الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

³ أنظر المادة 27 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 191، أنظر أيضا المادة 28 من المرسوم 63/76.

⁵ مجيد خلفوني: مرجع سابق، ص 128.

ويسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد.¹

وبالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم 63/76، فإن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.²

ويتكون الدفتر العقاري من الطابع وستة جداول، فالطابع يتضمن، البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح، أما بالنسبة للجداول، الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة...)، أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية...).³

فلاحظ أن الطابع والجداول الأول والثاني يحدد أهم البيانات المتعلقة بالعقار والمالك الرسمي له، ولم يكفي المشرع بها فقط بل تعداه إلى تفاصيل أخرى مهمة مثل: حقوق الإشهار و الأعباء وتأشير المحافظ و... غيرها، نجدها في الجداول الثلاث المتبقية.

فأما عن الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفصل، والجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء، أما الجدول الخامس تؤشر فيه كل الامتيازات والرهنون على مجموعة الملكية، أما الجدول السادس يخص تأشير

¹ أنظر المادة 46 من المرسوم 63/76، المذكور سابقا.

² أنظر المادة 45 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه.

³ رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 60، انظر أيضا ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن نموذج الدفتر العقاري، ج ر، ع 20، المؤرخة في 1977/03/09، ص 376.

التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري على تاريخ تسليم الدفتر للمالك وعلى تطابق التأشيرات مع البطاقة العقارية.¹

أما فيما يخص كيفية التأشير، فإنه يجب أن تتم بكيفية واضحة ومقروءة، وأن يتم ذلك باستعمال الحبر الأسود الذي يمحي، أما في حالة وقوع أخطاء مادية فإنه يتعين الابتعاد عن كشطها أو شطبها بل يتعين القيام بالصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها.²

وإذا كان التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة والإشارة بذلك على البطاقة العقارية، وباعتبار الدفتر العقاري ذو أهمية بالغة وما يتضمنه من معلومات مهمة، ألزم المشرع الجزائري تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء.³

المبحث الثاني: آثار شهر عقد الوعد بالبيع العقاري وانقضاؤه.

بعد أن تعرفنا على ماهية الشهر العقاري وإجراءات شهر عقد الوعد بالبيع ومصالحه، يجدر بنا الإشارة إلى الآثار المترتبة عن هذا العقد، فنجد أنه تترتب على عقد الوعد بالبيع العقاري عدة آثار، وتختلف بينها حسب كل مرحلة من مراحل العقد، فالمشرع الجزائري أخذ بمبدأ أنه لا يحتج بالعقد إلا من بعد تاريخ إشهارة واختلفت آراء الفقهاء في ذلك كثيرا، ومن هنا سنتناول آثار عقد الوعد بالبيع العقاري بإبداء الموعد له رغبته في الشراء من عدمها في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتحدث عن أسباب انقضاء عقد الوعد بالبيع.

المطلب الأول: آثار شهر عقد الوعد بالبيع

¹ رويصات مسعود، المرجع نفسه، ص 60.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 196.

³ سلمى بومعزة، مرجع سابق، ص 59.

فعقد الوعد بالبيع العقاري كما رأينا سابقا أنه يقوم أساسا على وعد المالك ببيع عقاره لشخص آخر ويسمى الموعد له إن رغب في الشراء في أجل معين، فهنا علينا فصل بين مرحلتين الأولى وهي إبداء الموعد رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها، والثانية هي مرور المدة المحددة دون إبداء الموعد له رغبته في الشراء وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل في هذا المطلب في فرعين.

الفرع الأول: الآثار التي قد تترتب قبل ظهور الرغبة.

قدمنا أن الوعد بالبيع عقد ملزم لجانب واحد هو الواعد بالبيع، فلا يترتب أي التزام في جانب الموعد له، والالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل، وهذا العمل هو أن يبرم عقد بيع نهائي مع الموعد له إذا أظهر هذا رغبته في الشراء في المدة المحددة، ونرى من ذلك أن حق الموعد له في هذه المرحلة حق شخصي لا حق عيني فلا تنتقل إليه ملكية الشيء الموعد ببيعه.¹

ولا يترتب 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 هذه المرحلة.² ويترب عن ذلك أمران الأول أنّ الواعد بالبيع يبقى مالكا للشيء الذي وعد ببيعه والثاني أنه إذا هلك الموعد ببيعه قضاء وقدرا تحمل الواعد تبعه هلاكه.

