

## الرسمية في الوعد بالبيع العقاري

ط.د بوزيد عدنان

أ.د قماري بن ددوش نظرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

تاريخ الاستلام: 2019/04/30

تاريخ القبول: 2019/06/06

تاريخ النشر: 2019/06/12

**ملخص:** الأصل العام في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هو مبدأ الرضائية اذ يكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد، ولما كان عقد البيع العقاري من أهم وأكثر التصرفات القانونية شيوعا في المجال العملي، فقد قيده المشرع الجزائري وأخضعه لشكلية معينة لإبرامه. هذه الشكلية تتمثل في إلزامية تحرير العقد في ورقة رسمية ومن طرف أشخاص مؤهلين قانونا، لذلك فمتى كان عقد البيع العقاري يستوجب الرسمية لانعقاده فان هذا الشكل ينطبق على الوعد المتعلق به وهو ما أقرته أحكام المادة 71 فقرة 02 من القانون المدني. والواضح ان الرسمية التي تطلبها المشرع في الوعد بالبيع العقاري يعد ركنا للانعقاد إلى جانب الأركان العامة يترتب على تخلفها بطلان العقد، حيث تم فرضها بغرض الحد من تهرب وتلاعب الواعد ورجوعه عن وعده وكذا حفظ حقوق الموعود له طوال فترة الوعد، من خلال منحه سند تنفيذي يمكنه من اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي المراد إبرامه. **الكلمات المفتاحية:** الوعد بالبيع العقاري، المحرر الرسمي، الموثق، البطلان.

**Abstract:** The principle of contracting according to the Algerian law is the consensual principle, since matching two wills is sufficient to the establishment of a contract. Since the real estate sale contract is among the main and important legal practices in the practical field, the Algerian legislator via imposing a certain formality for its conclusion restricts it.

This formality concerns the obligation to edit the contract in an official paper and by legally qualified persons, so when the contract of real estate sale requires the

official form to be held, this letter applies also to the promise to sell real estate, according to the provisions of the article 71 paragraph 2 of the Civil Code.

It is evident that the official form required by the legislator in the promise to sell real estate is a cornerstone of the contract, in addition to the general corners, its failure entails the nullify of the contract, so the latter is imposed in order to reduce the evasion of the promisor and his return to the promise, as well as the preservation of the promise rights throughout the promise period, and that is through granting him an executive bond that enables him to go to court for issuing a judgment that serves as the final contract to be concluded.

**Key words:** Promise to sell real estate, official document, notary, nullity.

#### مقدمة:

الأصل العام في العقود الرضائية لان مجرد تطابق الارادتين يكفي لإنشاء العقد و هو ما كرسه المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 59 من القانون المدني، لكنه أحيانا قد يشترط في بعض التصرفات نظرا لخصوصيتها و خطورتها إتباع شكل معين استثناء على الأصل العام، فهو بذلك يهدف إلى تحقيق مصالح فردية خاصة من خلال حماية إرادة المتعاقدين و تبيينهم إلى خطورة التصرف المراد إبرامه، كما يهدف إلى تحقيق مصالح عامة للدولة من خلال تحكمها في مختلف المعاملات العقارية التي يجريها الأفراد<sup>1</sup>.

ولما كان عقد البيع المنصب على عقار من أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية في الحياة العقارية فقد قيده المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات الشكلية الواجب إتباعها تحت طائلة البطلان، وهو ما كرسه بموجب أحكام المواد 324 مكرر 01 من القانون المدني، 61 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا المادتين 55-56 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

في إطار هذه الشكلية اوجب المشرع ضرورة إفراغ العقد المتضمن نقل ملكية عقار أو حق عيني عقاري في قالب رسمي، والقيام بتسجيله لدى مصالح التسجيل والطابع لأجل تحصيل الرسوم الضريبية لصالح الخزينة العمومية للدولة، وكذا شهره على مستوى المحافظة العقارية.

باعتبار أن عقد الوعد من العقود التمهيدية التي تمهد لإبرام عقد البيع النهائي، فمتى كان هذا الأخير عقدا شكليا فإن هذا الشكل يطبق على الوعد المتعلق به وذلك طبقا لأحكام المادة 71قرة 02 من القانون المدني.

وما يهمنا نحن في هذا الإطار هو الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، التي تعتبر من قبيل الشكلية المباشرة حيث تتصل مباشرة بالتصرف القانوني المراد إبرامه فهي ركنا للانعقاد إلى جانب الأركان العامة، والتي رتب المشرع الجزائري على تخلفها بطلان عقد الوعد.

