

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون أعمال

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

# أحكام الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص قانون أعمال

اشراف الاستاذة

أ.د/ بوقرة العمريّة

اعداد الطالبين:

- جعيج عماد

- عبد الكبير العياشي

لجنة المناقشة

| الاسم واللقب    | الرتبة العلمية       | المؤسسة الجامعية | الصفة        |
|-----------------|----------------------|------------------|--------------|
| فريجة مروة      | استاذ محاضر ب        | جامعة المسيلة    | رئيسا        |
| بوقرة العمريّة  | أستاذ التعليم العالي | جامعة المسيلة    | مشرفا ومقررا |
| دراج عبد الوهاب | أستاذ محاضر أ        | جامعة المسيلة    | مناقشا       |

السنة الجامعية: 2024/2023

# إهداء

أهدي عملي هذا إلى...

أبي الذي قدم لي كل شيء وجعل مني بذرة خير، الرجل الذي تقف أمامه كل الكلمات صامته طبت ودمت فخرا وعزة لي أن احمل اسمك طيلة العمر...

إلى أمي جنتي التي أذهب بضعفي فتعيدني إلى الدنيا بقوتي، أمي لا اقتباس ينصفها ولا نص يكفي الحديث عنها، هي الفضل، هي الخير، هي كل ما

أملك...

إلى أختي اللين تحملك معي كل دروب ومشقات الحياة،

إلى إخوتي وزوجاتهم وأولادهم

إلى أصدقائي كل باسمه...

إلى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد..

الحمد لله على كل شيء...

جعيجع عماد

## إهداء

أهدي عملي هذا إلى...

أبي وأمي اللذان قدما لي كل شيء وجعلا مني بذرة خير دمتما فخرا وعزا لي طيلة

العمر...

إلى زوجتي وأولادي

إلى إخوتي وأخواتي

إلى أصدقائي كل باسمه...

إلى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد..

الحمد لله على كل شيء...

عبد الكبير العياشي

# شكر وعرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا  
ووفقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع.  
نوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من  
قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل من إدارة قسم  
الحقوق وأخص بالذكر الأستاذة المشرفة "بوقرة العمريه  
"التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي  
كانت عوناً لنا في إتمام هذا العمل...  
كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة  
رئيساً ومناقشاً كما لا ننسى كل أعوان الإدارة والمكتبة  
الذين ساعدونا في بحثنا هذا.

الطالب: جعيج عماد

الطالب: عبد الكبير العياشي

## مقدمة :

إن المقايضة كانت هي الأصل في نقل الملكية بوجه عام، غير أنه بظهور النقد كمقياس مشترك للقيمة، أخذ الناس يفضلون مبادلة شيء بنقد عوضا عن مبادلته بشيء آخر وهذا ما يعرف بالبيع والذي يعتبر من أكثر العقود شيوعا في المعاملات والتصرفات القانونية . وقد نص القانون المدني الجزائري عن عقد البيع وهو من العقود المسماة التي نظمها المشرع بأحكام خاصة ومنه انشقت أغلب القواعد المنظمة لعملية التعاقد.

حيث أن التعاقد الذي يكون في الحاضر يطلق عليه عقد البيع كما ذكرنا أن التعاقد الذي يحدث في المستقبل فيصطلح عليه اسم الوعد بالتعاقد، والذي يمثل مرحلة تسبق إبرام العقد النهائي فهو يكرس الحق في التفكير في المرحلة السابقة على التعاقد باعتباره مرحلة تمهيدية يدخل فيها الطرفان في مفاوضات، أين يكتسيان في هذه المرحلة بارتباط مبدئيا برباط مؤقت تحدد في العناصر الجوهرية للعقد المراد إبرامه .

من صور الوعد بالتعاقد عقد الوعد بالبيع وهو من العقود غير المسماة، وله أهمية جد بالغة في المجتمع خاصة في الوقت الراهن، حيث تكثر المعاملات بين الأفراد، ولأن الظروف قد تكون غير سامحة لإبرام عقد بيع ما سواء بالنسبة للواعد أو بالنسبة للموعد له ، فيلجؤون لإبرام عقد تمهيدي يمهد لإبرام عقد بيع نهائي .

الوعد بالبيع قد يكون محله منقولاً أو عقارا، وبالتالي إذا كان العقد الموعد به عقارا أو حقا عينيا آخر كان العقد شكليا ولا بد من استيفاء الشكل المطلوب والتمثل في تسجيله من طرف الموثق وسهره، إلا أن مسألة الشهرة محل خلاف.

تزداد أهمية الوعد بالبيع متى كان محله عقارا وذلك نظرا لقيمته المادية والمعنوية ، فهو أهم ما يكسبه الأفراد، لذا أدى بالأفراد إلى اللجوء إلى مرحلة تمهيدية بغية التروي وتقدير مدى جدية الطرف الآخر في إبرام العقد النهائي والذي يطلق عليه مرحلة الوعد بالبيع العقاري وهو محل دراستنا.

لذا سنحاول من خلال دراستنا التعرض لموضوع الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري.

حيث تتجلى أهمية هذا الموضوع في مساعدة الباحث القانوني والمواطن العادي نظرا لشيوع هذا النوع من التعاقد بين الناس وتزداد أهميته خاصة إذا كان محله عقارا نظرا للشكليات والإجراءات التي يفرضها القانون في انتقال الملكية العقارية، والإشكالات والنزاعات والخلافات التي تطرأ بين المتعاقدين في عقد الوعد بالبيع.

كان من بين أسباب اختيار موضوع الدراسة هو رغبتني الشخصية في معرفة الأحكام المتعلقة بهذا النوع من العقود بالإضافة إلى محاولتي تحديد وتبيان وسائل حماية الأطراف المتعاقدة نظرا لأهميته في الحياة العملية وتوسيع الثقافة القانونية.

لقد سطرنا أهدافنا من خلال تسليط الضوء على موضوع الوعد بالتعاقد بالبيع بتعريفه ودراسته وتحليله. وكذلك بإبراز أهم الإشكاليات واكتشاف أهم النزاعات والخلافات التي تطرأ بين المتعاقدين ووسائل حماية الأطراف المتعاقدة.

لقد تمحورت إشكالتنا في معرفة أحكام الوعد بالبيع بوجه عام لتركيز أغلب الدراسات على الوعد بالبيع العقاري فكانت الإشكالية كالآتي: ما هي الأحكام المتعلقة بالوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية فقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي للتعريف بكل الجوانب المتعلقة بالموضوع واعتمدنا المنهج التحليلي الملائم والغالب في الدراسات القانونية. وذلك بتحليل مختلف النصوص والقرارات المتعلقة بموضوع الدراسة.

لقد اتبعنا في هذه الدراسة خطة بتقسيم هذا البحث إلى فصلين، عالجنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري من خلال مبحثين، تطرقنا في الأول منه إلى مفهوم الوعد بالبيع العقاري في حين خصصنا المبحث الأول صور الوعد بالبيع العقاري وتمييزه عما يشابهه، أما في الفصل الثاني فخصصناه لدراسة أحكام الوعد بالبيع في القانون

المدني الجزائري وقد قسمناه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول شروط وأركان الوعد بالبيع وطرق انقضائه.

انهيينا الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج والاقتراحات المتوصل إليها.



## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري

## الفصل الأول:

## الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري

## تمهيد :

يعتبر عقد الوعد بالبيع من العقود الأكثر انتشارا في الحياة العملية ، وذلك لكونه يمهد لإبرام عقد البيع مستقبلا ، نظرا للظروف التي تحيط بالمتعاقدين دون إبرام عقد بيع نهائي ، فالوعد بالبيع يعطي للمتعاقدين مما يبعث على الطمأنينة في نفسية كل طرف.

حيث يتفق الطرفان على التعاقد مستقبلا فيلتزم الواعد بالبيع أو الشراء فتكون أمام الوعد الملزم لجانب واحد كما قد يكون العكس وذلك عندما يلتزم البائع بالبيع والمشتري بالشراء فنكون هنا أمام عقد الوعد الملزم لجانبين .

سوف نتطرق من خلال هذا الفصل إلى مبحثين الأول منه سنتطرق إلى مفهوم الوعد بالبيع حيث ينقسم هذا المبحث ينقسم إلى مطلبين هما تعريف الوعد بالبيع والثاني إلى خصائصه أما المبحث الثاني فسننتقل إلى صور الوعد بالبيع وتمييزه عما يشابهه وسوف نقسمه أيضا إلى مطلبين الأول منه صور الوعد بالبيع أما المطلب الثاني فتم فيه تمييز الوعد بالبيع عما يشابهه من العقود.

## المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري

الوعد بالبيع يعتبر من العقود غير المسماة التي تندرج ضمن صور الوعد بالتعاقد الذي نص عليه المشرع الجزائري بصفة عامة في المادتين 71 و72 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>، فهو يعتبر ضمن المعاملات الأولية التي تمهد إلى الوصول إلى العقد المرجو منه وهو عقد البيع. وفي هذا المبحث سنتناول تعريف الوعد بالبيع من خلال (المطلب الأول) وخصائصه في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري

وفي هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف الوعد بالبيع لغة ثم إلى تعريفه الاصطلاحي .

#### الفرع الأول: تعريف الوعد بالبيع لغة

كلمة الوعد جاءت من فعل وعد، يعد ويأتي بمعنى العهد ويقال في الخي "وعدته" وفي الشر "أوعدته".

البيع جاء من فعل باع، وهو تنازل عن ملكية شيء ما تملكه إلى شخص آخر بمقابل نقدي.

الوعد بالبيع يعني تعهد أحد الأطراف بأن يبيع شيء ما للطرف الآخر في المستقبل إذا وافق هذا الأخير بالشراء .

#### الفرع الثاني: تعريف الوعد بالبيع اصطلاحاً

الوعد بالبيع هو عقد تمهيدي يسبق عقد البيع، من خلاله يلتزم الواعد ببيع شيء ما للموعد له إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة.

<sup>1</sup> الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، والمعدل والمتمم، ج ر، عدد 78، سنة 1975.

تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يعرف الوعد بالبيع ولم ينظم أحكام خاصة به رغم أهميته إلا أنه اكتفى بالتطرق إليه بصفة عامة خلال نص المادتين 71 و72 قانون المدني الجزائري التي تعرض للوعد بالتعاقد<sup>1</sup>.

بحيث تنص المادة 71 من القانون المدني الجزائري: "الاتفاق الذي يعد له كلا

المتعاقدين أو أحدهما إبرم عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع

المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها...."

و تنص المادة 72 من القانون المدني الجزائري: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل

وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق

منها بالشكل متوفرة وقام الحكم مقام العقد".

من خلال هاتين المادتين ، يمكن تعريف عقد الوعد بالبيع بالاتفاق بين الواعد والموعد له

بإبرام عقد البيع في المستقبل متى رغب الموعد له بذلك خلال مدة معينة .

إذا الوعد بالبيع هو عقد تمهيدي ومستقل بحد ذاته ، أي أنه ليس هو العقد المراد إبرامه

وإنما هو عقد يسبق البيع ويمهد إلى إبرامه في المستقبل.

يعرف الوعد بالبيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص ببيع شيء أو حق ما إذا أظهر

الموعد له رغبته في الشراء ضمن مدة معينة ، وقد عرفته المادة 493 موجبات وعقود : " عقد

بمقتضاه ، يلتزم المرء ببيع شيء من شخص آخر لا يلتزم شراءه في الحال<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> لعرابي كنزة ، مرول سليمة ، منازعات الوعد بالبيع القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، الجزائر، 2021-2022 ، ص8-9.

<sup>2</sup> أسعد دياب، القانون المدني للعقود المسماة ( البيع - الإيجار - الوكالة)، ج1، منشورات زين الحقوقية ، بيروت - لبنان، 2007، ص56.

كما عرف أيضا بأنه العقد الذي يلتزم فيه الواعد ببيع شيء سواء كان منقولاً أو عقاراً أو غيرهما من الحقوق الأخرى لشخص آخر إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء مقابل ثمن معين<sup>1</sup>.

عموماً فقد عرفه بعض الفقهاء بأنه الالتزام الصادر من أحد الأطراف ، أو كليهما على إبرام عقد البيع النهائي في المستقبل في حال إذا ما تحققت جميع شروطه ، وقبل أحدهما العقد الموعود به هذا من جهة ومن جهة أخرى ، فقد عرفته المحكمة العليا في إحدى قراراتها على النحو الآتي : "الوعد بالبيع عبارة عن اتفاق على إبرام عقد في المستقبل"<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث : تعريف الوعد بالبيع العقاري

عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد بأن يبيع عقاراً إلى شخص آخر هو الموعود له إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة. فهو إذا عقد رضائي، ويجب ان يكون له شكل معين في القانون ، وإلا كان باطلاً .

إذا فالوعد بالبيع العقاري هو عقد شكلي يقترن فيه قبول الموعود له بإيجاب الواعد اقترانا كاملاً على جميع العناصر الجوهرية في العقد المراد إبرامه، ويتم إفراغ هذا التراضي في ورقة رسمية لاستفتاء ركن الشكلية. وخلال مدة الوعد بالبيع يكون الحق في الخيار ممنوحاً للموعود له بأن يبدي رغبته في شراء العقار الموعود به أو يرفض ذلك بشرط أن يستعمل هذا الحق خلال المدة المحددة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد القادر العرعاري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة عقد البيع ، ط1، توزيع مكتبة دار الأمان، الرباط، 2011، ص66.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 0980992. (2016 العدد الأول). مجلة المحكمة العليا مؤرخ في 12 ماي 2016 ، ص 113.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، الجزائر، 2011 .

منه لا يمكن الاحتجاج بالوعد بالبيع العقاري في مواجهة الغير الا اذا اتبعت فيه إجراءات الشهر العقاري.

### المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري

من خلال التعاريف السابقة للوعد بالبيع ومن خلال ما تتضمنه نص المادتين 71 و72 من القانون المدني الجزائري نستخلص أهم خصائصه :

#### الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري عقد تمهيدي

الوعد بالبيع العقاري يكون بين الإيجاب الملزم والبيع النهائي ، فالغرض في الوعد بالبيع على أن يبيع الواعد شيء معين إذا أظهر الموعد له الرغبة في شرائها خلال الأجل المحدد فهذا يفوق الإيجاب الملزم لأنه مقترن بالقبول من الطرف الآخر -الموعد له - ولكنه لم يصل إلى درجة البيع النهائي ، لأنه لا يصب كلا من الإيجاب والقبول على البيع نفسه بل على الوعد بالبيع فقط ، ولهذا يعتبر الوعد مرحلة تمهيدية تسبق البيع النهائي وهو أكثر من إيجاب ملزم<sup>1</sup> .