أولا: يبقى الواعد بالبيع مالكا للعقار الموعد به.

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

² سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 36.

ومع أن الواعد يلتزم وحده خلال هذه المرحلة، فإنه مع ذلك يبقى مالكا للعقار الموعود به، كما أن ثمار ذلك العقار تكون ملكا له وحده، ويمكن لهذا الأخير أن يتصرف فيه ويكون تصرفه صحيحا كما للواعد أن يؤجر العقار الموعود به، وذلك إلى حين إبرام العقد النهائي.¹

وبما أن الواعد يبقى مالكا للعقار محل الوعد، فيجوز له التصرف في ذلك العقار، فإذا قام مثلا ببيع ذلك العقار لشخص آخر فإن البيع ينفذ في حق الموعود له، ولا يكون لهذا الأخير سوى الرجوع على الواعد بالتعويض وذلك نتيجة لإخلاله بالتزاماته اتجاهه.²

وليس معنى ذلك أن الواعد حر بان ما يشاء من التصرفات خلال فترة الوعد، بل يمتنع عليه في الأصل الإضرار بحق الموعود له خلال هذه الفترة، إلا أصبح مخلا بالتزامه المتمثل أساسا في إبرام عقد البيع النهائي بينه وبين الطرف الآخر، إذا رغب هذا الأخير في ذلك.³

ثانيا: تحمل الواعد تبعة هلاك الشيء الموعود به.

أنه إذا هلك الشيء الموعود ببيعه قضاء وقدرًا، تحمل الواعد هلاكه، لا لأنه هلك قبل التسليم كما يكون الأمر لو أن البيع النهائي قد أبرم، بل لأن الواعد لا يزال هو المالك والأصل أن الشيء يهلك على مالكة؛ وكهلاك الشيء نزع ملكيته، يتحمل الواعد تبعته.⁴

وجب في هذه الحالة تطبيق المادة 172 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي "في الالتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإنّ المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الرجل العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك".

¹ جمال بدري، مرجع سابق، ص 98، أنظر أيضا عبد الرزاق أحمد السنهوري، ص 63.

² سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 37.

³ جمال بدري، مرجع سابق، ص 100.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 64.

وكذلك إذا هلك العقار بقوة قاهرة فإنه يهلك عليه وتسري تصرفات الواعد في حق الموعد له متى توافرت الشروط التي يتطلبها القانون وخاصة ما تعلق منها بإجراء الشهر وكان تسجيلها سابقا على شهر عقد الوعد، وإذا هلك العقار بتقصير من الواعد فلا يكون للموعد له في هذه الحالة إلا الرجوع على الواعد بالتعويض على أساس الإخلال بالتزام شخصي.¹

الفرع الثاني: الآثار التي تترتب بعد ظهور الرغبة أو بعد انقضاء المدة.

وكما سبق وأن أشرنا فإن تحديد المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري هو أمر جوهري لانعقاد هذا العقد ومن الشروط الأساسية له، لأن حق الموعد له في إبداء رغبته في شراء العقار يسقط بنهاية تلك المدة.

وعليه يمكن للموعد له أن يستعمل حقه هذا بأن يقبل الشراء خلالها، فيكون الطريق مهيئا لانعقاد عقد البيع النهائي، كما يملك أن يترك مدة الوعد تنقضي دون أن يبدي تلك الرغبة فيتحلل بذلك الواعد من وعده وينقضي عقد الوعد.²

وفي هذه الحالة نتطرق إلى مرحلتين، الأولى وهي إبداء الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة، والثانية هي إبداء الموعد له رغبته في الشراء بعد انقضاء المدة المتفق عليها.

أولا: إبداء الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة.

ففي هذه الحالة تظهر رغبة الموعد له في الشراء صراحة أو ضمنا، بشرط أن يكون ذلك في المدة المحددة، وتظهر الرغبة ضمنا فيما إذا تصرف الموعد له في الشيء الموعد ببيع، مما

¹ جمال بدري المرجع السابق، ص 100.

² جمال بدري، المرجع نفسه، ص 120.