وتظهر الأهمية العلمية لدراسة موضوع الرسمية في الوعد بالبيع العقاري كون أن هذا الإجراء الشكلي يعتبر ركنا في التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العقارية وكذا الوعود المتعلقة بها، لذلك فقد قيده المشرع الجزائري بجملة من الضوابط والشروط الواجب احترامها في المحررات الرسمية ورتب عليها حجية مطلقة فيما تضمنته من اتفاقات وبيانات وشروط جوهرية.

أما الأهمية العملية لدراسة هذا الموضوع فتكمن في كون أن عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار تتداخل فيه أحكام الوعد بالتعاقد (البيع) والأحكام التي تنظم بيع العقار بصفة عامة خصوصا الشكلية، وهو ما يقتضي إسقاط أحكام الرسمية في البيع العقاري على أحكام الوعد المتعلق به في ظل عدم وجود نصوص قانونية خاصة بعقد الوعد بالبيع المنصب على عقار.

من أجل ذلك فقد اتبعنا في دراستنا المنهج الوصفي والتحليلي القائم على تحليل واستنباط مختلف الأحكام الخاصة بالرسمية في عقد البيع العقاري الواردة في القانون المدني وكذا قانون التوثيق وتطبيقها على الوعود المتعلقة بها مع بيان الأحكام التي تفرقهما.

ولإبراز أهم الأحكام المتعلقة بالرسمية في الوعد بالبيع العقاري كان لا بد من الإجابة على

الإشكالية التالية:

ما مدى الزامية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري؟

من اجل ذلك قمنا بتقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى إفراغ

عقد الوعد بالبيع العقاري في قالب رسمي، حيث تناولنا في المطلب الأول تحرير عقد الوعد من قبل

الموثق أو شخص مؤهل قانونا، وإلى وجوب تضمن المحرر الرسمي للوعد بالبيع بيانات إلزامية في المطلب الثاني.

أما المبحث الثاني فقد خصصناه لحجية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري والجزاء المترتب على تخلفها تناولنا من خلاله حجية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري في المطلب الأول وإلى الجزاء المترتب على تخلف الرسمية في المطلب الثاني.

### المبحث الأول: إفراغ عقد الوعد بالبيع العقاري في محرر رسمي

يعتبر عقد البيع كقاعدة عامة عقد رضائي ولكن متى انصب على عقار اشترط المشرع الجزائري ضرورة احتوائه على كافة العناصر والمعلومات الضرورية من خلال إتباع شكلية معينة، فرضها القانون بموجب أحكام المواد 324 مكرر 01 من القانون المدني وغيرها من النصوص القانونية التي جاءت لتكرس مبدأ الرسمية في العقود المتضمنة نقل ملكية أو حقوق عقارية.

فمتى كان عقد البيع العقاري شكليا فان هذا الشكل يجب توفره في الوعد المتعلق به وهو ما أكدته أحكام المادة 71 في فقرتها الثانية من القانون المدني<sup>2</sup>، حيث ذهبت إلى ضرورة إفراغ عقد الوعد بالبيع العقاري في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، و لا يكون ذلك إلا من خلال تحرير محتواه من قبل شخص مؤهل قانونا يتولى تحرير العقود الرسمية، كما يجب أن يتضمن ذلك المحرر جملة من البيانات الإلزامية تحت طائلة البطلان و هو ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث، حيث سنتناول تحرير عقد الوعد بالبيع العقاري من قبل شخص مؤهل قانونا في المبحث الأول أما المطلب الثاني فقد خصصناه لوجوب تضمن المحرر الرسمي للوعد بالبيع لبيانات إلزامية.

### المطلب الأول: تحرير عقد الوعد بالبيع العقاري من قبل الموثق أو شخص مؤهل قانونا

فرض المشرع الجزائري الرسمية في كل التصرفات الواردة على العقار من بينها البيع العقاري و الوعد المتعلق به، فالرسمية هذه ركنا لانعقاد إلى جانب الأركان العامة الأخرى و قد فرضت باعتبارها وسيلة فعالة لترقية واستقرار المعاملات القانونية في المجال العقاري<sup>3</sup>، من أجل ذلك فقد أوكل المشرع الجزائري لشخص مؤهل قانونا ذو خبرة و كفاءة عالية في هذا المجال، يتولى تحرير العقود و إضفاء

الصبغة الرسمية على تلك المحررات الناقلة للملكية و الحقوق العقارية،<sup>4</sup> هذا الشخص هو الذي حدده المشرع بموجب أحكام المادة 324 من القانون المدني،<sup>5</sup> المتمثل في موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.