فعقد البيع عقد ملزم للجانبين معا ، أما عقد الوعد بالبيع فهو ملزم لجانب واحد فقط وهو الواعد ، يلتزم فيه هذا الأخير بإبرام عقد البيع إذا أبدى الموعد له رغبته في ذلك خلال المهلة المتفق عليها ، إذن الوعد بالبيع العقاري ليس هو البيع ذاته وإنما عقد ممهّد للبيع النهائي<sup>2</sup> .

#### الفرع الثاني: الوعد بالبيع العقاري صورة خاصة للتراضي

يعد عقد البيع العقاري من العقود الرضائية وهو كذلك بالنسبة للوعد بالبيع به فلا يتطلب شكلا خاصا ، إلا في الحالات التي تتطلب شكلا معيناً كالوعد بالبيع المتعلق بالعقار ، وكبيع

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة ج4 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 1998، ص59.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني . الدار الجامعية، مصر، 1999، ص101-102.

براءات الاختراع-العلامات التجارية ، عندئذ يجب أن يستوفي الوعد بالبيع الشكل الخاص الذي تتطلبه عملية البيع وأيضاً البيوع العقارية التي تستلزم توفر ركن الشكل في عمل نقل الملكية العقارية، والأمر كذلك بالنسبة للوعد بالبيع المتعلق بالعقار رغم مسألة الاختلاف فيه<sup>1</sup> .  
وبما أن عقد البيع رضائي فإن عقد الوعد بالبيع هو أيضاً عقد رضائي لا يشترط لانعقاده شكل خاص شأنه شأن البيع<sup>2</sup> .

يكفي ارتباط القبول بالإيجاب في عقد البيع حتى يتم البيع لأنه من العقود الرضائية ، والقانون لا يلزم لإبرامه شرطاً آخر ، فتعبير طرفا الوعد عن إرادتهما كافي ، سواء كان تعبيراً صريحاً أو ضمناً حتى يتم العقد<sup>3</sup> .

### الفرع الثالث :الوعد بالبيع العقاري عقد ملزم لجانب واحد

رأينا أن الوعد بالبيع العقاري ملزم للواعد فقط فهو عقد ملزم لجانب واحد ، يلتزم فيه الواعد بأن يبيع شيئاً ما عندما يبدي الموعود ، الذي له خيار قبول العقد فيصبح ملزم له أو خيار رفضه فيعتبر العقد كأن لم يكن، يكون الواعد ملزماً بالبيع إذا أظهر الطرف الآخر رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها أما الطرف الموعود له فيكون حراً بين إظهار رغبته في الشراء فيتم البيع نهائياً أو لا يظهر هذه الرغبة فيسقط الوعد<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني للعقود المسماة البيع ( المقايضة ، الإيجار ، التأمين ) ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، سوريا ، 2010، ص 170-171.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 161.

<sup>3</sup> محمد يوسف الزغبى، العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2004، ص 126.

<sup>4</sup> رمضان محمد أبو السعود، مرجع سابق، 2010، ص 166 .

### الفرع الرابع: الوعد بالبيع العقاري عقد غير مسمى

يدخل الوعد بالبيع العقاري ضمن العقود غير المسماة ، فالعقد غير المسمى هو " ما لم يخصه القانون باسم معين ولم يتولى تنظيمه ، فيخضع في تكوينه ، وفي الآثار التي ترتب عليه للقواعد العامة التي تقررت لجميع العقود ، شأنه في ذلك شأن العقد المسمى ، ولكنه لما كان أقل شيوعا لم يفصل المشرع أحكامه اكتفاء بتطبيق القواعد العامة"<sup>1</sup>.

المشرع الجزائري لم يفرد تنظيميا خاصا بالوعد بالبيع أو أحكام تضبطه ، وإنما اكتفى بما جاء في نص المادتين (71،72) من القانون المدني الجزائري عن الوعد بالتعاقد بصفة عامة وبذلك فهو صورة من صور الوعد بالتعاقد .

### الفرع الخامس: الوعد بالبيع العقاري عقد مؤقت

إن الوعد بالبيع العقاري هو مرحلة تحضيرية للعقد النهائي ، كما تعتبر المدة شرطا أساسيا ومنه إذا حل الميعاد المحدد وأبدى الموعود له رغبته في الشراء تم البيع أما إذا انتهت مهلة الوعد دون إظهار الرغبة بالشراء سقط الوعد نتيجة سقوط المهلة ، التي لا يجوز تجديدها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص130.

<sup>2</sup> أسعد دياب، المرجع السابق، ص166-167.

### المبحث الثاني: صور الوعد بالبيع العقاري وتمييزه عما يشابهه

إن الوعد بالبيع العقاري بصفة عامة يمكن أن يتجلى في عدة صور بحيث تتميز كل صورة عن الأخرى بميزة معينة تجعل من التصرف يخضع لأحكام قد تختلف عن الأحكام المعينة على الصورة الأخرى.

ولأن الوعد بالبيع يشابه غيره من العقود كان لزاماً أن نخصص هذا المبحث لمعرفة صورته وكذا تمييزه عما يشابهه من العقود.

### المطلب الأول: صور الوعد بالبيع العقاري

يندرج الوعد بالبيع العقاري ضمن العقود غير المسماة ، وتختلف أنواع الوعد بالبيع حسب طبيعة التصرفات القانونية بين الأفراد ، من ثم فهو يكتسي عدة صور تتمثل فيما يلي:

#### الفرع الأول : الوعد ملزم لجانب واحد

إن كان الواعد بالبيع هو صاحب الشيء نكون أمام وعد بالبيع ، وإن كان الواعد يريد الشراء ، فهو وعد بالشراء ، حيث يكون الوعد ملزماً لجانب واحد، ومثاله أن يعد شخص غيره ببيعه شيء معين إذا أظهر هذا الطرف الآخر رغبته في شرائه في الميعاد المتفق عليه ، ويكون الواعد في هذه الحالة ملزماً بالبيع إذا أبدى الموعود له الرغبة في الشراء خلال المدة المتفق عليها، أما الموعود له فله الخيار في إبداء رغبته في الشراء فيقع البيع النهائي، أو ألا يظهر هذه الرغبة فيسقط الوعد و يتلاشى وله صورة وهي الوعد بالترفضيل يعتبر من الصور الخاصة للوعد بالبيع من جانب واحد، حيث يعرف بأنه اتفاق بين طرفي الوعد -الواعد والموعود له -، بأن يعد صاحب الشيء بتفضيل الموعود له على غيره إذا أراد البيع ويكون

الوعد بالتفضيل معلق بعقد آخر، ويتوجب أن تتوفر فيه جميع عناصره الأساسية للعقد الموعد بإبرامه<sup>1</sup>، ومن المؤكد أن الثمن يكون فيه محدد أو قابل للتحديد في عقد الوعد بالتفضيل .

### الفرع الثاني : الوعد بالبيع

في هذا النوع يتقدم صاحب الشيء بالوعد ببيع عقارا معيناً للمتعاقد الآخر ، إذا رغب هذا الأخير في شرائه في المدة المحددة ، فيقع الالتزام على عاتق طرف واحد فقط بالوعد بالبيع وهو الواعد متى اظهر الموعد له رغبته في الشراء .

بينما الموعد له فلا يلتزم بشيء ، بل له الحق في أن يظهر رغبته في الشراء ، وان شاء أبدأها وإن شاء امتنع عنها وهنا يسقط البيع.

### الفرع الثالث : الوعد بالشراء

صورة الوعد بالشراء ينعكس الأمر بالمقارنة بالصورة الأولى المتمثلة في الوعد بالبيع، فالوعد بالشراء من جانب واحد هو أن يعد المتعاقد الآخر صاحب العقار أن يشتري منه هذا العقار إذا رغب الموعد له ذلك في المدة المحددة .

في الفترة التي تسبق إبداء الرغبة في إتمام البيع من قبل الموعد له، فإن هذا الأخير له حرية التصرف في الشيء كيفما شاء للغير ، ويعد هذا التصرف من قبل الموعد له رفضاً ضمناً للبيع ولا يسأل عن ذلك كون الالتزام في هذه الحالة يقع على الواعد فقط ، كما له كذلك سلطة الاستعمال والاستغلال ، أما التعبير عن الرغبة في البيع ينشئ عقد بيع صحيح بتطابق إرادة الأطراف ، ويسري مفعوله من وقت إبداء الرغبة .

قد يأخذ شكلاً آخر فيعد شخص ما شخص آخر (مالك العقار) بشراء هذا العقار مع تحديد الثمن والمدة التي قد يحصل فيها البيع، إلا أنه إذا عرض عليه ثمن أعلى من مشتري

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم ، مرجع سابق، ص126-127.

آخر باع له ، ويقع أن يحصل سمسار على وعد بشراء شيء معين في مدة معينة ومتى حاز القبول من صاحب العقار رجع السمسار على الواعد وألزمه الوفاء بوعدده ، فإذا تراجع عن وعده ألزم بتعويضه وهو مقدار السمسرة.

كما يقع من صاحب العقار المعروض في المزاد أن يتفق مع آخر على دخول المزاد بثمن محدد فإذا ما تجاوز المزاد هذا الثمن سقط الوعد<sup>1</sup>.

يشترط توفر كافة المسائل الجوهرية بالإضافة للمدة والتي يبدي فيها الموعود له رغبته في البيع فإذا تم التعبير عن إرادته تعبيراً صريحاً أو ضمناً وقع البيع ، من وقت إبداء الرغبة لا من وقت الوعد ، أما إذا لم يظهر الرغبة في الوقت المحدد سقط الوعد ، وجاز للموعود له باستصدار حكم يقوم مقام العقد في حالة ما تخلف الواعد عن وعده<sup>2</sup>.

منه على سبيل المثال أن يعد شريك بشراء حصة شريكه الآخر في شركة ما مع تحديد الثمن وذلك في مدة معينة ، مع بقاء صاحب الشيء حراً على أن يبيع لشخص آخر بثمن أعلى منه، وفي حالة ما إذا استعمل الموعود هذا الحق بأن أظهر رغبته في البيع وفق الشروط المتفق عليها وتم بهذا القبول ، إضافة إلى أن الوعد بالشراء هو عقد بيع حقيقي تنتج عليه آثاره من وقت هذا القبول لا من وقت الوعد<sup>3</sup>.

### الفرع الرابع: الوعد بالبيع المتبادل

إن أساس الوعد بالبيع يكون ملزم لجانب واحد إما الوعد بالبيع أو الوعد بالشراء ، إلا أنه في حالات استثنائية يمكن أن يكون الوعد متبادلاً بالبيع والشراء أي ملزماً لجانبين وهي حالة نادرة الوقوع في المعاملات اليومية لأنها كثيراً ما تعتبر بيعاً تاماً ، وهناك من اعتبره عقد

<sup>1</sup> أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني الجزائري ط1، شركة ناس، مصر، 2004 ، ص22-23.

<sup>2</sup> أنور طلبية، نفاذ وانحلال البيع . دار الكتاب الحديث، مصر، 1998، ص20.

<sup>3</sup> زهدي يكن، عقد البيع ط1، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا - بيروت ، 1965، ص267.

ابتدائي وإن يستعمل الطرفين اسم الوعد ، وذلك في حالة ما يكون الوعد المتبادل بالبيع والشراء بدون أن يفصل وعدهما مدة زمنية مستقبلية ، فالوعد هنا ينقصه شرط أساسي وهام ألا وهو المدة طبقا للمادة 71 من القانون المدني<sup>1</sup>.

إلا أنه في حالة ما إذا هناك وعد متبادل بالبيع والشراء في مدة معينة فهنا يلتزم كل طرف في إبداء الرغبة على حدا خلال الهدة المتفق عليها فكليهما واعد وموعد له في نفس الوقت فيعد الوعد متبادل بوعد بالبيع ملزم لجانب واحد (وعد بالبيع ووعد بالشراء في وقت واحد أي كل طرف ملزم على حدا) بتوفر الشروط المطلوبة<sup>2</sup>.

مثاله لو واعدتك ببيع ساعة بخمسة آلاف دينار جزائري إذا وافقت خلال أسبوع ، وأنت تعدي بشرائه خلال هذه المدة إذا أنا قبلت .

فالوعد المتبادل بالبيع والشراء هو عقد ملزم لكلا الطرفين ، أي أنه يلزمي أن أبيعك الساعة إذا أنت قبلت شراءها خلال المهلة المتفق عليها كما يلزمك أنت بالشراء إذا أنا قبلت البيع خلال الأجل المحدد.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني : تميز الوعد بالبيع العقاري عن ما يشابهه من العقود

يكتسي الوعد بالبيع طابع خاصا لما له من سمات ومميزات ينفرد بها عن بعض العقود رغم التشابه ، فمن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى تمييزه عن :

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص133.

<sup>2</sup> حوحو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري ، دار بلقيس، الجزائر ، ، 2016، ص36.

<sup>3</sup> سليمان مرقس. الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات نظرية العقد والإرادة المنفردة ، ج2، ط4، دار الكتب القانونية ، شتات- مصر ، 1998، ص205-206.

## أولاً: تميز الوعد بالبيع عن البيع التام

يختلف الوعد بالبيع عن البيع التام ، في كون البيع التام يترتب عنه التزام على عاتق البائع بنقل ملكية المبيع إلى ذمة المشتري بصفة فورية من جهة ، ومن جهة أخرى ينشئ التزاماً في ذمة المشتري بتسليم الثمن والتزام بتسلم المبيع ، أما الوعد بالبيع فلا ينشئ شيئاً مما ذكر ، بل يقتصر التزام الواعد بإبرام عقد البيع إذا أبدى الموعد له رغبته في ذلك خلال مدة معينة .

## ثانياً : تميز الوعد بالبيع العقاري عن البيع بشرط التجربة

### 1 - تميز الوعد بالبيع العقاري عن البيع بشرط التجربة

إن البيع بشرط التجربة نصت عنه المادة 355 من القانون المدني " في البيع على شرط التجربة ، يجوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه وعلى البائع أن يمكنه من التجربة. فإن رفض المشتري المبيع يجب عليه أن يعلن الرفض في المدة المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولة يعينها البائع، فإن انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولا.

يعتبر البيع على شرط التجربة بيعاً موقوفاً على شرط القبول، إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البع معلق على شرط فاسخ . إن البيع بشرط التجربة البيع الذي يحتفظ فيه المشتري بحق تجربة المبيع قبل شرائه نهائياً، من أجل التأكد من صلاحية المبيع للغرض المقصود منه أو أن المبيع هو محل الطلب ، ولا يكون مجرد رؤية المبيع كافياً للتحقق من ذلك، فهو البيع الذي يتفق فيه صراحة أو ضمناً مع احتفاظ المشتري بحق تجربة المبيع ، فحق التجربة لا ينشأ من طبيعة المبيع أو القانون بل ينشأ عن إرادة أطرافه حيث يجب الاتفاق عليه صراحة ، أو يستخلص من طبيعة العرف . وعليه يعتبر البيع شرط التجربة حق يقوم

على شرط واقف فيوقف دفع ثمن المبيع إلا بعد نجاح التجربة ،ونجد البيع بشرط التجربة في مجال بيع السيارات والآلات الميكانيكية ،والموسيقية والأثاث والحيوانات... وغيرها.<sup>1</sup> من هنا نجد أن المشرع الجزائري كان صريحا في تكييف البيع بشرط التجربة على انه بيع معلق على شرط واقف كأصل في حالة عدم الاتفاق ، أما إذا اتفق أطراف العقد على جعله موقوف على شرط فاسخ فيكون كذلك ، وهكذا كانت القاعدة القانونية في البيع بشرط التجربة مكتملة خاضعة لإرادة الطرفين<sup>2</sup>.