نستخلص منه نيته في أنه اعتبر الشيء مملوكا له بالتصرف فيه، فإذا ظهرت رغبة الموعد له في الشراء، فإن البيع النهائي يتم بمجرد ظهور هذه الرغبة.¹

فإذا أبدى الموعد له في المدة المحدد في العقد رغبته في شراء العقار محل الوعد، يكون عقد البيع النهائي مهينا لانعقاده إذا استوفى جميع الشروط الموضوعية والشكلية له، وهي تلاقي القبول بالإيجاب وتطابقهما وذلك بتبادل الطرفين (الواعد والموعد له) التعبير عن إرادتين متطابقتين على ماهية عقد الوعد بإحدى صورته السابقة.²

ولا يكفي إعلان الموعد له رغبته في الشراء في المدة المتفق عليها لكي ينعقد العقد النهائي، بل لابد أن يتجه الطرفان للموثق لإفراغ هذا التراضي في شكله الرسمي، كما نص المشرع الجزائري على وجوب إبرام عقد البيع العقاري في شكل رسمي، ويؤدي تخلف هذا الركن إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا.³

ثانيا: إبداء الموعد له رغبته في الشراء بعد انقضاء المدة.

إذا لم يظهر الموعد له رغبته في الشراء، تحلل الواعد من وعده وسقط الوعد، وصار الواعد في حل بعد ذلك أن يتصرف في الشيء لمن شاء، وهذا الحكم أيضا حتى لو أظهر الموعد له رغبته في الشراء بعد انقضاء المدة المتفق عليها، كما يكون هذا الحكم لو أن الموعد له أعلن عدم رغبته في الشراء قبل انقضاء المدة.⁴

المطلب الثاني: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 65.

² محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 102، أنظر أيضا سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 42.

³ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 42.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 67.

الدراسة في طرق انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري تقضي تناول الطرق الخاصة لانقضاء هذا العقد أي دراسة الأسباب الخاصة بانقضائه دون غيره، ومن جهة أخرى، التطرق إلى أسباب الانقضاء العامة.¹

ولهذا سنتناول في هذا المطلب الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الوعد بالبيع (الفرع الأول) وأسباب الانقضاء العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الوعد بالبيع.

ينقضي عقد الوعد بالبيع لسببين أساسيين، فالأول ينقضي بانتهاء المدة المحددة من طرف الواعد دون أن يظهر الموعد له رغبته في الشراء، أما الثاني فهو انقضاؤه بإبداء الموعد له رغبته في شراء العقار وإبرامه للعقد النهائي، وهذا ما سنتحدث عنه في هذا الفرع بشيء من التفصيل.

أولاً: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته.

عند انتهاء المدة المحددة في عقد الوعد بالبيع العقاري دون أن يبدي الموعد له رغبته في إبرام عقد البيع النهائي فإن عقد الوعد بالبيع ينقضي ويتحلل الواعد من وعده تبعاً لذلك، وقد يكون تعيين المدة باتفاق صريح أو ضمني أو يستنبطه القاضي من ظروف التعاقد، وبالتالي إذا انقضت هذه المدة دون إبداء الموعد له رغبته في الشراء زال عقد الوعد.²

وفي هذا الصدد جاء قرار المحكمة العليا بما يلي: "والمستفاد من القرار المطعون فيه أن 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 ما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر وهو تصرف سليم من الناحية القانونية".³

¹ جمال بدري، المرجع السابق، ص 140.

² سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 54، أنظر أيضاً جمال بدري، ص 140.

³ قرار المحكمة العليا رقم 223852، المؤرخ في 2000/05/24، المجلة القضائية، ع 01، 2001، ص 138.

ويستفاد من هذا القرار أن المحكمة العليا أيدت قرار المجلس القضائي، باعتباره انتهاء المدة المتفق عليها انقضاءً لعقد الوعد بالبيع العقاري، وباعتبار المدة من الشروط الأساسية لقيام عقد الوعد بالبيع العقاري.

وعليه إذا التزم الواعد ببيع عقار خلال مدة معينة وأبدى الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المقررة فإن إتمام إجراءات البيع النهائي لا تحتاج إلى رضا جديد من طرف الواعد.¹ وهذا إذا كانت المدة محددة صراحة في عقد الوعد، أما إذا كانت ضمنية وتم استخلاصها من ظروف الحال، فإن عدم ظهور ما يدل قبول الموعود له بإبرام البيع النهائي خلالها، ويسقط عقد الوعد تبعاً لذلك، كأن تكون مدة الوعد هي مدة الإيجار مثلاً، وعند انقضاء عقد الإيجار يخلي المستأجر الموعود له العقار ويستأجر عقار آخر.²

ثانياً: انقضاء الوعد بإبداء الموعود له الرغبة في الشراء أو رفضه ذلك.