بإسقاط هذا الحكم على عقد الوعد بالبيع العقاري باعتباره عقد شكلي و يجب إفراغه في قالب رسمي و تحريره من قبل أحد الأشخاص المذكورة أعلاه، وبالتالي فلا يجوز كتابته في شكل عربي وإلا كان عقد الوعد باطلا بطلانا مطلقا،<sup>6</sup> وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه:

" إذا كان القانون يخول للقاضي سلطة إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد في حالة ما إذا أنكل الطرف الآخر عن تنفيذ الوعد، فإنه اشترط مع ذلك ضرورة توافر الشروط الشكلية في الوعد بالبيع.

ومتى ثبت في قضية الحال انعدام وجود وعد رسمي لبيع فيلا و رفض البائع التوجه أمام الموثق لتوثيق البيع العربي، فليس أمام المطعون ضدها إلا المطالبة بالتعويض كأثر قانوني لعدم تنفيذ التزام قانوني لا تتوفر فيه الشكلية القانونية، و أن استجابة القضاة لمطالبها و إصدار حكم يقوم مقام العقد العربي، يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون و فهم اجتهادات المحكمة العليا مما يتوجب نقض قرارهم بدون إحالة."<sup>7</sup>

كما جاء في قرار آخر لها:

" من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري، ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي، وإلا كان باطلا."<sup>8</sup>

و حتى يعتبر الوعد بالبيع العقاري عقدا صحيحا، يجب أن يتم وفقا للأشكال القانونية التي تضمنتها أحكام المادة 324 السالفة الذكر، بمعنى لصحة المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري، ينبغي أن يحرر من قبل موثق مؤهل قانونا حوله المشرع الجزائري مهمة تحرير العقود و إضفاء الصبغة الرسمية عليها تحت طائلة البطلان<sup>9</sup>، خصوصا تلك المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية و كذا

الوعود المتعلقة به و هو ما جاء في أحكام المادة 03 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، وكذا المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

فتمت انصب الوعد بالبيع على عقار وجب إفراغ اتفاق أطرافه في قالب رسمي، من خلال تحرير محتواه في ورقة رسمية من قبل ضابط عمومي يتولى تحرير العقود هو الموثق، وذلك تحت طائلة البطلان وهو ما نصت عليه المادة 71 فقرة 2 من القانون المدني<sup>10</sup>، هذا بالنسبة للتصرفات التي تبرم بين الخواص.

أما إذا كانت الدولة أو إحدى الجماعات المحلية طرفا في العقد المتضمن نقل ملكية عقارية أو التنازل عن حقوق عقارية أو الوعود المتعلقة به، فإن إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة هي صاحبة الاختصاص في إعداد العقد وتحريره بعد استكمال الرخص التي يحددها القانون<sup>11</sup>.

كذلك استثناء على الأصل العام، فقد أجاز القانون للقنصل ممارسة المهام التوثيقية في إعداد العقود الرسمية التي يتلقونها من الجزائريين المقيمين بالخارج و هو ما جاء في أحكام المادة 38 من المرسوم الرئاسي رقم 405/02 المؤرخ في 2002/11/16 المتعلق بالوظائف القنصلية حيث نصت على أنه: "يمارس رئيس المركز القنصلي الوظائف التوثيقية..."، كما أكدت على ذلك نص المادة 07 من المرسوم الرئاسي 407/02 المؤرخ في 2002/11/16 المحدد لصلاحيات المراكز القنصلية حيث جاء فيها: "يمارسها رئيس المركز القنصلي الوظائف التوثيقية..."<sup>12</sup>.