### ثالثا: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن العقد الابتدائي

العقد الابتدائي عقد ملزم لجانبين أي وعد بالبيع والشراء في الوقت ذاته ، يستلزم الأركان الأساسية التي يتطلبها الانعقاد بالإضافة إلى شرط المدة ،ويرتب العقد الابتدائي نفس الآثار التي يربتها العقد النهائي فإن تم العقد النهائي يفسخ العقد الابتدائي ويحل محله العقد النهائي. يختلف الوعد بالبيع عن البيع الابتدائي في كون هذا الأخير هو الذي تتصرف نية الأطراف لانعقاده ، إذ يعتبر بيعا تاما وكاملا فور انعقاده وإن كان تنفيذه مؤجلا ، فهو يمهد لإبرام البيع النهائي المنشود فغالبا ما يكون هو العقد ذاته إذا اشتمل على كل عناصره ، لأن البيع الابتدائي هو مشروع عقد كامل وتام بحيث يتفق أطرافه على تاريخ محدد لإبرام البيع النهائي، إلا أن نقل الملكية فيه بالتراضي إلى وقت التسجيل بالأوراق الرسمية بحسب الأحوال وفق متطلبات القانون.

<sup>1</sup> خليل صارة، الوعد بالبيع على ضوء المنافسة ، مذكرة ماسترقانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم ، 2022 - 2023 ، ص 15-19

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص 15-19.

أما الوعد بالبيع فهو مجرد وسيلة تمهيدية أو تحضيرية للوصول إليه فهو تعهد بالبيع ، إذ لا ترتب آثاره بين المتعاقدين لمجرد الاتفاق حتى وان تضمن اتفاقا على جميع المسائل الأساسية لعقد البيع المراد إبرامه فهو ليس بيعا نهائيا ولا يحتج به على غير المتعاقدين ولا ينقل الملكية فور إبرامه بل مستقبلا وهذا ما جاء صراحة في نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري .

#### رابعا: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن البيع بالإيجار

يجمع الفقه على كون البيع بالإيجار هو عقد خاص ذو طبيعة خاصة وهو من العقود المسماة، كما يعد من العقود المركبة التي تجمع بين عقد البيع والإيجار والوعد بالبيع والشراء . فالوعد بالبيع يطابق البيع بالإيجار في عدة نقاط في كون الحق العيني يبقى لدى الواعد في الوعد ، وكذلك يبقى لدى البائع المؤجر في البيع بالإيجار ولا يحتفظ المستأجر إلا بحق شخصي شأنه شأن الموعود به ، إلا أنه يختلف عن الوعد بالبيع في كون البيع فيه موقوفا على رغبة الموعود له إذا أبدى رغبته في الهدة المحددة لعقد البيع ، أما البيع بالإيجار فإن المستأجر ملزم بدفع الأقساط خلال المدة المتفق عليها لإتمام البيع عند سداد تلك الأقساط، وإن تخلف المستأجر عن دفعها فسخ العقد مع احتفاظ المؤجر ببعض الأقساط كتعويض له عن الفسخ<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> خليل صارة ، مرجع سابق ، ص 15-19.

## خلاصة الفصل الأول :

من خلال ما تم تناوله في هذا الفصل ، نستخلص أن الوعد بالبيع العقاري لم يخصه المشرع الجزائري بنص خاص فقط وإنما يخضع للقواعد العامة في القانون المدني من خلال المادتين اللتان تتكلمان عن الوعد بالتعاقد بوجه عام وهما نص المادتين 71 و72 مدني ، حيث يعد الوعد بالبيع العقاري صور من صورته وبذلك فهو من العقود غير المسماة .

في ظل غياب النص القانوني الخاص بالوعد بالبيع العقاري ، كما سبق الذكر ، ومن أجل الغوص في إطاره المفاهيمي اتجهنا إلى تعريفه من الناحية اللغوية والاصطلاحية ومن خلالها نستنتج عدة خصائص من بينها الوعد بالبيع عقد تمهيدي ، الوعد بالبيع صورة خاصة للتراضي ، الوعد بالبيع عقد ملزم لجانب واحد ، الوعد بالبيع عقد غير مسمى ، وأخيرا الوعد بالبيع عقد مؤقت وأيضا تمكنا من استخلاص عدة صور وتختلف هذه الأنواع حسب طبيعة التصرفات القانونية بين الأفراد تتمثل فيما يلي: الوعد ملزم لجانب واحد ، الوعد بالبيع ، والوعد بالشراء ، والوعد بالبيع المتبادل .

عليه يكتسي الوعد بالبيع العقاري ميزة خاصة وطابع خاصا لما له من خصائص ومميزات تميزه عن بعض العقود رغم التشابه منها : عن البيع التام ، والبيع بالمذاق ، والبيع بشرط التجربة ، وعن العقد الابتدائي ، والبيع بالإيجار وهذا ما جعل الوعد بالبيع ميزة خاصة تختلف عن العقود الأخرى في أنه من العقود غير المسماة وأيضا لها أحكام خاصة تحكمه فهو عقد تمهيدي له أركانه يؤدي مستقبلا إلى عقد نهائي .

## الفصل الثاني

### أحكام الوعد بالبيع العقاري

## الفصل الثاني

## أحكام الوعد بالبيع العقاري

يعتبر الوعد بالبيع العقاري من العقود الشكلية لذا يجب إفراده في قالب رسمي ومن ثمة شهره بالمحافظة العقارية متى توفرت فيه الشروط الضرورية لانعقاده، وترتب عنه آثار سواء كانت آثارا ملزمة لجانب واحد أو ملزمة لكلا الجانبين وهذه المرحلة تختلف حسب المرحلة التي تقدم فيها العقد.

الوعد بالبيع العقاري له أحكام عامة كباقي العقود وله أحكام خاصة تميزه عن غيره ، وفي هذا الفصل سوف نتطرق بالتفصيل في المبحث الأول إلى أهم شروط وأركان الوعد بالبيع أما في المبحث الثاني سوف نتعرض إلى آثار الوعد بالبيع العقاري وطرق انقضائه.

### المبحث الأول: شروط وأركان الوعد بالبيع العقاري

إن توفر الشروط الأساسية والأركان الجوهرية لعقد الوعد بالبيع العقاري هو السبب في انعقاده شأنه شأن باقي العقود الأخرى، وتختلف أي منها يؤدي إلى بطلانه، وإذا كان الوعد بالبيع العقاري من العقود التي تستلزم فيها القانون الشكلية فيستوجب إفراغ هذا النوع من العقود في قالب رسمي وإضفاء عليه صفة الرسمية إضافة إلى تسجيله ومن ثم إخضاعه لعملية الشهر بالمحافظة العقارية. وهذا ما سيتم تناوله في هذا المبحث من خلال مطلبين الأول نتطرق فيه إلى شروط الوعد بالبيع العقاري أما المطلب الثاني نتطرق فيه إلى أركان الوعد بالبيع العقاري

#### المطلب الأول: الشروط الموضوعية اللازمة في عقد الوعد بالبيع العقاري

عقد الوعد بالبيع العقاري يقتضي لانعقاده ، وأن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما المتطابقتان، فلا بد من حصول الاتفاق على المبيع والمتمثل في العقار أي تطابق الإيجاب والقبول تطابقا تاما ، فيما يتعلق بتعيين العقار المراد بيعه و تحديد مساحته وموقعه وحدوده . كما يشترط لصحة الإيجاب والقبول ؛أن يكون صادرا من ذي أهلية ، وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة . حسب نص المادة 40 من القانون المدني ، حتى يسمح له القانون بإدارة أمواله والتصرف فيها كما يشاء ، أما فيما يخص الموعد له فإن أهليته تقدر وقت إبرام العقد النهائي لا وقت إبرامه لعقد الوعد وبالتالي يمكن أن يكون قاصرا وقت الوعد ولكن يشترط أن يكون كامل الأهلية عند إعلان رغبته في الشراء .

بصفة عامه وبالإضافة إلى ضرورة توفر أركان العقد من رضا ومحل وسبب وشكلية ؛ هناك شروط خاصة بالوعد بالبيع العقاري والتي تنص عليها المادة 71 مدني جزائري. إذن فالوعد بالبيع العقاري عقد مستقل سابق على البيع ولما كان كذلك يجب أن تتوفر شروط معينة حتى يتم صحيحا فلا بد من اتفاق الواعد والموعد له على جميع المسائل الجوهرية للعقار الموعد به فضلا عن المدة التي يجب فيها على الموعد له إظهار رغبته في الشراء. كما أن المقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية التي يرى العاقدان

أن الاتفاق عليها ضروريا ليتم البيع ؛ وهي الاتفاق على طبيعة الوعد ؛ المبيع ؛ الثمن ؛ المدة بالإضافة إلى ركن الشكلية ؛ فالوعد العقاري يجب أن يكون أن يكون في ورقة رسمية أمام الموثق .

### الفرع الأول : الشروط الموضوعية لنشوء الوعد بالبيع العقاري

تتمثل العناصر الجوهرية للوعد بالبيع في الشيء المبيع ؛ وهو العقار والثمن التراضي على المدة التي ينبغي على الموعود له إبداء رغبته في الشراء<sup>1</sup> .

#### أولاً- العقار الموعود ببيعه :

يجب أن يكون العقار الموعود به ؛ موجود وقت الوعد أو قابل للوجود بعد الوعد<sup>2</sup> ، وإذا كان العقار أرضا وجب ذكر موقعها ، مساحتها وحدودها .

كما يجب أن يكون العقار الموعود ببيعه مما يجوز التعامل فيه ؛ فلا يجوز التعامل في التركات المستقبلية ؛ وهو ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 92 من القانون المدني الجزائري " غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاء ؛ إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون " . فلا بد ان يكون العقار محل الوعد بالبيع موجوا أو قابلا للوجود في المستقبل ومعينا أو قابلا للتعين وأن يكون مشروعاً ، وهي ذات الشروط التي يشترط المشرع في محل العقد بصفة عامة .

#### ثانياً- ثمن العقد الموعود به :

الثمن هو المبلغ النقدي الذي يلتزم المشتري بالوفاء به البائع مقابل حصوله على الشيء المبيع فهو محل الالتزام الرئيسي ؛ والعنصر الأساسي في عقد البيع ؛ بحيث أنه لا ينعقد البيع إلا إذا تم الاتفاق على المبيع (وهو العقار الموعود به ) والثمن . ويشترط أن يكون الثمن نقدي

<sup>1</sup> علي فيلاللي ، العقود الخاصة للبيع ، المفهوم للنشر ، الجزائر، 2018، ص154-155.

<sup>2</sup> المادة 91 من القانون المدني الجزائري .

لا غير ، وهو ما أكدته المادة 351 من القانون المدني :البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي . كما يجب أن يكون الثمن جديا وحقيقيا<sup>1</sup> ، ويعبر عن القيمة الحقيقية للمبيع المتمثل في العقار وإلا كان باطلا وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها<sup>2</sup> بقولها : من المقرر قانونا أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء مقابل ثمن نقدي . وأن الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ؛ والمدة التي يجب إبرامه فيها . ولما كان الثابت في قضية الحال - أن الطاعن لم يدفع ثمن البيع وهو ركن من أركان العقد غير متوفرة فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما صرحوا ببطلانه .

### ثالثا :المدة التي يجب فيها إبرام العقد :

تعتبر المدة التي ينبغي على الموعد له إبداء في الشراء ؛ شرطا لانعقاد العقد ، فيجب أن يتفق المتعاقدان . عند إبرامهما لعقد الوعد بالبيع العقاري على المدة التي يجب أن يبدي فيها الموعد له رغبته في شراء العقار الموعد به ؛ وهذا أمر جوهري لا ينعقد العقد بدونه ولقد نصت المادة 71 من القانون المدني على ضرورة تعيين المدة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> بن حوحو ميلود ، شروط الثمن في عقد البيع ، بحث منشور في الموقع الالكتروني : bmailoud.blogspot.com ،

. 2024/05/20

<sup>2</sup> قرار رقم 33528 ، مؤرخ في 1989/04/03 ، المجلة القضائية لسنة 1989 ، العدد 04 ، ص 48 وفي هذا الشأن صدر كذلك قرار من المحكمة العليا رقم 106766 مؤرخ في 1989/12/22 ، عدد 02 ، 1994 ، ص 27.

<sup>3</sup> المادة 71 من القانون المدني الجزائري .

فقد اشترط المشرع في القانون المدني لانعقاد عقد الوعد أن الاتفاق فيه على المدة التي يبرم فيها العقد الموعود به ؛ فإذا لم تعين هذه المدة ؛ لا ينعقد العقد أو يقع باطلا بطلانا مطلقا . والاتفاق على المدة لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا<sup>1</sup> .

يترتب على تحديد المدة في عقد الوعد بالبيع العقاري أن يصبح الواعد ملتزما خلال هذه المدة تجاه الموعود له بأن يبرم معه العقد النهائي إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال هذه الفترة . فإذا أظهر هذه الرغبة ؛ يصبح العقد النهائي استوفى جميع شروطه ، أما إذا رفض الشراء أو ترك المدة تمضي دون أنه يبدي رغبته في إبرام العقد النهائي يسقط عقد الوعد ويتحلل الواعد من وعده .

### الفرع الثاني : الشروط الشكلية المطلوبة في عقد الوعد بالبيع العقاري

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

أخضع المشرع الجزائري تحت طائلة البطلان إفراغ كافة التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي والشكل في هذه الحالة ، يعود بالفائدة على كل الأطراف المتعاقد فبالنسبة للبائع يعد تنبيهها له بما هو مقدم عليه ، ويعتبر السند العقاري دليلا ماديا للمشتري يشهد له بوقوع التصرف<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية حورية ، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 ، ص 60 .

<sup>2</sup> مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1 ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 26 .

لذلك لابد من تحرير الورقة الرسمية المتضمنة عقد الوعد بالبيع العقاري لدى الموثق ويجب تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وفق ما ينص عليه القانون ؛ فالتسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي

يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية ؛ مقابل دفع حقوق التسجيل.<sup>1</sup> فعقد الوعد بالبيع يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وذلك لأجل استقاء الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية ؛ إذ أن رسوم التسجيل تصنف ضمن الضرائب غير مباشرة فهي تهدف إلى تحقيق عدة أهداف في مقدمتها الهدف التمويلي إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة ؛ ويتطور أساليب الجبائية العقارية أضحي لها أهدافا اقتصادية اجتماعية ومالية<sup>2</sup> .