إن حق الخيار الممنوح للموعود له في الوعد بالبيع العقاري والذي يميز هذا العقد عن عقد البيع النهائي محدد بالمدة التي يبقى فيها الوعد قائماً، وعند انتهاء تلك المدة يفقد الموعود له هذا الحق.

فلموعود له كامل الحرية في أن يبدي رغبته في إبرام العقد النهائي أو يرفض ذلك في أي وقت شاء، شرط أن تكون ضمن المدة المحددة في عقد الوعد بالبيع، وفي هذه الحالة، أي عندما يبدي الموعود له رغبته في شراء العقار الموعود به خلال مدة الوعد، يدخل الطرفان في مرحلة إبرام العقد النهائي وينقضي بذلك عقد الوعد بالبيع العقاري.³

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 70.

² بدري جمال، مرجع سابق، ص 141.

³ بدري جمال، المرجع نفسه، ص 142.

ويعتبر البيع النهائي قد تم من وقت الرغبة لا من وقت الوعد، على أساس أن ظهور الرغبة يعد إيجاباً من جانب الموعد له، وهو إيجاب مقبول من الواعد فقد التزم هذا أن يقبله بموجب الوعد الصادر منه، فيتم البيع النهائي، على هذا الوجه، من وقت ظهور الرغبة.¹

وفي جميع الأحوال يشترط أن تكون الرغبة التي يبديها الموعد له في الشراء مطابقة لإرادة الواعد التي عبر عنها في وعده مطابقة تامة في كل المسائل الجوهرية التي تناولها التعاقد، وبالتالي إذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل في الوعد فلا ينعقد العقد، إذ تعتبر هاته الرغبة بمثابة إيجاب جديد.²

الفرع الثاني: انقضاء عقد الوعد بالبيع بالأسباب العامة.

بعد أن تحدثنا عن الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري، فسنحدث في هذا الفرع عن الأسباب العامة لانقضائه، وتتمثل هذه الأسباب في إبطال عقد الوعد بالبيع العقاري، وهلاك العقار محل الوعد.

أولاً: إبطال عقد الوعد بالبيع.

إن عقد الوعد بالبيع العقاري شأنه شأن كل العقود، حيث يلزم لانعقاده توفر جميع أركانه ومسائله الجوهرية، وأي اختلاف أو تخلف في تلك الأركان أو الشروط يؤدي إلى إبطال هذا العقد، فإذا لم يتطابق إيجاب الواعد مع قبول الموعد له في عقد الوعد تطابقاً تاماً يؤدي إلى ذلك إلى تخلف ركن الرضا وعليه يكون العقد باطلاً.³

فبتخلف عقد الوعد بالبيع أحد أركانه يصبح باطلاً، مثل فقدته لركن المدة أو المحل أو السبب وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الذي جاء فيها ما يلي: "لكن حيث أن عدم ذكر اليوم والشهر بعقد الوعد بالبيع، والاكتفاء بذكر سنة إبرامه فقط يؤدي بالضرورة إلى

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 66.

² سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 56.

³ بدري جمال، المرجع السابق، ص 144.

اعتباره باطلا ولا يعتد به، وبالتالي فإن قضاة المجلس بقضائهم بتأييد الحكم المستأنف القاضي بطلانه، بعد استبدال أسباب قرارهم بأسباب المحكمة العليا، طبقاً لأحكام المادة 376 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكونون قد سببوا قضاءهم على أساس قانوني سليم، الأمر الذي يجعل الوجه المذكور غير مؤسس، ويتعين عدم الاعتداد عليه".¹

ثانياً: هلاك المحل المتمثل في العقار الموعود به.

