

جمال بدري

# الوعد بالبيع العقاري

على ضوء التشريع والقضاء الجزائري





جمال بدري

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس  
Université M'hamed Bougara - Boumerdes  
المكتبة الجامعية  
رقم: ..... بدر / 347.451.8

15 EXP

## الوعد بالبيع العقاري

على ضوء التشريع والقضاء الجزائري

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس  
Université M'hamed Bougara - Boumerdes  
المكتبة الجامعية  
رقم الجرد: ..... 0884212



## الفهرس

09	مقدمة
15	الفصل الأول : ماهية الوعد بالبيع العقاري
15	المبحث الأول : تعريف الوعد بالبيع العقاري وصوره
16	المطلب الأول : تعريف الوعد بالبيع العقاري
20	المطلب الثاني : صور الوعد بالبيع العقاري
20	الفرع الأول : الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد
23	الفرع الثاني : الوعد بالشراء العقاري من جانب واحد
25	الفرع الثالث : الوعد بالبيع العقاري المتبادل
25	أولا : الوعد بالبيع والشراء من جانب واحد
26	ثانيا : الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين
32	المبحث الثاني : تمييز الوعد بالبيع العقاري عن غيره من التصرفات
32	المطلب الأول : تمييز الوعد بالبيع العقاري عن الإيجاب الملزم
35	المطلب الثاني : التمييز بين الوعد بالبيع العقاري و البيع الابتدائي
36	المطلب الثالث : تمييز الوعد بالبيع العقاري عن عقد البيع النهائي
38	المبحث الثالث : شروط الوعد بالبيع العقاري
38	المطلب الأول : الشروط الموضوعية
39	الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالمتعاقدين
39	أولا : رضاء المتعاقدين
39	1 - الإيجاب
40	2 - القبول
40	3 - تطابق الإيجاب والقبول
42	أ : الاتفاق على طبيعة العقد
42	ب : الاتفاق على المبيع
43	ج : الاتفاق على الثمن
44	د : الاتفاق على المدة

- ثانيا : أهلية المتعاقدين وسلامة الرضاء من العيوب ..... 45
- 1 - أهلية المتعاقدين ..... 45
- أ - أهلية الواعد في الوعد بالبيع العقاري ..... 46
- ب : أهلية الموعد له ..... 47
- 2 - سلامة الرضاء من العيوب ..... 48
- الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالعقد ..... 49
- أولا : محل الوعد بالبيع العقاري ..... 49
- 1 - المبيع المتمثل في العقار الموعد ببيعه ..... 50
- أ - أن يكون العقار موجودا وقت الوعد أو قابلا للوجود في المستقبل ..... 50
- ب : أن يكون العقار معيناً أو قابلاً للتعين ..... 52
- ج : أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه ..... 52
- 2 - الثمن في الوعد بالبيع العقاري ..... 53
- أ : أن يكون الثمن نقدا ..... 53
- ب : أن يكون الثمن محدداً أو قابلاً للتحديد ..... 54
- ب-1 : أن يكون الثمن محدداً ..... 54
- ب-2 : أن يكون الثمن قابلاً للتحديد ..... 55
- ج - أن يكون الثمن حقيقياً وجدياً ..... 56
- ثانيا : السبب في الوعد بالبيع العقاري ..... 58
- 1 - أن يكون السبب موجوداً ..... 59
- 2 - يجب أن يكون السبب مشروعاً ..... 60
- ثالثا : المدة في الوعد بالبيع العقاري ..... 61
- المطلب الثاني : الشروط الشكلية ..... 63
- الفرع الأول : الشكلية في عقد الوعد بالبيع العقاري ..... 65
- أولا : إفراغ الوعد بالبيع العقاري في ورقة رسمية ..... 67
- ثانيا : الحكمة من اشتراط الرسمية في الوعد بالبيع العقاري ..... 71
- ثالثا : جزاء تخلف الشكل الرسمي في الوعد بالبيع العقاري ..... 72