لا يكفي قيام الموثق بتسجيل العقود التي يحررها لدى مصلحة التسجيل بل لابد من شهرها في المحافظة العقارية المختصة<sup>3</sup> .

يعرف الشهر<sup>4</sup> بأنه : "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بهاء إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها.

يهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ؛ ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها .

<sup>1</sup> دوة آسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص19.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص26.

<sup>3</sup> حشود نسيمة ، الشكالية في البيع العقاري ، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة الجزائر 01 ، 2002-2003 ، ص90.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني ، مرجع السابق ، ص13 .

فالشهر العقاري هو نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تقع تنفيذها على عائق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية ؛ ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات من أجل تحقيق الحماية للملكية العقارية ؛ والحقوق العينية العقارية الأخرى<sup>1</sup>؛ فهو إجراء قانوني من النظام العام الهدف منه تسجيل جميع التصرفات الواردة على العقارات ؛ ليكون الجميع على العلم بوجودها وذلك من خلال السندات المشهورة ؛ وهذا الإجراء يبعث الثقة ويسمح بحفظ الحقوق واستقرار المعلومات<sup>2</sup>.

رغم اشتراط المشرع الجزائري الشكل في عقد الوعد بالبيع إلا أنه لم يضع نصا صريحا يوجب إخضاع عقد الوعد بالبيع العقاري إلى إجراء الشهر إلا أنه بوجب قانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>3</sup>، ومن خلال نص المادة 10 منه أكد على ضرورة شهر عقد الوعد بالبيع وذلك عندما فرضت رسم إشهار يقدر ب 01% من قيمة العقار الموعود ببيعه. فقد نصت المادة 10 منه على ما يلي: "تعديل 01/353 إلى 13/353 من قانون التسجيل وتحرر كما يلي : المادة 02/353: يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 01/353 أعلاه كالاتي :

\* 01% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف ؛ والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة من غير الامتيازات أو

<sup>1</sup> ريم مراحي ، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 80.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني ، مرجع السابق ، ص 27.

<sup>3</sup> قانون رقم 22/03 ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية رقم 83 صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

الرهون العقارية ، وكذا العقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض ؛ سعر المبيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا المبيع".

\* ويتبين من هذا التعديل أن العقد الوعد بالبيع العقاري يكون موضوع شهر في المحافظة العقارية ؛ ويشترط أن يذكر في هذا العقد سعر البيع . وذلك تحت طائلة رفض الشهر .  
\* كما نصت المادة 03/353 في فقرتها الأخيرة على : " يخضع العقد المتضمن تكملة أو تفسيراً أو تصحيحاً لأخطاء مادية أو قبولاً أو تخلياً بلا قيد أو شرط أو تأكيداً أو موافقة أو تصديقاً أو تصحيحاً أو إلغاء لشروط موفقة أو تحقيق وعد بالبيع إن لم يكن يحتوي على إجراء يخضع لرسم نسبي ثابت قدره 1000 دج ."

بذلك يضمن المشرع الوطني الحماية القانونية اللازمة ؛ للحقوق الناشئة عن عقد الوعد بالبيع العقاري هذا من جهة ؛ ومن جهة أخرى لا يمكن الاحتجاج على الموعد له بالتصرفات التي قد يجريها الواعد بشأن العقار الموعود به ؛ طالما أن هذه التصرفات قد تمت بعد شهر عقد الوعد بالبيع العقاري خلال المدة المحددة في عقد الوعد<sup>1</sup>.

عليه ؛ يكون الموعود له ؛ في أمان خلال تلك الفترة من التصرفات الضارة ؛ التي قد يجريها الواعد ويكون محلها العقار الموعود به ؛ فيكون الشعر قيد حقيقي على الملكية العقارية محل الوعد بالتعاقد<sup>2</sup>.

إن شهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية ؛ يكفل للجميع العلم بهذا الوعد مما يساهم في حماية الحقوق واستقرار أكبر في المعاملات العقارية . فإن كان الوعد بالبيع العقاري

<sup>1</sup> جمال بدري ، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014، ص92-93 .

<sup>2</sup> بلحاج العربي ، مشكلات سابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2010، ص300.

يخول لصاحبه حقا شخصيا فإن ورود هذا الحق على العقار "يستلزم حماية قانونية خاصة تحقق عن طريق الشهر<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أركان الوعد بالبيع العقاري

يجب أن يتوافر في الواعد ثلاثة أركان ، وهي مستخلصة من نص المادة 71 مج ،وتتمثل في ما يلي<sup>2</sup>:

- حصول الاتفاق على طبيعة الوعد .
- تعيين جميع المسائل الجوهرية .
- تعيين المدة .

### الفرع الأول :الاتفاق على طبيعة الوعد

" أما الاتفاق على طبيعة الوعد فيقصد أحد العاقدين بقبول العاقد الآخر، فلو عرض أحد الطرفين المتعاقدين أن يرتبط بوعد متبادل وقبل للتعاقد الآخر أن يلزم بالبيع وحده لما انعقد بينهما لا وعد متبادل ولا وعد لا ملزم لجانب واحد<sup>3</sup>

يشترط في الوعد بالتعاقد توفر المقومات العامة لإبرام العقد ، وعليه يتم تحديد أهلية الواعد وعيوب الرضا النهائي<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بواشري بلقاسم ،إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ، سنة 2013-2014 ،ص68.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي ، مرجع سابق، ص103.

<sup>3</sup> جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع - الإيجار - المقاوله ، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، ط3 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2014،ص49.

<sup>4</sup> يوسف محمد عبيدات، مصادر الالتزام في القانون المدني دراسة مقارنة ، ط1 ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، عمان ، 2009 ، ص85.

يجب توفر الأهلية الكاملة للواعد أثناء الوعد بالتعاقد ، بحيث إذا كان غير أهل للتعاقد فلا داعي لإتمام عقد الوعد البيع ، ومن ناحية أخرى إذا كان غير أهل للبيع فإنه لا يستطيع أن يعد بالبيع<sup>1</sup>.

بما أن الوعد عقد كامل ، فيجب أن تتوافر فيه أخلية التعاقد من وقت التعاقد فتقدر أهلية الموعود له للشراء وقت التعاقد لا وقت والوعد<sup>2</sup>.

يجب النظر في عيوب الرضا لدى الطرفين وقت إبرام الوعد ، وبالنسبة للموعود له لحظة إظهار رغبته بالتعاقد ، اما عن لتراضي في ذاته يجب عند كلا الطرفين<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : تعيين جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع

إضافة إلى الاتفاق على طبيعة الوعد بالبيع يجب أن يتضمن جميع المسائل الجوهرية، ويندرج في ذلك أركان العقد وشروطه الأساسية ، فعلى الاتفاق أن يتناول مجال العقد بمعنى أن يحدد الشيء المراد ببيعه وتعيين ثمنه ، بالطريقة التي يشترط تحديدها بها في عقد البيع ذاته ، فيتوجب للعقد سبب مشروع ، كما يجب أن يكون المحل مشروعاً كذلك<sup>4</sup>.

يجب توفر جميع المسائل الجوهرية ، والمتمثلة في تحديد المبيع والتمن والمدة التي يجب إبرامه وفقاً للمادة 71 من ق.م.ج.

<sup>1</sup> مروان كركبي ، العقود المسماة ( البيع - الإيجار - الوكالة ) دراسة مقارنة ، ط2، دار المشورات الحقوقية، بيروت، 1993، ص43-44.

<sup>2</sup> أنور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن ، ، 2021، ص61.

<sup>3</sup> دريال عبد الرزاق ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2021، ص46-47.

<sup>4</sup> سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات نظرية العقد والإرادة المنفردة ، المجلد 1، ط4 ، دار الكتب القانونية ، شتات - مصر ، 1998، ص212.

إذا وعد شخص آخر على أن يبيع له أرضاً معينة دون تعيين الثمن المراد اقتضائه مقابلاً للبيع ، فلا يعتبر وعداً بالبيع ، ولهذا يجب أن يشتمل الوعد بالبيع على تعيين المبيع وتقدير الثمن<sup>1</sup> .

### الفرع الثالث: تعيين المدة التي يجب فيها إبرام البيع

يجب لانعقاد الوعد بالبيع تحديد المدة التي يبدي خلالها الموعود له رغبته في التعاقد حيث يمكن التعبير عن هذه المدة تعبيراً صريحاً أو ضمناً<sup>2</sup> .

ينتج عن تعيين المدة في عقد الواعد بالبيع أن يلتزم الواعد طيلة تلك المدة اتجاه الموعود له بأن يعقد معه العقد النهائي ، إذا ما أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال هذه المهلة ، وكانت جميع الشروط متوفرة فيه أصبح العقد النهائي مهياً لانعقاد ، وأما إذا لم تكن له أرادة الشراء أو تخلف في إبداء رغبته في الوقت المحدد سقط الوعد وانقضى<sup>3</sup> .

يشترط في الوعد بالبيع تحديد المدة التي يجب خلالها إظهار الموعود له بالشراء وإلا رفض انعقاد الوعد ، ويتم الاتفاق عليها صراحة أو ضمناً ، بحيث يكون الواعد ملتزماً بوعده طوال هذه المدة ، فإذا انتهت دون أن يعلن الموعود له رغبته سقط الوعد تلقائياً<sup>4</sup> .

يستخلص القاضي المدة من ظروف التعاقد وطبيعة المعاملة ، إذا اتفق على أن تكون هذه المدة المعقولة<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> لحسين بن الشيخ آث ملويا ، المنتقى في عقد البيع دراسة فقهية قانونية وفضائية مقارنة نصوص للمطالعة أعمال تطبيقية ، ط4، دار هومة، الجزائر، 2010، ص190.

<sup>2</sup> أحمد خالد العجلوني ، التعاقد عن طريق الانترنت ، الإصدار 1 ، ط1 ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2002، ص106.

<sup>3</sup> جمال بدري ، مرجع سابق ، ص65

<sup>4</sup> أنور سلطان ، مرجع السابق ن ص61.

<sup>5</sup> بلحاج العربي ، مرجع سابق ، ص146.

## الفرع الرابع: الشكلية

قد يكون الوعد بالتعاقد شكليا ، فحينها يشترط لصحة عقد الوعد إضافة إلى الأركان الثلاثة السابقة أن يفرغ العقد بالشكل الذي يتطلبه القانون ، بحيث يكون الوعد باطلا إذا لم ينتبه المتعاقدان للشكلية التي يفرضها القانون<sup>1</sup>.

يجب على الواعد احترام الشكلية التي يخضع لها الوعد بالبيع ، وعلى هذا يجب على الوعود التي تكون على المحلات التجارية أن تحرر عقد رسمي تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>. وقد جاء في الفقرة الأولى من المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري ما يلي:

"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 ، و أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها ، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"<sup>3</sup>

إذا كان القانون لا يربط صحة العقد المراد إبرامه على وجوب استيفاء شكل معين كالكتابة مثلا ، فإذا لا يشترط في شكله وضعا خاصا<sup>4</sup>.

المنطق يقضي بأنه مادام القانون يخضع العقد الأصلي لشكلية معينة فإن الوعد بإبرام هذا العقد يجب أن يخضع لنفس الشكلية ، ومن أهم أسباب اشتراط هذه الشكلية هو منع الأفراد

<sup>1</sup> يوسف محمد عبيدات ، مرجع السابق ، ص 87-88.

<sup>2</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا ، مرجع السابق ، ص 190.

<sup>3</sup> الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 بالموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 ، الكتاب الأول ، أحكام عامة ، الباب السادس إثبات الالتزام ، الفصل الأول : الإثبات بالكتابة .

<sup>4</sup> عبد القادر الفار ، مصادر الالتزام مصادر الحق الشخصي في القانون المدني ، الإصدار الأول ، ط1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2004 ، ص 49 .

من التحايل على أحكام القانون بالنسبة لاستلزام الشكلية للعقد الأصلي ، فلو تعلق الأمر بوعد لبيع عقار يقع في منطقة تمت فيها التسوية لوجب توثيقه في دائرة الأراضي حتى يتسنى إتمام العقد بمجرد أن يظهر الموعد له رغبته في التعاقد .

حين التحدث عن المسائل الجوهرية فإننا نعني بها أركان البيع وشروطه الأساسية ، التي تكون في رأي العقاد أن الاتفاق عليها أمر ضروري لإتمام البيع التي تتمثل في الاتفاق على طبيعة الوعد - المبيع - الثمن - المدة إضافة إلى الشكلية إذا كان الشيء الموعد ببيعه عقارا ، فيجب توثيقه في ورقة رسمية مثله مثل عقد البيع العقاري ، فإتمام الوعد الموثق بالشكل الرسمي يلزم الواعد بتنفيذ وعده وإلا كان بإمكان الموعد له مقاضاته<sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup> يوسف محمد عبيدات ، مرجع السابق ، ص88.

## المبحث الثاني: آثار وطرق وحكم انقضاء الوعد بالبيع العقاري

## تمهيد :

إن الوعد بالبيع متى انعقد صحيحا وانقضت المدة المتفق عليها عندئذ يحين أجل الوفاء من قبل الواعد في حالة الوعد من جانب واحد، ومن طرفين إذا كان إذا كان وعدا بالبيع والشراء الملزم للجانبين، و تجسيدا لمبدأ سلطان الإرادة، فقد سن المشرع الجزائري قاعدة القوة الملزمة للمعقد من خلال المادة 106 من القانون المدني التي تنص: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو الأسباب التي يقرها القانون"، من خلال نص المادة يتضح أن العقد متى انعقد صحيحا أخذ قوته الملزمة، فيجب على طرفيه الالتزام ببندوه، و قد جاءت المادة 107 متممة للمادة 106 بنصها: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية".

منه نخلص إلى أن الوعد بالبيع متى انعقد صحيحا و انقضت المدة المتفق عليها ، عندئذ يحل أجل الوفاء من قبل الواعد في حالة الوعد من جانب واحد، و من طرفيه إذا كان وعد بالبيع و الشراء ملزم للجانبين .

لكن قبل ذلك فإن الوعد بالبيع بمجرد انعقاده يترتب عليه آثارا قبل إعلان الموعد له رغبته، وآثارا بعد الإعلان عنها، بحيث تكون التزامات على عاتق الواعد قبل الإعلان عن الرغبة وحقوق بالنسبة للموعد له، والتزامات وحقوق بالنسبة لأطرافه بعد الإعلان عن الرغبة من عدمه.

لمعرفة آثار الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري ينبغي التفرقة بين مرحلتين فعمدنا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين وهما : المطلب الأول فيتكلم عن آثاره قبل إبداء الموعد له رغبته في الشراء والمطلب الثاني عن آثاره بهذا إبداء الموعد له رغبته في الشراء.