إذا تعرض العقار الموعود به إلى هلاك كلي بسبب من الأسباب كأن يكون قد تهدم كلياً جراء زلزال أو فيضان أو حريق، أو أن سبب هلاكه يرجع إلى فعل الواعد، ففي كلتا الحالتين يؤدي الهلاك الكلي للعقار محل الوعد إلى انقضاء عقد البيع العقاري نتيجة غياب محل هذا العقد.²

أما إذا كان هلاك العقار محل الوعد بسبب الواعد كتسببه مثلاً في إحراق المنزل الموعود به إهمالاً منه، كان للموعود له مطالبة الواعد بالتعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب عدم المحافظة على العقار الموعود به.³

وهو ما نصت عليه المادة 176 من القانون المدني "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالت التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".⁴

¹ قرار المحكمة العليا رقم 1114583، المؤرخ في 2018/05/17، موقع المحامي، تاريخ الاطلاع 2020/09/02،

[/https://elmouhami.com](https://elmouhami.com).

² بدري جمال، المرجع السابق، ص 146.

³ سعدو جمال الدين، مرجع سابق، ص 59.

⁴ الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975 م، والمتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 88-14، المؤرخ في 1988/05/03، ج ر عدد 18، الصادرة في 1988/05/04.

ملخص الفصل الثاني.

نلخص في هذا الفصل إلى أنّ شهر عقد الوعد بالبيع العقاري يستوجب إجراءات قانونية وقواعد أساسية يجب التقيّد بها وإهمال هذه القواعد يؤدي إلى رفض إجراء الإشهار. حيث تتم إجراءات الشهر أمام المحافظة العقارية، والتي تسهر على التنفيذ السليم لنظام الشهر العقاري والمختصة إقليمياً حسب موقع العقار، كما قد أوكل المشرع الجزائري مهمة تنفيذ إجراء الشهر وتأسيس السجل العقاري إلى المحافظ العقاري، الذي يعتبر المسؤول الأول عن المحافظة العقارية.

وقيام عقد الوعد بالبيع العقاري صحيحاً ينتج عنه آثاراً تجعل منه عقداً نافذاً، فيجب على الواعد أن يحافظ على العقار الموعود به ولا يضر بمصلحة الموعود له، فإذا امتنع الواعد عن إتمام إجراءات البيع وكان التنفيذ العيني ممكناً، جاز للموعود له اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم يقوم مقام العقد، كما يمكن له أيضاً الرجوع عليه بالتعويض في حالة تصرف الواعد في محل العقد أو الإضرار به عمداً.

كما ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري بإظهار الموعود له رغبته في الشراء وإبرام عقد البيع النهائي، أو بانقضاء المدة المحددة وعدم إظهار الموعود له رغبته بالشراء، كما ينقضي عقد الوعد بالبيع العقاري بهلاك العقار الموعود به سواءً أكان بسبب قوة قاهرة أو بسبب آخر كان بيد الواعد وما على الموعود له إلا الرجوع عليه بالتعويض.

خاتمة

وختاما لا يسعنا إلا أن نقول أن عقد الوعد بالبيع العقاري عقد وعد بالتعاقد ملزم لجانب واحد، ولا يكفي تطابق الإرادتين ليقوم صحيحا فقد اشترط المشرع إفراغه في قالب رسمي، وينشئ آثاره من تاريخ إشهارة بالمحافظة العقارية، بعد تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، وقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع العقاري في القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، بعد أن كان محلا للجدال واختلاف آراء الفقهاء.

وبعد الشهر العقاري شرطا لنفاذ جميع التصرفات القانونية المتضمنة إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري، ولاكتسابها الحجية في مواجهة الغير (الواعد)، والمقصود منه حماية الغير المقبل على أي تعامل عقاري من الوقوع في الغش الناجم عن التصرفات العقارية الغير المعلنة، ومن النصب والاحتيال، وحمايةً لحق الموعد له من نكو الواعد والتصرف في محل العقد المتفق عليه.

ويتطور نظام الشهر أصبحت أهدافه لا تقتصر على حماية مصالح الأطراف والغير فقط بل تعداها لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية في غاية الأهمية بالنسبة لنمو وتطور الدول.

فنلاحظ أن المشرع الجزائري رغم أهمية عقد الوعد بالبيع العقاري، والآثار التي قد تترتب عند قيامه، لم يتحدث عنه في القانون المدني سوى في المادة 71 و72 ق م ج ولا عن شكله وشروطه ولو بشيء من التفصيل، فقد اكتفى بإقرار إخضاعه لنفس شروط العقد النهائي المعزم عقده، كما أنه ورغم الأهمية الكبيرة لشهر هذا التصرف، فقد تغافل أيضا عن الفصل فيه صراحة قبل سنة 2003 واكتفى بعد ذلك بذكر رسوم شهره في قانون المالية لسنة 2004 فقط، دون الخوض أكثر في تفاصيل شهره وتسجيله.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع يتضح لنا أنه لكي تتحقق فاعلية عقد الوعد بالبيع العقاري كعقد مستقل لا بد أن يحفظ الموعد له بحقه في الحصول على العين الموعد بها، وبالتالي

يتقيد الواعد بالتصرف فيها أو الإضرار بها، ويتمكن الموعد له بالاحتجاج به أمام الغير، ولا يتحقق هذا إلا بشهره بالمحافظة العقارية.