- الفرع الثاني: تسجيل الوعد بالبيع العقاري في مصلحة التسجيل والطابع... 73
- أولا: المقصود بالتسجيل ..... 73
- ثانيا: وظيفة التسجيل ..... 75
- الفرع الثالث: شهر الوعد بالبيع العقاري ..... 77
- أولا: المقصود بالشهر العقاري ..... 79
- 1 - تعريف الشهر العقاري..... 79
- 2 - الأساس القانوني للشهر العقاري ..... 82
- ثانيا: ضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري ..... 85
- 1 - الرأي القائل بعدم ضرورة شهر الوعد بالبيع العقاري ..... 86
- 2 - الرأي القائل بضرورة عقد الوعد بالبيع العقاري ..... 87
- 3 - موقف المشرع الجزائري من مسألة شهر الوعد بالبيع العقاري ..... 89
- 4 - الحكمة من شهر الوعد بالبيع العقاري ..... 92
- 94 ..... خلاصة الفصل الأول
- 97 ..... الفصل الثاني: آثار الوعد بالبيع العقاري وطرق انقضائه
- 97 ..... المبحث الأول: آثار الوعد بالبيع العقاري
- 98 ..... المطلب الأول: قبل إبداء الموعد له الرغبة في الشراء
- 99 ..... الفرع الأول: التزامات الواعد في هذه المرحلة
- 99 ..... أولا: مضمون التزام الواعد خلال هذه الفترة
- 100 ..... 1 - المحافظة على العقار الموعود به
- 101 ..... 2 - أن يبقى الواعد على وعده خلال هذه المرحلة
- 102 ..... 3 - أن لا يمنع الانعقاد المحتمل للعقد النهائي
- أ - أن لا يبرم الواعد عقد وعد آخر بالبيع يكون
- 102 ..... محله نفس العقار الموعود به
- 103 ..... ب - أن لا يقوم ببيع العقار محل الوعد
- 104 ..... ثانيا: طبيعة التزام الواعد خلال هذه الفترة
- 105 ..... الفرع الثاني: حق الموعد له في هذه المرحلة
- 105 ..... أولا: طبيعة حق الموعد له في هذه المرحلة

- 108 ..... ثانيا : آثار الحق المترتب عن عقد الوعد في هذه المرحلة
- 110 ..... ثالثا : حماية حق الموعد له في هذه المرحلة
- 110 ..... 1 – قبل شهر عقد الوعد في المحافظة العقارية
- 111 ..... أ : في حالة عدم تصرف الواعد في العقار محل الوعد
- 112 ..... ب : في حالة تصرف الواعد في العقار محل الوعد
- 116 ..... 2 – بعد شهر عقد الوعد في المحافظة العقارية
- 120 ..... المطلب الثاني : بعد إبداء الموعد له الرغبة في إبرام العقد النهائي
- 120 ..... الفرع الأول : إبداء الموعد له رغبته في الشراء
- 121 ..... أولا : وقت إبداء الرغبة
- 122 ..... ثانيا : شكل إبداء الرغبة
- 123 ..... الفرع الثاني : انعقاد العقد النهائي والنتائج المترتبة عن ذلك
- 124 ..... أولا : انعقاد عقد البيع النهائي
- 125 ..... ثانيا : النتائج المترتبة عن انعقاد العقد النهائي
- 127 ..... الفرع الثالث : جزاء نكول الواعد عن وعده
- 127 ..... أولا : حالة استحالة التنفيذ العيني
- 130 ..... ثانيا : حالة إمكانية التنفيذ العيني
- 132 ..... 1 – رفع دعوى صحة التعاقد
- 133 ..... أ : شهر الدعاوى العقارية
- 134 ..... ب : ضرورة شهر دعوى صحة التعاقد
- 136 ..... 2 – صدور الحكم الذي يقوم مقام العقد
- 138 ..... 3 – ضرورة شهر الحكم القضائي
- 139 ..... المبحث الثاني : طرق انقضاء الوعد بالبيع العقاري
- 140 ..... المطلب الأول : الطرق الخاصة للانقضاء
- 140 ..... الفرع الأول : انقضاء عقد الوعد بالبيع العقاري بانقضاء مدته
- 140 ..... الفرع الثاني : انقضاء الوعد بإبداء الموعد له رغبته
- 142 ..... في إبرام العقد النهائي أو رفضه لذلك
- 143 ..... المطلب الثاني : انقضاء عقد الوعد بالأسباب العامة لانقضاء الالتزامات

- 143..... الفرع الأول : إبطال عقد الوعد بالبيع العقاري
- 146..... الفرع الثاني : هلاك المحل المتمثل في العقار الموعود به
- 148..... خلاصة الفصل الثاني
- 151..... الخاتمة
- 157..... الملاحق
- 157..... الملحق رقم 01 : نموذج عن (P.R-N°6) خاص بطلب إجراء الشهر
- الملحق رقم 02 : نموذج عن عقد وعد بالبيع العقاري مشهر
- 158..... بالمحافظة العقارية
- الملحق رقم 03 : نموذج عن تحقيق وعد بالبيع العقاري مشهر
- 161..... بالمحافظة العقارية
- 165..... الملحق رقم 04 : نموذج لوصل استلام
- 166..... الملحق رقم 05 : سجل الإيداع (سجل الإشهار)
- 167..... الملحق رقم 06 : قرار رقم 004983 مؤرخ في 15/07/2002، م. د.
- 171..... الملحق رقم 07 : تعديل الباب الثالث عشر مكرر من قانون التسجيل
- 177..... الملحق رقم 08 : نموذج عن شهر دعوى عقارية
- 179..... الملحق رقم 09 : نموذج عن شهر حكم قضائي
- 181..... قائمة المراجع والنصوص الرسمية
- 193..... الفهرس