## المطلب الأول: آثار الوعد بالبيع العقاري

## الفرع الأول: المرحلة السابقة قبل إبداء الموعود له الرغبة في الشراء

في هذه المرحلة تقع الالتزامات على الواعد على رأسها التزامه بالبيع عند حلول الأجل ، لكنه يبقى مالكا للشيء الموعود بيعه ما ينتج عنه احتفاظه بجميع حقوق المالك المتمثلة في حق التصرف والاستعمال والاستغلال .

أما الموعود له فله حق شخصي يتمثل في مطالبة الواعد بإبرام عقد البيع عند حلول الأجل ، وله في سبيل المحافظة على هذا الحق أن يستعمل ضمانات معينة.

## أولاً: التزامات وحقوق الواعد

إن عقد الوعد بالبيع هو عقد ملزم لجانب واحد هو الواعد ، هذا الالتزام هو التزام بقيام عمل والذي يتمثل في إبرام عقد البيع النهائي مع الموعود له ، متى أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال المدة المحددة<sup>1</sup>.

ويبقى الواعد ملزماً بالبيع حتى وإن فقد أهليته عند حلول أجل البيع<sup>2</sup>. وعليه أن يحافظ على الشيء في هذه الفترة، ويجب عليه أن يبذل في سبيل ذلك عناية الرجل العادي. كما يبقى الواعد مالكا لشيء محل الوعد بالبيع. ويكون من حقه أن يتصرف فيه كيفما شاء من تصرفات ناقلة للملكية كالبيع الهبة أو أن يرتب عليه حقا عينيا كحق الانتفاع، أو حقا تبعا كحق الرهن<sup>3</sup>. كما له أن يؤجره ويحصل على غلته طول فترة مدة الوعد إلى حين إبرام البيع النهائي.

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، مرجع السابق ،ص63

<sup>2</sup> علي فيلاللي ،العقود الخاصة بالبيع، مرجع سابق ،ص110-111.

<sup>3</sup> محمد يوسف الزغبى، مرجع سابق ،ص128.

إذا كان الشيء الموعود بيعه عقارا وباع الواعد العقار إلى آخر ، وسجل البيع قبل ظهور رغبة الموعود له في الشراء ، فان تصرف الواعد يسري في حق الموعود له .  
أما إذا الشيء الموعود بيعه منقولاً معيناً بالذات، وتصرف فيه الواعد قبل ظهور رغبة الموعود له في الشراء، سرى التصرف في حق الموعود له وليس لهذا الأخير إلا الرجوع بدعوى التعويض على الواعد، هذا في حالة ما إذا لم يستطع الموعود له الطعن في تصرف الواعد بالدعوى ويثبت تواطؤ الواعد مع المتصرف له على الإضرار به<sup>1</sup> وذلك طبقاً للمواد من 195 إلى 197 من القانون المدني<sup>2</sup>.

في حالة ما إذا تعذر على الواعد تنفيذ التزامه فإنه يلتزم بالتعويض اتجاه الموعود له وذلك وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية<sup>3</sup>، طبقاً للمادة 176 من القانون المدني التي تنص : " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه" . باعتبار أن الوعد لا ينشئ حقاً عينياً، بل مجرد التزام بعمل يترتب على الإخلال به المطالبة بالتعويض<sup>4</sup>.

أما إذا هلك الشيء محل الوعد بسبب قوة قاهرة، وكان الهلاك كلياً، انقضى التزام الواعد للاستحالة الوفاء به، وانقضى معه حق الموعود له في التمسك بالوعد وقبول الشراء<sup>5</sup>.  
وإذا تخلف عن هلاك الشيء، أو نزع ملكيته للمنفعة العامة، وقام مقامه تعويض أو مبلغ التأمين أو التعويض عن نزع حق الملكية .

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع السابق، ص63-64.

<sup>2</sup> المادة 195 و 197 من القانون المدني .

<sup>3</sup> محمد يوسف الزغبى، مرجع السابق، ص128.

<sup>4</sup> محمد كامل مرسى باشا، شرح القانون المدني العقود المسماة عقد البيع وعقد المقايضة ج6، منشأة المصارف ، الاسكندرية ، مصر، 2006، ص68.

<sup>5</sup> سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص63.

إذا كان الهلاك جزئياً، فإن التزام الواعد لا ينقضي، ويجوز للموعد له استعمال حقه في شراء الباقي بالثمن المتفق عليه في الوعد دون نقصان، أما إذا حدثت الزيادة هنا نفرق بين حالتين: الزيادة في القيمة والزيادة في المقدار، ففي الزيادة في القيمة وهي الزيادة التي تنشأ من تصقيع الأرض في هذه الحالة يتم البيع بالثمن الذي اتفق عليه الطرفان في عقد الوعد بالبيع، أما في حالة الزيادة في المقدار كإقامة المباني أو منشآت جديدة وفي هذه الحالة فإن الزيادة تكون من حق الواعد، أما الموعد له فليس له إلا أن يطالب بإبرام العقد النهائي عند حلول الأجل<sup>1</sup>.

### ثانياً: حق الموعد له في الخيار

إذا استعمل الموعد له حقه في الميعاد بإبداء الرغبة في إبرام البيع كان له ذلك منه مقبولاً للإيجاب الذي تضمنه عقد الوعد، يتم به البيع دون حاجة إلى صدور قبول الواعد، دون الحاجة إلى أي إجراء آخر. ويعتبر العقد الموعد به قد تم وأنتج آثاره من وقت قبول الموعد له بالشراء.

أما إذا أبدى الموعد له رفضه في إبرام البيع كان ذلك إبراء منه للواعد من وعده، وهو نفس الحكم، في حالة ما إذا ترك المدة المتفق عليها تنقضي دون أن يقبل الشراء. فإن عقد البيع النهائي لن ينعقد، وينقضي بذلك عقد الوعد بالبيع، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه "إن المطعون ضدها التزمت بالبيع، وأعطت للمشتري الطاعن مهلة ليعلن خلالها عن رغبته في الشراء، وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع، لم يعلن

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 63.

المشتري عن نيته في إتمام الشراء مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر وهو تصرف سليم من الناحية القانونية".<sup>1</sup>

يمثل حق الخيار الممنوح للموعد له ، من خلال فترة الوعد قيذا حقيقيا للتصرف على الواعد طيلة مدة الوعد، ويكون مجبرا على بيع الشيء الموعد به للموعد له، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال تلك المدة.

كما يجوز للموعد له القيام بالأعمال اللازمة من أجل المحافظة على حقه ، كأن

يستعمل الدعوى غير المباشرة إذ تعتبر وسيلة يستخدم فيها الموعد له سلطة الواعد في المطالبة بحقوقه ضد مدين الواعد، وذلك باسم الواعد ونيابة عنه طبقا للمادة 189 من القانون المدني التي تنص: " لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاصا بشخص أو غير قابل للحجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق ، وأن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره أو أن يزيد فيه"<sup>2</sup> ويشترط أساسا لاستعمال هذا الحق أن يكون الوعد موجودا ومؤكدا مع تقصير الواعد، إلا أنه يجب على الموعد له إدخال الواعد في الخصومة وفق للفقرة 2 من المادة السابقة 2 ولا يجب على الدائن أن يكلف مدينه بمطالبة حقه غير أنه لا بد أن يدخله في الخصام"

غير أن استعمال الموعد له الدعوى غير المباشرة قد يستوفي حقه منها كون الأموال التي تعود للواعد من هذه الدعوى تدخل في الضمان العام لهذا الأخير، وبالتالي قد تستغرق ديونه من طرف الدائن .

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة، لونيبي علي، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد 15، الجزائر، 2019، ص 50.

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 64.

ويمكن للموعد له كذلك أن يحتج بحقه على الغير المتواطئ مع الواعد من أجل الأضرار به، وذلك من خلال مطالبة الواعد أن يرتب رهنا على الشيء الموعد بيعه مقابل مبلغ التعويض يحدده الطرفان الذي يستحقه الموعد له، إذا أخل الواعد بالتزامه، ذلك أن يتفق الطرفان على مبلغ التعويض الذي يستحقه الموعد له إذا أخل الواعد بالتزامه، ذلك أن يتفق الطرفان على مبلغ التعويض الذي يستحقه الموعد له إذا أخل الواعد بالتزامه.

فإذا تصرف الواعد بذلك الشيء إلى الغير إضرارا بالموعد له جاز للموعد أن يحتج اتجاه الواعد بالرهن.

وإذا نزع ملكية الشيء الموعد بيعه للمنفعة العامة، يعد ثمن التعويض حقا خالصا للواعد، كون الواعد ما يزال مالكا لذلك الشيء.

وفي حالة استحالة تنفيذ الوعد يفسخ العقد بقوة القانون وذلك لاستحالة تنفيذه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المرحلة اللاحقة على إبداء الرغبة وإبرام العقد النهائي

تعد هذه المرحلة من أهم المراحل نشأة العقد النهائي سواء كان إبداء الرغبة الموعد له بتعبير صريح أو ضمني ، حيث يستفيد من خلالها المدعو له في الحق الموعد بيعه متى استوفى العقد النهائي جميع شروطه القانونية إلى جانب هذه الرغبة، كبيع المال الذي ينصب عليه الوعد، وعليه تعتبر إبداء الرغبة بمثابة الرضا في العقد فهي تنتج آثار امن وقت قبول الموعد له الشراء.

من خلال ما سبق سوف نتطرق إلى الآثار المترتبة بالنسبة للواعد من جانب والآثار المترتبة للموعد من جانب آخر.

<sup>1</sup> عزيز كاظم الخفاجي، أحكام عقد البيع - مقارنة بالفقه الإسلامي، منشورات زين الحقوقية، 2013، ص 245.

## أولاً: بالنسبة للواعد

طبقاً لنص المادة 71 من القانون المدني فإن المدة الممنوحة لإبداء الموعود له.

رغبته ضرورية في الوعد بالبيع فهي ركن أساسي لنشأة الوعد وعلى الواعد الالتزام بها

كما سبق وأن أشرنا آنفاً، فإذا تم العقد النهائي بعد إعلان الرغبة فإنه يحل محل العقد التمهيدي<sup>1</sup>.

هنا يمكن التمييز بين حالتين بالنسبة للواعد وهما عدم إبداء الموعود له رغبته في الشراء والحالة الثانية إبداء الموعود له رغبته في الشراء.

## 1- حالة عدم إبداء الموعود له رغبته في الشراء

يقع على عاتق الواعد التزاماً بمجرد صدور منه الوعد بالبيع في المدة الممنوحة للموعود له لإبداء رغبته طبقاً للمادتين 71 و72 من القانون المدني المتمثل في إبرام عقد البيع<sup>2</sup>، والتي تنص المادة 71 : "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد مراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، وإذا اشترط القانون بتمام العقد استثناء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضاً على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

و تنص المادة 72 على أن "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. وعليه إذا مضت هذه المدة دون أن يستعمل الموعود له حقه في إبرام العقد الموعود به ، أو صرح قبل مضي مدة بعدم رغبته في استعماله، انتهى عقد الوعد

<sup>1</sup> عربي بلحاج ، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني وأحدث اجتهادات المحكمة العليا-دراسة ، مقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية ،دار وائل،، الأردن، 2010، ص 182.

<sup>2</sup> المادة 71 والمادة 72 من القانون المدني الجزائري .

وانقضى التزام الواعد وكذا حق الموعود له"، وهكذا يسقط الوعد بالبيع بصفة طبيعية دون حاجة، لأن يعذر الواعد الموعود له ، وهنا يصبح الواعد حرا في التصرف في الشيء الموعود به لمن يشاء.

تجدر الإشارة إلى نفس الشيء إذا كان الموعود له قد أبدى رغبته في الشراء لكن بعد انقضاء المتفق عليها، إذ تعد هذه المدة التزاما اتجاه الموعود له فترتب له حق وانقضاؤها يسقط ذلك الالتزام الذي يخول للموعود له الحق.

كما قد يعبر الموعود له صفة ضمنية عن عدم الرغبة في الشراء أثناء تلك المدة ، كما هو الحال لو قام باستئجار العين محل الوعد معتبرا الواعد هو المالك المستقر لمدة تجاوز مدة الوعد<sup>1</sup>.

## 2- حالة إبداء الموعود له رغبته في الشراء

للموعود له الحق في إبداء رغبته في الشراء في أي وقت من المدة المحددة المتفق عليها في عقد الوعد بالبيع، وبالتالي فإن أبدى الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها يترتب على ذلك انعقاد العقد النهائي وفي هذا التاريخ وليس من تاريخ الوعد. أما إذا انقضت المدة دون أن يبدي الموعود له الرغبة في الشراء فإن الواعد يتحلل من التزامه وينقضي بذلك العقد.

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

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السرهوري ، مرجع سابق، ص67.

وبالتالي ، فإن لحظة تكوين العقد النهائي ، ليست فقط بإبداء الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة ، بل هي اللحظة التي يمضي فيها الأطراف على الورقة الرسمية لدى الموثق المختص ، واستيفاء العقد جميع أركانه التي يقضيها القانون فلا بد أن يكون الموعود له كامل الأهلية عند إبداء رغبته في إبرام العقد النهائي ، كما يلتزم الواعد بنقل ملكية المبيع . أما في القانون المدني الجزائري لاسيما 72 منه فإن الوعد بالبيع لا يقوم مقام البيع حيث جاءت في نصها : " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة منها ما يتعلق منها بالشكل متوافرة ، قام الحكم مقام العقد " . معنى ذلك أن ما يقوم مقام العقد هو حكم المحكمة الذي يقضي بأن يقيم الحكم مقام العقد ، وهو حكم خاص لكن لا بد من توافر الشروط التالية المتمثلة في نكل أحد المتعاقدين أي يعدل الواعد عن التزامه بالوعد بإبرام العقد بعد إبداء الموعود له رغبته في المدة المتفقة لذلك ، وتوافر الشروط اللازمة لتمام العقد خاصة ما تخلف منها بالشكل الإجراءات الشكلية المتطلبة لعقد يمكن أن تكون عويص ترتب مجهود ، ورفع دعوى قضائية ، يمكن للمتعاقد المضروب أن يرفع قضية مطالبا بتنفيذ الوعد بحيث يعد الحكم العقد ملزم للطرفين<sup>1</sup> .

بعد أن يتم البيع النهائي المتفق عليه من طرف واعد والموعود له ، إذا كان الشيء الموعود ببيعه عينا منقولة معينة بالذات أو آلة ، فإن البيع النهائي يعتبر قد تم بمجرد ظهور رغبته الموعود له في الشراء : وتنتقل ملكية العين إلى الموعود له (المشتري) ويلتزم هذا الأخير في المقابل بدفع ثمن ، أما إذا عقارا ، فيلتزم البائع بنقل الملكية للمشتري عن طريق إجراء التسجيل<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> يمينة حوجو، مرجع سابق، ص 20-39

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السرهوري ، مرجع سابق ، ص 67 .