كما أقترح على المشرع الجزائري أن ينظم مواد تشريعية خاصة بعقد الوعد بالبيع العقاري، ووضع الشروط الموضوعية والشكلية الخاصة به، للحد من الجدل في ضرورة إخضاعه للرسمية والإشهار العقاري.

وعلى المشرع أيضا وضع إجراءات وجزاءات صارمة اتجاه كل من خالف هذه القواعد أو سوّلت له نفسه الإخلال بالتزاماته تجاه مدينه.

فعلى المشرع إذا إعادة النظر في تنظيم إجراءات عقد الوعد بالبيع العقاري لضمان حماية الحقوق العقارية للأشخاص، وفرض متابعة قانونية لسير إجراءات الشهر العقاري ومحاسبة المخالفين له.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب التوثيق بـ

فهرس رقم:

التاريخ:

عقد وعد بالبيع والشراء

أماننا الأستاذ الموثق بـ

حضر السيد/ بن، المولود بـ بتاريخ الساكن

..... (بطاقة التعريف/رخصة السياقة/جواز سفر) رقم: الصادرة من (اسم

الدائرة/الولاية)

بتاريخ: المهنة: الجنسية

.....:

الذي أعلن حضوريا ومتعهدا وهو يتمتع بكامل قواه العقلية و البدنية أنه أعطى وعدا قاطعا بالبيع طبقا للمادة 71 و72 من القانون المدني وملتزمنا بجميع الضمانات العادية و القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن لصالح:

السيد/ بن، المولود بـ بتاريخ

الساكن (بطاقة التعريف/رخصة السياقة/جواز سفر) رقم:

المستخرج من (اسم الدائرة/الولاية) بتاريخ: المهنة

الجنسية:

والذي سيتم معه إبرام عقد البيع بصفة نهائية دون قيد أو شرط، بعد إتمام كل الإجراءات القانونية من قبل

الواعد بالشراء الرامية إلى الحصول على قرض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الحاضر بمجلس العقد و القابل لنفسه بالعقار الآتي بيانه مع الوعد بالبيع.

التعيين:

(ذكر تعيين العقار

وهذه الأموال العقارية بيعت كما هي موجودة وممتدة ومتواصلة وما تحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير

أي استثناء ولا تحفظ وهي معروفة أتم المعرفة من المشتري الذي أقر أنه رآها و عاينها لغرض هذا العقد.

أصل الملكية:

اكتسب الواعد بالبيع ملكية العقار موضوع هذا العقد عن طريق الشراء بموجب عقد (إداري/توثيقي) مؤرخ في المسجل بـ بتاريخ و المشهور بالمحافظة العقارية لدائرة بتاريخ مجلد: رقم: وقد تم شراء هذا العقار في السابق بثمن رئيسي قدره دفع منه مبلغ قدره (..دج) كما يبرز على ذلك الوصل رقم المسلم له من قبضة بتاريخ أما المبلغ الباقي الأصلي من ثمن المبيع و المقدر بـ (..... دج) تم الاتفاق لتسديده الكامل لهذه المبالغ كما يثبت على ذلك نسخة من عقد التنازل عن الرهن العقاري القانوني المسلم من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الجزائر بتاريخ وبهذا تعتبر المخالصة تامة و الإبراء نهائي.

الملكية و الانتفاع:

بموجب هذه المواعد التي تمت إيجابا وقبولا بالبيع و الشراء فإن المتعاقدان قررا عدم دخول الواعد بالشراء في الملكية وحيازتها والتمتع في الحقوق المتعارف عليها إلا بعد إمضاء عقد البيع النهائي.

التكاليف و الشروط:

فضلا على التكاليف والشروط القانونية و العادية الجاري بها العمل في مثل هذه المواد و التصرفات، قرر المتعاقدان تحديد التزام ومسؤولية كل واحد منهما بما فيه شرط المدة المحددة لتحقيق هذا الوعد بالبيع و الشراء و المحددة بـ (..... يوما/شهرًا) ابتداء من

.....