## ثانياً: بالنسبة للموعد له

يرى الدكتور جميل الشرقاوي " أن العقد الموعد به ينعقد بمجرد إظهار رغبة المستفيد من الوعد ، ولا يحتاج ذلك لصدور رضا جديد من طرف الواعد " ويعتبر العقد قد تم وأنتج آثاره من وقت قبول الموعد له الشراء .<sup>1</sup>

عليه إذا حل أجل الوعد بالبيع عن انتهاء المدة المتفق عليها فإن الموعد له ، له حق الخيار في التمسك بالبيع أو عدم إظهار الرغبة كما سبق لنا ذكره .

فإذا لم يرغب في الشراء تحلل الطرفان من التزامهما ، وأما إن أظهر الموعد له رغبته فإن عقد البيع من تاريخ إظهار الرغبة ، لكن قد ينكل الواعد بوعده بدون أن يتصرف في المبيع ، وكما قد يتصرف في المبيع ما يجعل ذلك ينقص من قيمته ، كما قد يستحلي نقل ملكية الشيء بسبب لا يد للواعد فيه ، وهذا ما سنراه :

## أولاً- في حالة ما إذا أخل الواعد بالتزامه دون تصرفه في الشيء :

تنص المادة 72 من قانون المدني : " إذا وعد الشخص 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 " .

من خلال نص المادة نستخلص أنه إذا أخل الواعد بوعده بعدما عبر عن رغبته غي البيع ، فإنه يمكن للموعد له أن يطالبه بالتنفيذ العيني للواعد ، وهذا هو الأصل وذلك طبقاً لأحكام المادة 164 من نفس القانون<sup>2</sup> متى توافرت شروطه وهي :

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية ، مرجع سابق، ص 65،66.

<sup>2</sup> تنص المادة 164 قانون مدني عمى : "يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180 و 181 عمى تنفيذ التزام و تنفيذاً عينياً، متى كان ممكناً"

اعذار المدين ، فقد نصت المادة 180 من القانون المدني على ما يلي : " يكون اعذارا المدين بإنذاره ، ويجوز أن يتم الأعدار ، عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون ، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول دون حاجة إلى أي إجراء آخر " إلا أنه في حالات استثنائية لا يوجد ضرورة في لأعداره وفق ما نصت عليهم المادة 181 من نفس القانون والمتمثلة في:

- \* إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين .
- \* إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب عن عمل مضر .
- \* إذا كان محل الالتزام رد شيء بعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.
- \* إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه .
- \* أن يكون التنفيذ العيني ممكنا : فقد جاءت المادة 164 السابقة الذكر في نصها صراحة أنه بعد أعدار المدين يجبر على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا .
- ألا يكون في التنفيذ العيني مرهقا للمدين : لقد يسر الشرع الجزائر على المدين في حالة تعذره التنفيذ العيني أو أن يكون مرهقا وفق ما نصت عليه المادة 164 في فقرتها الأخيرة : "....متى كان ذلك ممكنا " . لكن لضمان حق الدائن أوجب المشرع طريقة أخرى لتنفيذ ألا وهي التنفيذ عن طريق التعويض وفق ما نصت عليه المادة 174 من القانون المدني : " ألا استحالة على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض الضرر الناجم عن عدم التنفيذ التزامه ، ما لم يثبت ان استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا بد له فيه ، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين بتنفيذ التزامه "

- أن لا يكون في التنفيذ مساسا بحرية المدين الشخصية<sup>1</sup> .

من الملاحظ أن المادة 72 من قانون تشترط لإصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد في حالة ما إذا نكل الآخر عن تنفيذ الوعد ضرورة توافر الشروط اللازمة لتمام العقد ، وأن يستوفي الوعد الشكلية التي يشترطها القانون إذا كان العقد شكليا<sup>2</sup> .

هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا رقم 154760 ب تاريخ 17-04-1996 : " من أن انعدام وجود وعد رسمي لبيع العقار ( فيلا ) وفقا لما يتطلبه القانون ، ورفض البائع التوجه أمام الموثق لتوثيق البيع العرفي، فليس أمام المطعون ضدها إلا المطالبة بالتعويض ، كأثر قانوني لعدم تنفيذ التزام قانوني ، لا تتوفر في الشكلية القانونية .

من ثم فإن استجابة قضاة الموضوع لمطلبها ، وإصدار حكم يقوم مقام العقد العرفي، أساءوا تطبيق القانون وفهم اجتهادات المحكمة العليا ، مما يستوجب معه نقض وإبطال قرارهم بدون إحالة<sup>3</sup> "

أما إذا استوفي الوعد بالبيع الشكلية التي يتطلبها القانون وكما نصت عليه المادة 71 قانون مدني سابقة الذكر ، يحق للموعد له في حالة عدم تنفيذ الواعد لوعده استعمال إجبارية على ذلك بالوسائل الجبرية، وهنا يقوم الحكم بإثبات التعاقد وصحته مقام العقد النهائي وذلك طبقا للمادة 72 من قانون المدني سابق الذكر ، ويتم تسجيل ذلك الحكم لدى مصلحة المحافظة العقارية ، وبذلك تنتقل الملكية إلى الموعد له طبقا للمواد : 71،72،324 مكرر 1 من القانون المدني .

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث مرجع سابق، ص398.

<sup>2</sup> -لبحاج عربي ، مرجع سابق، ص 182.

<sup>3</sup> مجلّة القضائية لمحكمة العليا، غرفة المدنية 17-04-1996 ،مرف 154760.

## ثانيا: حالة إخلال الواعد بالتزامه بالتصرف في العقار

سبق لنا القول أن الواعد يظل ملكا للشيء محل الوعد طيلة الفترة المحددة ، وله الحق التصرف فيه واستغلاله كيفما يشاء ، لكن قد يتصرف الواعد في الشيء تصرف يجعل الوعد بالبيع غير ذي أهمية بصفة تجعل الموعد له لا يمكنه الاحتجاج اتجاه الغير بالوعد بالبيع ، كما لو رهن المالك العقار محل الوعد مما يؤدي إلى الإنقاص من قيمته ، خاصة إذا لم ينقص ذلك الرهن ويبقى قائما وناظا حتى بعد إبداء الرغبة وقد ينتقل إليه ذلك العقار متقلا بحق الرهن ، كما قد يفقده في حالة ما إذا استنفذ الرهن كل العقار ما ينجز عنه ضرر ، وهنا لا يبقى للموعد له إلا المطالبة بالتعويض على أساس إخلال الواعد بالالتزام طبقا للمادة 176 من قانون مدني كما سبق لنا ذكره .

كما يمكن للموعد له إذا أراد المحافظة على الشيء محل الوعد أن يتمسك بالدعوى البوليسية<sup>1</sup>، وذلك طبقا للمادة 196 من قانون المدني والتي تنص : "إذا لم يقصد بالغش إلا تفضيل داكن على آخر دون حق فلا يترتب عليه إلا حرمان الدائن من هذه الميزة ...".  
فعدم نفاذ التصرف في مواجهة الدائن ( الموعد له ) يشترط أن يكون حق مستحق الأداء وأن لا يكون الحق الموعد له مستحق الأداء إلا بعد رغبته في الشراء واتصالهم بعلم الواعد .

كما يشترط أن يكون التصرف قد أدى إلى إفسار المدين أو الزيادة في إعساره ، ولقد جاء نص المادة 191 من نفس القانون<sup>2</sup>، ليجيز الطعن في تصرفات المدين إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> زواوي فريدة، ضرورة شهر الوعد ببيع العقار ، مجلة القانونية والسياسية ، 1995 ، ص 642-641

<sup>2</sup> المادة 191 من القانون المدني الجزائري .

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق، ص 134-136

قد لا يؤدي هذا التصرف في إعساره بل يؤدي إلى استحالة تنفيذ التزامه عينا في مواجهة الموعود له ، وهنا يعتبر الواعد مخلا بالتزامه ، حتى وإن كان موسرا ، إذا تصرف في الشيء وانتقلت الملكية على الغير<sup>1</sup> .

### ثالثا: حالة استحالة تنفيذ الوعد بسبب لا يد للواعد فيه:

يمكن للواعد عدم تنفيذ التزامه نتيجة أسباب خارجة عن نطاقه ، ففي هذه الحالة يعتذر عليه قيام بوعده كنزع الملكية للمنفعة العامة ، فتكون الاستحالة راجعة إلى سبب أجنبي عن يد الوعد ، فينقضي التزامه ولا يلتزم بالتعويض<sup>2</sup> .

أما إذا استحال سبب قوة القاهرة فإن الواعد البيع يزول نظرا لاستحالة تنفيذه<sup>3</sup> .

### المطلب الثاني: طرق انقضاء الوعد بالبيع العقاري

#### تمهيد :

يعد الوعد بالبيع التزام يقع على عاتق الواعد فهو يرتب آثار ثم ينقضي ، إذ يمثل الرابطة القانونية بين شخصين واعد والموعود له الذي يطالب بتنفيذ الوعد الذي يعد جوهر الالتزام ، إلا أن هذا الالتزام مصيره حامل الانقضاء بانقضاء مدة المتفق عليها من قبل الطرفين وفق ما نصت عليه المادة 71 من قانون المدني أو بأسباب أخرى تنتهي هذه العلاقة .  
منه فإن الوعد بالبيع ينقضي بطرق خاصة به كما ينقضي بأسباب عامة وهي من أهم أسباب انقضاء الالتزام بصفة عامة ، وهذا ما سنحاول تبيانه من خلال المطلبين : إذن

<sup>1</sup> -زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 641.

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 66

<sup>3</sup> - عزيز كاظم الخفاجي، أحكام عقد البيع- مقارنة بالفقه الإسلامي، الكتاب 1 ، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2013، ص

سنتناول في مطلب أول الطرق الخاصة في لانقضاء الوعد بالبيع ، وفي مطلب ثان الطرق العامة لانقضاء الوعد بالبيع .

### الفرع الأول: الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع العقاري

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

فينقضي الوعد بالبيع بطريقتين : الطريق الأول يتمثل في انقضاء دون الوفاء به ، وذلك إذا لم يبد الموعود له رغبته في الشراء بحلول المدة المتفق عليها ، وإما أن ينقضي عن طريق الوفاء متى كان ممكناً، أو عن طريق التعويض في حالة ما إذا لم يتمكن الموعود له من استيفاء حقه عيناً .

هذا ما سوف نعالجه ضمن فرعين الفرع الأول نتناول انقضاء الوعد بالبيع بانقضاء مدته أما في الفرع الثاني انقضاء الوعد بالبيع بإبداء الرغبة .

#### أولاً: انقضاء الوعد بالبيع بانقضاء مدته :

قد ينتهي مدة الوعد بالبيع لكن الموعود له لا يبدي رغبته في الشراء ، أو قد صرح ضمناً أنه ليس راغباً في الشراء خلال المدة المحددة لذلك وهنا يتحلل الواعد من وعده ، وينقضي بذلك الوعد بالبيع دون الحاجة لأن يعذر الموعود له للواعد .

كما قد يحدث أن يبدي الموعود له رغبة لكن خارج المدة المحددة ففي هذه الحالة فإن رغبة الموعود له لا يعتد بها بعد أن يكون الواعد قد تحلل من التزامه ، وله أن يتصرف في الشيء بعد ذلك كون العين قد أصبحت ملكاً له<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السرهوري، مرجع سابق، ص78

الرغبة قد تكون صريحة أو ضمنية ، أو بحصول أمر معين هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر 23-05-2001 في القرار رقم 247607<sup>1</sup> ، " أن قضاة الموضوع قد طبقوا المادة 71 من قانون المدني تطبيقا سليما عندما اعتبروا الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 16-08-1995 ، قد تم تحديد أجل إبرام عقد البيع عندما ذكر أن البيع سيتم إثر تسوية وضعية الأموال العقارية للبائعة وحصولها على عقد قسم نهائي ، وذلك ليس بالضرورة ، تحديد المدة التي يجب إبرام عقد البيع فيها أن يكون في تاريخ معين ، بل قد يكون الاتفاق على هذه المدة اتفاقا ضمنيا أو حصول أمر معين ، كما هو الشأن في دعوى الحال"<sup>2</sup>.

**ثانيا : انقضاء الوعد بالبيع بإبداء الموعود له الرغبة في الشراء أو بالتعبير الضمني له**

هنا نميز بين حالتين إمكانية التنفيذ الوعد والحالة الثانية عدم إمكانية تنفيذه أو استحالة التنفيذ.

### 1- حالة إمكانية التنفيذ

إن الرغبة في شراء الشيء الموعود به من طرف الموعود له قد تظهر صراحة خلال المدة المتفق عليها ، كما قد تظهر ضمنيا ، كما سبق لنا القول .  
ففي هذه الحالة يتم البيع النهائي ، بمجرد ظهور الرغبة ويتم الوفاء في الوعد بالبيع عينا وينقضي الوعد بالبيع بصفة الطبيعي ألا وهي الوفاء ، إذ يمكن أن يكون المدين أو من نأبه أو

<sup>1</sup> المجلة القضائية لمحكمة العليا ، الغرفة المدنية قضية رقم 247607

<sup>2</sup> جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، قرارات المحكمة العليا، ط1، منشورات كميك، المحمدية الجزائر ، 2013.مجلة المحكمة العليا، عدد 2 ، 2004 ، ص 123.

من أي شخص له مصلحة في الفاء ، وطبق الأحكام الوفاء المنصوص عليها في القانون المدني لاسيما أحكام المواد 258-284 منه<sup>1</sup> .

طرفا الوفاء في الوعد بالبيع هما الواعد الذي يقوم بعرض الشيء ، والموعد له الذي يستقبل العرض وله إبداء رغبته أو عدمها في الأجل الذي يتفقان عليه ، ومنه إذا قبل الموعد له شراء الشيء محل الوعد، انعقد عقد البيع وأصبح الواعد بائعا ، والموعد له مشتريا ، فيتم الوفاء بإتباع قواعد البيع ، لاسيما القواعد المنصوص عليها في المواد 351 إلى 412 من قانون المدني .

فيلتزم الواعد (البائع ) بنقل الملكية للمشتري إذا كان شيئا معيناً بالذات كآلة أو سيارة ، وبالتسجيل إذا كان عقارا<sup>2</sup> . وذلك طبقا للمادة 361 من قانون المدني ، التي تنص : " يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري تمنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا ، أو مستحيلا " . كما يلتزم البائع بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية هذا من جهة ، ومن جهة أخرى يلتزم المشتري بدفع الثمن طبقا لنص المادة 387 من القانون المدني في فقرتها الأولى التي تنص : " يدفع ثمن المبيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك ... " كما يلتزم باستلام المبيع<sup>3</sup> . ووفقا للمادة 258 من القانون المدني<sup>4</sup> ، فإن الفاء يصح من المدين أو تائبة أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء ، فقد يكون من له مصلحة في الوفاء من الخل في العام مثلا .

<sup>1</sup> بلحاج العربي ، مرجع سابق، ص 186.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، مرجع سابق، ص 66 -67.

<sup>3</sup> سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص65

<sup>4</sup> المادة 258 من القانون المدني الجزائري .