هذا الوعد بالبيع و الشراء ملزم للواعد بالبيع و الشراء في آن واحد، ويجب على الطرفين إبرام العقد النهائي عندما يتحصل الواعد بالشراء على القرض من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط دون أن يتجاوز الآجال المتفق عليها كما سبق بيانه ويتعين على الواعد بالبيع أن يمتنع عن التصرف في العقار الموعود به للغير، وأن يحافظ عليه ببذل عناية الرجل العادي، وأن يؤدي الواعد بالبيع الضرائب و الرسوم و النفقات المترتبة أو سوف تترتب على العقار الموعود به مادام العقد النهائي لم يتم إبرامه.

الثمن المتفق عليه للبيع النهائي:

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف و الشروط فإن هذا الوعد بالبيع والشراء تم بعد إيجاب وقبول الطرفين بثمن رئيسي قدره (دج).....

المصاريف:

سيتحمل الواعد بالشراء جميع المصاريف والرسوم المترتبة على العقار ماعدا التي هي على عاتق الواعد

بالباع بمقتضى القانون.

الحالة المدنية:

صرح الأطراف تحت مسؤوليتهم الشخصية أنهم من جنسية جزائرية أصلية، وأنهم ليسوا مصابين بحالة حجر أو إفلاس وأنهم على هذا التعاقد (الوعد بالبيع والشراء) بمحض إرادتهم الاختيارية بعيدين عن أية إرادة غير التي ذكرت.

الموطن:

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار الأطراف مقر سكنهم المذكور أعلاه موطناً لهم.
تلاوة القوانين و التأكيدات:

قبل ختام العقد تلى الموثق الممضي أسفله على مسامع الأطراف المعترفة بذلك أحكام المواد 71 و72 من القانون المدني الجزائري وأحكام المواد 134، 133، 118، 113 أدناه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل المذكور أعلاه أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للعقار الموعود به حالياً، وأكد الموثق بدوره أن هذا العقد غير مغير، أو مناقض بأي عقد مضاد يتضمن زيادة في الثمن.

إثباتاً لما ذكر حرر و انعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه. في يوم..... تم هذا الوعد بالبيع و الشراء بحضور شاهدي العدل المتوفرة فيهما الشروط القانونية وهما:
السيد/..... بن..... المولود ب..... بتاريخ.....
السكن..... (بطاقة التعريف/رخصة السياقة/جواز سفر) رقم:.....
المستخرج من (اسم الولاية/الدائرة)..... بتاريخ:..... الجنسية:.....
السيد/..... بن..... المولود ب..... بتاريخ.....
السكن..... (بطاقة التعريف/رخصة السياقة/جواز سفر) رقم:.....
المستخرج من (اسم الولاية/الدائرة)..... بتاريخ:..... الجنسية:.....
وبعد التلاوة وقع الطرفان الحاضران و الشاهدين مع الموثق.

الملحق رقم 01: عقد الوعد بالبيع العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	مجلد رقم	حجم
		رقم

قسم :	بلدية:	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري
حصة رقم:	مجموعة ملكية رقم:		لـ

ملحق رقم 02: وثيقة إجراء إشهار عقاري

قائمة المصادر

والراجع

أولاً: المصادر:

- المعاجم.

1- منجد الطلاب، ط5، دار المشرق، بيروت لبنان، 1986.

- النصوص التشريعية والتنظيمية.

أ- القوانين.

1- القانون 06/02 المؤرخ 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، ع 14، الصادرة في 08/06/2006.

2- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 04 ذي الحجة 1424 الموافق 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية.
ب- الأوامر والمراسيم.

1- الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975م، والمتضمن القانون المدني، ج.ر، ع 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 88-14، المؤرخ في 03/05/1988، ج.ر، ع 18، الصادرة في 04/05/1988.

2- الأمر 06-02، المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، ع 14، الصادرة في 8 صفر 1427 هـ الموافق 08 مارس 2006.

3- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن قانون مسح الأراضي والسجل العقاري، ج.ر، ع 92، الصادرة يوم 18 نوفمبر 1975.