في نفس الوقت نجد المادة 258 أعلاه تحلينا إلى المادة 170 من نفس القانون التي تنص : " في الالتزام بعمل ، إذا لم يقد المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا " .

في الوعد بالبيع نجد أن التزام الواعد هو التزام بعمل هو إبرام العقد النهائي عند إبداء الموعد له رغبته خلال الأجل المحدد<sup>1</sup> . لكن نظر لطبيعة الوعد بالبيع وعقد البيع الذي يتمخض عنه ، فإن تنفيذ التزام الواعد المتمثل في تسليم المبيع ، أو في نقل الملكية وفي ضمان العيوب الخفية ، ضمان التعرض وغيرها تجعل من تطبيق المادة 170 السابق غير ممكنة . وبالتالي يمكن تطبيق 72 وهو استصدار حكم يحل محل العقد ، كما سبقت الإشارة إليه .

## 2- حالة عدم إمكانية التنفيذ :

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

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

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص63

التنفيذ بمقابل لا يلجأ إليه إلا عند عدم إمكانية التنفيذ العيني للالتزام ، وله حالات معينة هي استحالة التنفيذ بفعل المدين ، إذا كان التنفيذ العيني إرهاباً للمدين ، إذا كانت التنفيذ العيني غير ممكن أو غير ملائم ، إذا كان التنفيذ العيني ممكناً ، ولكن لم يطلبه الدائن ولم يعرفه المدين ، والتعويض قد يقدره القاضي طبقاً ما نصت عليه المادة 177 من قانون المدني ، كما يجوز أن يتفق عليه الأطراف إذ يضمنونه في بند من بنود عقدهما ، إلا أنه لا بد من توافر شروط الحكم بالتعويض وهي :

- استحالة التنفيذ أو عسره على المدين .
  - توافر أركان المسؤولية العقدية .
  - اضرار المدين<sup>1</sup> ، طبقاً للمادتين 180 و181 من القانون المدني سابقتي الذكر .
- هكذا ينقضي الوعد بالبيع في الظروف العادية إما بالوفاء به عينا أو عن طريق التعويض طبقاً للقواعد العامة<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني: الطرق العامة لانقضاء الوعد بالبيع

إذا كان الوعد بالبيع يقضي بالطرق الخاصة والمتمثلة في عدم إبداء الرغبة من الموعد له أو عن طريق التعويض ، فإن هناك أسباب عامة ينقضي بها الوعد بالبيع دون الوفاء به ألا وهي : إتحاد الذمة واستحالة الوفاء .

عليه سوف نعالج هذا المطلب ضمن فرعين ، الفرع الأول إتحاد الذمة أما الفرع الثاني

استحالة الوفاء .

<sup>1</sup> -محمد صبري السعيد، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة لإلتزامات في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 49-50-

<sup>2</sup> بلحاج العربي، مرجع السابق، ص، 187.

## أولاً: اتحاد الذمة

تتحد الذمة طبقاً للمادة 304 في فقرتها الأولى من القانون المدني على: "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد ، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة ..."

هنا يفترض أن يكون هناك دين واحد ، فيرث الدائن والمدين أو ورث المدين الدائن ، أو تحقق أي سبب قانوني آخر غير الميراث نقل إلى الدائن صفة المدين أو نقل إلى المدين صفة الدائن ، فيجتمع في شخص واحد الصفتان معا ، ويستحيل هذا الشخص أن يمارس حقه ، بعد أن أصبح دائناً ومديناً في نفس الوقت ، ويصبح لا يطالب نفسه بالدين ، ومنه ينقضي الدين ؛وهنا يختلف اتحاد الذمة عن المقاصة ، فاتحاد الذمة يوجد دين واحد اجتمع في أحد طرفيه صفتا الدائن والمدين ، إذ لا يوجد إلا شخص واحد فقط يكون دائن ومدين في نفس الوقت ، أما المقاصة فهي وجود دينان متقابلان وليس دين واحد فقط ، ولكن الدائن في الدين الأول هو المدين في الدين الثاني والدائن الثاني هو المدين في الدين الأول ، فتتم المقاصة في الشخصين<sup>1</sup> .

اتحاد الذمة في الوعد بالبيع له عدة حالات :

-الميراث ، إذا توفى الواعد وورثه الموعود له ، أو عن طريق الوصية إذا كان الواعد أوصى للموعود له شيئاً من ملكة طبقاً لأحكام الوصية ، ثم آل ذلك الشيء إلى حصة الموصى له الذي هو الموعود له في نفس الوقت .كما قد تحقق بالتصرف القانوني بين الأحياء ، كالهبة<sup>2</sup> مثلاً .

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق ص944.

<sup>2</sup> -عبد الرزاق احمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 944.

فإذا تحقق اتحاد الذمة في الشخص الموعود له ، انقضى الوعد بالبيع طبقاً لأحكام اتحاد الذمة المنصوص عليها 304 فقرة 1 : "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين الذي أتحدت فيه الذمة ".  
ثانياً: استحالة الوفاء :

تنص المادة 307 من قانون المدني على انه : " ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي عن إرادته<sup>1</sup>، من خلال هذا النص يتضح لنا أن استحالة تنفيذ الالتزام بسبب أجنبي لا يد للمدين فيه يؤدي إلى انقضاء التزامه وإبراء ذمته . لكن بالرجوع إلى نفس المادة المذكورة أعلاه لابد من توافر شروط حتى تبرأ ذمته المدين ألا وهي :

**1- يجب أن يكون الالتزام مستحيلاً وليس مرهقاً :**

فإذا ظل الوفاء ممكناً حتى وإن صار مرهقاً ، فإنه لا ينقضي ، بل فإذا كان مرهقاً تطبق عليه أحكام الظروف الطارئة<sup>2</sup> ، طبقاً لأحكام المادة 107 فقرة 2 من قانون المدني ، وهي رد التزام المرهق إلى حد المعقول ، وإمكانية الوفاء هنا لا تزال قائمة . ويفترض في الاستحالة أنها نشأت بعد نشوء الالتزام لا قبله.

**2- أن تكون الاستحالة بسبب أجنبي لا يد للمدين فيه :**

هنا يجب أن تكون استحالة الوفاء بسبب أجنبي ، فإذا كانت الاستحالة بخطأ المدين وجب تنفيذ الالتزام عن طريق التعويض ، كما سبق لنا ذكره . والسبب الأجنبي قد يكون الحدث المفاجئ أو القوة القاهرة ، أو خطأ الغير أو خطأ الدائن .

<sup>1</sup> نص المادة 373 مدني مصري.

<sup>2</sup> صبري السعدي، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 398

السبب الأجنبي يجب إثباته من طرف المدين<sup>1</sup>. فإذا تعرض الشيء الموعود به إلى هلاك ، كما لو كان محل الوعد عقارا ثم تهدم بسبب حريق أو فيضان أو زلزال ، وأثبت الواعد أن سبب تهدم العقار كان سبب أجنبي ، ينقضي الوعد بالبيع وتبرأ ذمته ، ولا يطالب بالتعويض لأن الاستحالة لم ترجع إلى فعله ، إلا إذا كان اتفاق بينه وبين الموعود له على أن يتحمل السبب الأجنبي ، وذلك طبقا لما جاءت به للمادة 178 من القانون المدني التي تنص: "يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعية الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة...".

إذا رتب الموعود له تأمينا على الوعد بالبيع ، فإن بانقضائه معه تلك التأمينات ، وينزل الواعد للموعود له عما يكون به من دعوى أو حق في التعويض على الشيء الهالك ، فإذا كان الشيء مؤمنا عليه ينتقل حقه إلى مبلغ التأمين ، أما إذا هلك الشيء جزئيا فإن الواعد يلتزم بالجزء المتبقي من الشيء<sup>2</sup>.

بالرغم من توافر الشروط الاستحالة إلا أن في حالة استثنائية معينة لا ترتب آثارها، ألا

وهي :

**\*الحالة الأولى :** إذا نشأت الاستحالة بعد إعدار المدين ، لا ينقضي التزامه ، بل يجب عليه التعويض ، لأن الإعدار يضع الواعد موضوع المقصر عن تنفيذ التزامه ما يفيد أن الهلاك كان بخطئه مما يستوجب مسؤوليته .

**\*الحالة الثانية :** إذا كان الواعد قد قبل أن يتحمل تبعة الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة<sup>3</sup> ، طبقا للمادة 178 من قانون المدني.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق ،ص 981- 989.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ،مرجع سابق،ص 988،989.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 402

وإن استحالة التنفيذ تثير مسألة تحمل التبعة ،"فمن يتحملها يا ترى ؟ هل يتحمل الواعد الذي استحال عليه تنفيذ التزامه ؟ أم الموعود له الذي أدت استحالة التنفيذ إلى عدم حصوله على الشيء الموعود به ؟"

لقد رتبّت المادة 121 من القانون المدني فسخ العقد بسبب استحالة التنفيذ<sup>1</sup> وذلك بقوة القانون ، لكن بالنسبة للعقود الملزمة للجانبين . ويسقط على الطرف الآخر التزامه المقابل ويتحمل المدين الهلاك ، ففي الوعد بالبيع إذا استحال تنفيذ التزام البائع بالتسليم نظرا لهلاك المبيع بسبب أجنبي ، انقضى التزام بدفع الثمن فالبائع هو الذي يتحمل تبعية الهلاك<sup>2</sup> .  
تجدر الإشارة إلى أنه بعد انقضاء الوعد بالبيع في عقارات لأحد الأسباب المذكورة أعلاه فإنه يجب اللجوء إلى المحافظة العقارية من أجل إلغاء شهر الوعد ، عن طريق شطب التأشير.

### المطلب الثالث: حكم الوفاء بالوعد في القانون المدني الجزائري

يتمثل حكم الوفاء بالوعد في القانون المدني الجزائري :ويكون الواعد ملتزما بوعده إذا تم التعاقد ، ولا يجوز له العدول عن وعده ، ولا يلتزم الموعود له بشيء ، لأن عقد الوعد ملزما لجانب واحد وهو الواعد كما قدمنا، وللموعود له حق شخصي يستمد من عقد الوعد ، حتى لو كان من شأن التعاقد النهائي أن ينقل له حقا عينيا كما في البيع إلا أن الحق يكون من لحظة الوعد<sup>3</sup>.

وفقا للقواعد العامة في التعبير عن الإرادة ، فإن حكم الوعد بالعقد هو أنه إذا أعلن الموعود له رغبته في إبرام العقد خلال المدة المحددة له ، تم العقد دون الحاجة إلى موافقة

<sup>1</sup> المادة 121 من القانون المدني

<sup>2</sup> -محمد صيري السعدي، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق ، ص 403.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري. مرجع سابق ، ص266.

جديدة من الواعد ، أما إذا عدل هذا الأخير ورفض تنفيذ الوعد ، قام الحكم القضائي متى حاز قوة الشيء مقام العقد (المادة 72 القانون المدني الجزائري)<sup>1</sup>.

قد يكون التنفيذ عينيا في هذه الحالة إذا كان ممكنا ، وقد يكون تنفيذا بمقابل إذا استعصى على الواعد أن ينفذ وعده تنفيذا عينيا ، كأن يفنى الشيء الموعود به نتيجة الخطأ الواعد ، أو أن الواعد تصرف في الشيء الموعود ببيعه إلى الغير بنية طيبة ، قبل إظهار الموعود له رغبته<sup>2</sup> .

مما سبق عن تعريف الوعد وأنواعه ، ولأنه قد يكون من جانبيين ، وقد يكون من جانب واحد وهو ملزم في الجانبين معا ، فإذا كان الوعد من جانب واحد ، وأبدى الموعود له رغبته في المدة المتفق عليها وعلم الواعد بذلك ، فيتم العقد الموعود به ولا يستطيع الواعد أن ينفي الوعد ، وإلا جاز للموعود أن يقاضيه طالبا إلزامه الوفاء بالوعد ، ويحل الحكم متى حاز قوة الشيء المقتضى به مقام العقد<sup>3</sup> .

الوعد بالتعاقد يلزم صاحبه بإتمام العقد في القانون المدني ، ولو تراجع عن وعده للموعود أن يستصدر حكما من القاضي بتنفيذ الوعد ، ويقوم مقام العقد الموعود بإبرامه حكم القاضي ، وهدفه اشتراط القانون حتى يتدرب على الوعد أثره ، وذلك بأن تعين في الوعد جميع عناصره الأساسية ، أي أنه لا يبقى إلا إظهار الموعود له رغبته في التعاقد ، إضافة إلى تحديد المهلة التي يجب فيها إظهار الرغبة بالعقد الموعود به<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> بلحاج العربي ، مرجع سابق ، ص 89.

<sup>2</sup> ياسين محمد الجبوري ، المبسوط في شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية نظرية العقد ، ج1، ط1. دار وائل ، الأردن، 2002، ص 313.

<sup>3</sup> سيف رجب قزامل ، الوعد بالتعاقد ، دراسة مقارنة بين الشريعة القانون ، الشاملة الذهبية ، مصر ، 1993 ، ص 23-24.

<sup>4</sup> أحمد فراج حسين ، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية دار المطبوعات الجامعية ، جامعة اسكندرية- مصر ، ص 134.

للواعد حق شخصي ، يتمثل في التزامه بإبرام العقد بالتعاقد ، تجاه الموعود له ، وخاصة في التزامات عقد البيع ولذا يجوز للموعود له أن يجبر الواعد على إتمام العقد الذي وقع بحكم الوعد ، (م72 من ق.م) ، لن يتأخر الواعد بالتعاقد مع الغير ، عند علمه أن وعده ليس ملزم له<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق ،ص105.

## خلاصة الفصل الثاني :

إن الوعد بالبيع متى انعقد صحيحا فإنه يرتبه عبر شرطين أساسيين هما الموضوعية والتي تمثل العناصر الجوهرية وأيضا الشروط الشكلية والتي يعتبر من خلالها الوعد بالبيع عقدا شكلية بصريح نص الفقرة الثانية من المادة 71 من القانون المدني .

كما أنه يترتب بواسطة مجموعة من الأركان وهي مستخلصة من نص المادة 71 والتي

تتمثل في ما يلي:

- حصول الاتفاق على طبيعة الوعد.

- تعيين جميع المسائل الجوهرية .

- تعيين المدة .

أيضا أن للوعد بالبيع آثار قانونية والتي جاء عبر مرحلتين باعتبار أن الوعد بالبيع مرتبط بالمدة متفق عليها من قبل طرفين فله آثار في المرحلة السابقة لإبداء الموعد له رغبته بالشراء من عدمه والمرحلة الثانية تتمثل في المرحلة اللاحقة لإبداء الرغبة .

نجد الوعد بالبيع كسائر العقود ينقضي بأسباب خاصة، تتمثل في: إما أن لا يرغب الموعد لو بالشراء وهنا ينقضي الوعد بالبيع دون الوفاء به، و إما أن يبدي الموعد لو رغبته في الشراء، فينعقد العقد وتسري أحكام عقد البيع من تاريخ إبداء الرغبة من طرف الموعد له، أما إذا استحال تنفيذ الوعد بالبيع بعد إبداء الرغبة يمكن لموعد لو اللجوء إلى تنفيذ عن طريق التعويض متى أثبت أن استحالة الوفاء كانت بسبب الواعد.