4- الأمر 03/06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 هـ الموافق 15 يوليو 2006م، ج.ر، ع 46، المؤرخ في 20 جمادى الثانية عام 1427 هـ الموافق 16 يوليو 2006م، يتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية.

5- المرسوم التنفيذي رقم 91/116 المؤرخ في 14/03/1992 المتضمن قائمة المناصب العليا لمديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري.

- القرارات القضائية.
- 1- القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن نموذج دفتر العقاري، ج ر، ع 20، المؤرخة في 09/03/1977.
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 223852، المؤرخ في 24/05/2000، المجلة القضائية، ع 01، 2001، ص 138.
- 3- قرار المحكمة العليا رقم 1114583، المؤرخ في 17/05/2018، موقع المحامي، تاريخ الاطلاع 02/09/2020.
- 4- قرار مجلس الدولة رقم 186 443 مؤرخ في 14/02/2000، غير منشور (منقول)
- 5- قرار المحكمة العليا، رقم 1104886، المؤرخ في 15/03/2018. (منقول)
- المراجع القانونية.
- أ- الكتب القانونية:
- 1- بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، في ضوء القانون المدني الجزائري والمقارن، دار هومة، الجزائر، 2019.
- 2- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006
- 4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 11، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 15، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 6- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- 7- علي فلالي، العقود الخاصة، البيع، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

- 8- الحسين بن الشيخ آت ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005
 - 9- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018،
 - 10- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008
 - 11- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012
- ب- المجالات القانونية.
- 1- بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية، العدد 15، 2013.
 - 2- بن لخضر زهيرة، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 15.
 - 3- بوزيد عدنان، الرسمية في عقد الوعد بالبيع، مجلة القانون العقاري والبيئة، م 07، ع 13، جوان 2019.
 - 4- ربعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
 - 5- زاوي فريدة، ضرورة عقد الوعد بالبيع العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، ج 33، ع 04.
 - 6- غني شريف، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، ع 01، 2020.
 - 7- مستاري محمد الأمين، ضامن عبد القادر، الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ع 03، سبتمبر 2018

ج- الرسائل الجامعية.

- 1- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2017/2016.
- 2- سعدو جمال الدين، الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون أعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014-2015.
- 3- سلمى بومعزة، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2018/2019.
- 4- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2009.
- 5- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014.
- 6- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم من أجل نيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008.

- المواقع الإلكترونية:

<https://elmouhami.com>.

<https://>

الفهرس

أ	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية عقد الوعد بالبيع العقاري وشهره
06	المبحث الأول: ماهية عقد الوعد بالبيع العقاري
06	المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري وصوره
06	الفرع الأول: تعريف عقد الوعد بالبيع العقاري
09	الفرع الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري
12	المطلب الثاني: تمييز عقد الوعد بالبيع العقاري وشروطه
12	الفرع الأول: تمييز عقد الوعد بالبيع العقاري عن غير من التصرفات
15	الفرع الثاني: شروط عقد الوعد بالبيع العقاري
24	المبحث الثاني: ماهية الشهر العقاري
24	المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وأساسه القانوني
24	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
26	الفرع الثاني: الأساس القانوني للشهر العقاري
26	المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري
27	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
28	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
30	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني: إجراءات شهر عقد الوعد بالبيع العقاري وآثاره
32	المبحث الأول: مصالح وإجراءات الشهر العقاري
32	المطلب الأول: مصالح الشهر العقاري
32	الفرع الأول: المحافظة العقارية

37	الفرع الثاني: المحافظ العقاري.
40	المطلب الثاني: المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري.
41	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية.
44	الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية.
48	الفرع الثالث: التأشير على الدفتر العقاري.
50	المبحث الثاني: آثار شهر عقد الوعد بالبيع العقاري وانقضاءه.
50	المطلب الأول: آثار شهر عقد الوعد بالبيع.
50	الفرع الأول: الآثار التي قد تترتب قبل ظهور الرغبة.
52	الفرع الثاني: الآثار التي تترتب بعد ظهور الرغبة أو بعد انقضاء المدة.
54	المطلب الثاني: انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري.
54	الفرع الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الوعد بالبيع.
56	الفرع الثاني: انقضاء عقد الوعد بالبيع بالأسباب العامة.
58	خلاصة الفصل الثاني.
59	خاتمة
61	الملاحق.
65	قائمة المصادر والمراجع
69	الفهرس