## خاتمة :

من خلال ما تم عرضه يمكن القول إن للوعد بالبيع أهمية جد بالغة في المجتمع ، خاصة في الوقت الراهن حيث تكثر المعاملات بين الأفراد ، فقد تكون الظروف غير سامحة لإبرام عقد بيع ما ، سواء للواعد أو بالنسبة للموعد له ما فيلجئون إلى إبرام عقد تمهيدي والذي يتمثل في الوعد بالبيع مستقبلا من خلال مدة معينة يحددها أطراف العقد هذا ما يبعث الطمأنينة في نفسية كل طرف .

الوعد بالبيع كقد قائم بذاته مستقل عن عقد البيع له أركانه وشروطه ، ويشبه عدة عقود، إلا أن له مميزات تميزه عنها ، كما له عدة صور تتمثل في : الوعد الملزم لجانب واحد، والواعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين، والوعد بالتميز .

إن المشرع الجزائري لم يخص الوعد بالبيع بنص خاص بل تطبق عليه القواعد العامة لاسيما المادتان 71 و72 من القانون المدني اللتان صوره من صور الوعد بالتعاقد في القانون المدني .

إن الوعد بالبيع العقاري يشهر إلا أن ترتيب الأثر العيني لا يكون بمعناه الحقيقي بالنسبة لبيع العقار وإنما أهمية الشهر تكون بلفت انتباه الغير إلى العقار المراد شراؤه والتزام المحافظ العقاري بعدم شهر أي تصرف متعلق بهذا العقار إلا بعد انقضاء المدة المحددة في الوعد ببيع العقار .

إن التجارب الدولية التي تقوم بها من أجل حماية بعض العقود الخاصة في مجال البيع حيث وضعت لها قوانين خاصة وذلك لحماية الواعد والموعد له بتطبيق قوانين إجرائية تتضمن التطبيق السليم والفعال للقواعد الموضوعية .

لقد توصلنا إلى جملة من النتائج نسوغها كما يلي :

- 1- أن الوعد بالبيع هو مرحلة تمهيدية للعقد النهائي .
- 2- التعامل به يعتبر صحيح وجائز بالنسبة للقانون المدني الجزائري.

- 3-الموعد له الحرية التامة في إظهار رغبته في الشراء أو عدم إظهاره.
  - 4-إن الوفاء بالوعد بالبيع مطلوب في القانون المدني الجزائري تعتبره خطوة مهمة في ضمان حقوق الواعد والموعد له .
  - 5- بالنسبة للقانون المدني الجزائري فقد جعل مادة منه تقر على متابعة لنا كل عن الوعد قانونا.
- في هذا الصدد نقدم مجموعة من اقتراحات التي نراها ضرورية وهي :
- 1-حتى يكون الوعد بالبيع حجية قانونية ، ينبغي أن يكون ورقة رسمية حتى يضمن للموعد له حقوقه.
  - 2-ضرورة معرفة الواعد والموعد له كافة حقوقه والتزاماته التي تترتب عن الوعد بالبيع .

## قائمة المراجع

## القوانين

- 1 قرار رقم 33528 ، مؤرخ في 1989/04/03 ، المجلة القضائية لسنة 1989 ، العدد 04، ص48 وفي هذا الشأن صدر كذلك قرار من المحكمة العليا رقم 106766 مؤرخ في 1989/12/22، عدد 02، 1994، ص27.
- 2 قانون رقم 22/03 ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية رقم 83 صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.
- 3 قرار المحكمة العليا رقم 0980992، مؤرخ في 2016/05/12 الجلة القضائية لسنة 2016، العدد 01، ص 09.
- 4 الأمر 85-58 المتضمن القانون المدني.

## قائمة الكتب

- 1 أحمد خالد العجلوني ، التعاقد عن طريق الانترنت ، الإصدار 1 ، ط1 ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2002 .
- 2 أحمد فراج حسين. الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار المطبوعات الجامعية،. جامعة الإسكندرية مصر ، 2005.
- 3 أسعد دياب، القانون المدني للعقود (المسماة - البيع - الإيجار - الوكالة) ج1. منشورات وين الحقوقية ، بيروت - لبنان ، 2007.
- 4 أنور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، 2021.
- 5 أنور طلبة ،المطول في شرح القانون المدني الجزائري ط1. شركة ناس للطباعة، مصر، 2004.
- 6 أنور طلبة، نفاذ وانحلال البيع . دار الكتاب الحديث، مصر ، 1998.

- 7 بطحاج العربي ، مشكلات سابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2010 .
- 8 جمال بدري ، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر،2014 .
- 9 جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع - الإيجار - المقاوله ، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، ط3 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2014.
- 10 -دوة آسيا ، رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .
- 11 -دريال عبد الرزاق ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 12 -زهدي يكن. عقد البيع، ط1، ، منشورات المكتبة العصرية،صيدا - بيروت، 1965.
- 13 -حوحو يمينة. عقد البيع في القانون الجزائري ، دار بلقيس ،الجزائر، 2016.
- 14 -ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية نظرية العقد، ج1، ط1. دار وائل، الأردن، 2002.
- 15 -يوسف محمد عبيدات، مصادر الالتزام في القانون المدني دراسة مقارنة ، ط1 ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، عمان،2009.
- 16 -لحسين بن الشيخ آث ملويا ، المنتقى في عقد البيع دراسة فقهية قانونية وفضائية مقارنة نصوص للمطالعة أعمال تطبيقية ، ط4 ، دار هومة،الجزائر، 2010.
- 17 -مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1 ، دار هومة، الجزائر، 2003.

- 18 - محمد حسن قاسم، عقد البيع دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني . الدار الجامعية، مصر، 1999.
- 19 - محمد يوسف الزغبى، العقود المسماة شرح في عقد البيع في القانون المدني، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،الأردن، 2004.
- 20 - محمد كامل مرسى باشا، شرح القانون المدني العقود المسماة عقد البيع وعقد المقايضة ج6، منشأة المصارف ،الإسكندرية ، مصر، 2006.
- 21 - محمد صبري السعدي، أحكام الالتزام\_ النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، درارية الجزائر، 2003 .
- 22 - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، الجزائر، 2011 .
- 23 - مروان كركبي ، العقود المسماة ( البيع - الإيجار - الوكالة) دراسة مقارنة ، ط2، دار المنشورات الحقوقية، بيروت، 1996.
- 24 - سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية ، دار الهومة ، الجزائر، 2012.
- 25 - سيف رجب قزامل، الوعد بالتعاقد ، دراسة مقارنة بين الشريعة و القانون، الشاملة الذهبية، مصر، 1993.
- 26 - سليمان مرقس. الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات نظرية العقد والإرادة المنفردة ،المجلد 1، ط4، دار الكتب القانونية ، شتات مصر، 1998.
- 27 - عبد القادر العرعاري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة عقد البيع ط1. الرباط : توزيع مكتبة دار الأمان، الرباط، 2011.
- 28 - عبد القادر الفار ، مصادر الالتزام مصادر الحق الشخصي في القانون المدني ، الإصدار الأول ، ط1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004.

- 29 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة، ط3، ج4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان 1998.
- 30 - عزيز كاظم الخفاجي، أحكام عقد البيع - مقارنة بالفقه الإسلامي، الكتاب 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2013.
- 31 - علي فيلاي، العقود الخاصة للبيع، المفهوم للنشر، وائل للنشر، الجزائر، 2018.
- 32 - ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 33 - رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني للعقود المسماة البيع، (المقايضة، الإيجار التأمين)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، سوريا، 2010.
- 34 - عربي بلحاج، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني وأحدث اجتهادات المحكمة العليا - دراسة مقارنة -، دار وائل، الأردن، 2010.

## المجلات

- 1 تراوي فريدة، ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، مجلة القانونية والسياسية، 1995.
- 2 جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء المدني، قرارات المحكمة العليا، الطبعة الأولى، منشورات كميك، المحمدية الجزائر، مجلة المحكمة العليا، 2004.
- 3 المجلة القضائية لمحكمة العليا، الغرفة المدنية قضية رقم 247607.
- 4 مجلة القضائية لمحكمة العليا، غرفة المدنية 17-04-1996. ملف 154760.
- 5 مجلة المحكمة العليا مؤرخ في 12 ماي 2016، ص 113.
- 6 بن خضرة زهيرة - لوني سي علي، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 15، الجزائر، 2019.

## المذكرات

- 1 بواشري بلقاسم ،إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ، سنة 2013-2014 .
- 2 حشود نسيمة ، الشكلية في البيع العقاري ، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2002- 2003 .
- 3 لعربي كنزة ، مرول سليمة. منازعات الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ،جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2021- 2022.
- 4 خليل صارة، الوعد بالبيع على ضوء قانون المنافسة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2022-2023

## مواقع الانترنت

- 1 بن حوحو ميلود ، شروط الثمن في عقد البيع ، بحث منشور في الموقع الالكتروني : [bmailoud.blogspot.com](http://bmailoud.blogspot.com) ، يوم 20/05/2024.

اهداء

شكر و عرفان

|    |   |
|----|---|
| 01 | .....مقدمة  |
| 05 | .....الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للوعد بالبيع العقاري                 |
| 06 | .....المبحث الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري                           |
| 06 | .....المطلب الأول: تعريف الوعد بالبيع العقاري                           |
| 06 | .....الفرع الأول :تعريف الوعد بالبيع لغة                                |
| 06 | .....الفرع الثاني : تعريف الوعد بالبيع اصطلاحا                          |
| 06 | .....الفرع الثالث : تعريف الوعد بالبيع العقاري                          |
| 09 | .....المطلب الثاني:خصائص الوعد بالبيع الوعد بالبيع العقاري              |
| 09 | .....الفرع الأول: الوعد بالبيع العقاري عقد تمهيدي                       |
| 09 | .....الفرع الثاني :الوعد بالبيع العقاري صورة خاصة للتراضي               |
| 10 | .....الفرع الثالث :الوعد بالبيع العقاري عقد ملزم لجانب واحد             |
| 11 | .....الفرع الرابع :الوعد بالبيع العقاري عقد غير مسمى                    |
| 11 | .....الفرع الخامس :الوعد بالبيع العقاري عقد مؤقت                        |
| 12 | .....المبحث الثاني:صور الوعد بالبيع العقاري وتمييزه عما يشابهه          |
| 12 | .....المطلب الأول: صور الوعد بالبيع العقاري                             |
| 12 | .....الفرع الأول : الوعد ملزم لجانب واحد                                |
| 13 | .....الفرع الثاني : الوعد بالبيع  |
| 13 | .....الفرع الثالث :الوعد بالشراء  |
| 14 | .....الفرع الرابع :الوعد بالبيع المتبادل                                |
| 15 | .....المطلب الثاني : تمييز الوعد بالبيع العقاري عن ما يشابهه من العقود  |
| 19 | ..... خلاصة الفصل الأول   |
| 21 | .....الفصل الثاني : أحكام الوعد بالبيع العقاري                          |
| 22 | .....المبحث الأول:شروط وأركان الوعد بالبيع العقاري                      |
| 22 | .....المطلب الأول: الشروط الموضوعية اللازمة في عقد الوعد بالبيع العقاري |

|    |  |
|----|--|
| 23 | الفرع الأول : الشروط الموضوعية لنشوء الوعد بالبيع العقاري .....          |
| 25 | الفرع الثاني :الشروط الشكلية المطلوبة في عقد الوعد بالبيع العقاري.....   |
| 29 | المطلب الثاني: أركان الوعد بالبيع .....                                  |
| 29 | الفرع الأول :الاتفاق على طبيعة الوعد .....                               |
| 30 | الفرع الثاني : تعيين جميع المسائل الجوهرية لقد البيع .....               |
| 31 | الفرع الثالث: تعيين المدة التي يجب فيها إبرام البيع.....                 |
| 32 | الفرع الرابع: الشكلية.....   |
| 34 | المبحث الثاني: آثار وطرق وحكم انقضاء الوعد بالبيع العقاري.....           |
| 35 | المطلب الأول: آثار الوعد بالبيع العقاري.....                             |
| 35 | الفرع الأول:المرحلة السابقة قبل إبداء الموعد له الرغبة في الشراء.....    |
| 39 | الفرع الثاني :المرحلة اللاحقة على إبداء الرغبة وإبرام العقد النهائي..... |
| 47 | المطلب الثاني: طرق انقضاء الوعد بالبيع .....                             |
| 48 | الفرع الأول: الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالبيع .....                     |
| 52 | الفرع الثاني: الطرق العامة لانقضاء الوعد بالبيع .....                    |
| 52 | المطلب الثالث: حكم الوفاء بالوعد في القانون المدني الجزائري.....         |
| 59 | خلاصة الفصل الثاني.....  |
| 60 | خاتمة .....  |
| 62 | قائمة المراجع.....   |

## الملخص :

يعتبر الوعد بالبيع العقاري تصرفاً قانونياً فهو عقد تام شكلي مستقل بذاته ويخضع لعدة شروط مثله مثل العقود الأخرى ويلجأ إليه المتعاقد في حالة وجود ظروف طبيعية أو قانونية تعيق عقد البيع النهائي ، وهذا ما يميز هذا النوع من التعاقد عن غيره من العقود وهو ضرورة الشهر العقاري. حيث سن له المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام الخاصة تنتج عنه آثار قانونية وهذا ما نصت عليه المادة 71-72 من القانون المدني الجزائري حيث يعتبر عقد تام بمعنى الكلمة وينعقد مثله مثل العقد النهائي فلا ينعقد إلا بتوفر شروطه وأركانه المتطلبة قانونياً، وتتجر عليه جملة من الآثار القانونية تتمثل في نشوء التزام شخصي في ذمة الواعد طوال مدة العقد بالبيع في حين أن للموعد له الحق الشخصي يمكنه اللجوء إلى القضاء .

**الكلمات المفتاحية:** الوعد بالبيع العقاري ، الآثار القانونية ، انعقاد الوعد، الحق الشخصي ، العقد النهائي

## Abstract

The promise of real estate sale is a legal act, as it is a complete contract that is independent and is subject to several conditions, like other contracts, and the contractor resorts to it in the event of natural or legal circumstances that hinder the final sale contract, and this is what distinguishes this type of contract from other contracts, which is the necessity of real estate registration. Where the Algerian legislator enacted a set of special provisions that produce legal effects, and this is stipulated in Article 71-72 of the Algerian Civil Code, where it is considered a complete contract in the sense of the word and is held, like the final contract, it is held only with the availability of its conditions and pillars required by law, and a number of legal effects are the emergence of a personal obligation in the hands of the promisor throughout the duration of the contract to sell, while the promised .has the personal right to resort to the judiciary

**Keywords:** Promise of real estate sale, legal effects, promise contract, personal right, final contract