فتمت كان الوعد صحيحا وتم الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية للعقد الموعد بإبرامه، وجب على أطراف الوعد بالبيع التقدم إلى الموثق المختص قانونا لصياغة اتفاقهما في محرر رسمي تحت طائلة البطلان. ويكون هذا الأخير ملزما بإضفاء الرسمية على اتفاقهما تحت طائلة العقوبات التأديبية، إلا إذا كان الوعد بالبيع المطلوب تحريره مخالفا للقوانين أو للنظام العام. وهو ما نصت أحكام المادة 15 من القانون 06-02 الذي يتضمن تنظيم مهنة الموثق.<sup>13</sup>

كما يجب على الموثق عند تلقي الوعد بالبيع تجنب حالات التنافي التي حددها المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد 19، 23، 24، 25 من القانون 06-02 السالف الذكر، كأن

يكون طرفا في الوعد أو وكيلًا عن أحد طرفي العقد أو أحد أقاربه، أو أن يكون في فترة نيابية بالبرلمان ...<sup>14</sup>

كما يقع على عاتق الموثق الالتزام بتقديم النصائح القانونية و الاستشارات لطرفي الوعد بالبيع العقاري من خلال إعلامهم و تنبيههم بأهمية التصرف الذي يقدمان عليه و على العقد النهائي الذي سيرمونه لاحقا، في حالة إبداء الموعد له رغبته بالقبول و هو ما جاء في أحكام المواد 12 فقرة 02 و 13 من القانون 06-02 المذكور اعلاه<sup>15</sup>.

### المطلب الثاني: وجوب تضمن المحرر الرسمي للوعد بالبيع بيانات إلزامية

بالإضافة إلى تحرير عقد الوعد بالبيع العقاري من قبل الموثق، فإنه يجب تدوين المحرر الرسمي المتعلق به وفقا لشكليات محددة بموجب التشريع المعمول، باعتبار أن هذه الشكليات هي التي تضمني على المحررات طابعها الرسمي و لا مجال للارتياح حول صحة مضمونها مما يوحي بالثقة و الاطمئنان إليها<sup>16</sup>.

فقد فرض المشرع الجزائري بيانات إلزامية خاصة يتعين على الموثق أن يلتزم بها عند تحرير عقد بيع عقاري، وهي نفسها التي ينبغي ان يتضمنها عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار، باعتباره مرحلة تمهيدية لإبرام عقد البيع النهائي، هذه البيانات تخص التصرف حيث ينبغي ذكر موضوعه، مع تعيين مكان هذا العقار وحدوده ومساحته ومميزاته وهو ما جاء في أحكام المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني<sup>17</sup>.

كما أضافت المادة 29 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بيانات أخرى إلزامية، يجب أن يتضمنها العقد الرسمي للبيع والوعد المتعلق به، تتمثل فيما يلي:<sup>18</sup>

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف (الواعد والموعد له) وجنسيته.
- اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء.
- تحديد موضوعه (وعد ببيع عقاري).

- المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه.
- وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل.
- التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.
- توقيع الأطراف والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

هذه مجمل البيانات التي يجب أن يتضمنها المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري تحت طائلة البطلان<sup>19</sup>.

إضافة إلى ذلك يجب أن يكون المحرر الرسمي للوعد مكتوبا باللغة العربية، فإذا كان أحد طرفي الوعد بالبيع مجهل العربية استعان الموثق بمترجم هو ما نصت عليه أحكام المادة 26 من القانون 02-06 السابق الذكر.

كما يجب على الموثق تجنب كل شطب أو إضافة أو كتابة في الهامش أو محو أو كتابة بين الأسطر تحت طائلة عدم القبول وهو ما جاء في أحكام المادة 27 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق<sup>20</sup>.

كما يجب التنويه فيما يتعلق بحضور شاهدين فإن المادة 29 من ال قانون 02-06 السالفة الذكر اعتبرته بيان إلزامي في المحررات الرسمية، غير أن المحكمة العليا قد سارت اتجاهها مخالفا لنص هذه المادة، باعتبار أن حضور الشهود غير الضروري في عقد بيع العقار والوعد المتعلق به، وهو ما جاء في أحد أحكامها ورد فيه ما يلي<sup>21</sup>:

" لا يشترط القانون لصحة عقد البيع إبرامه بحضور شاهدين وعن الوجه الوحيد حيث يرد على هذا الوجه أن قضاة الموضوع قد طبقوا القانون تطبيقا صحيحا، ذلك أن العقود الرسمية التي نص عليها المشرع والتي يجب أن يتلقاها الموثق بحضور شاهدين هي تلك العقود الإحتفائية كما هو منصوص عليه في المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني. أما عقد البيع مثلما هو الأمر عليه في قضية الحال لا يشترط القانون لصحته أن يبرم بحضور شاهدين وأن ال فقرة 02 من المادة 324 التي احتج بها الطاعنون نصت على أن يوقع الشهود العقود الرسمية عند الاقتضاء أي عندما يقتضي القانون ذلك صراحة"

بإسقاط حكم هذا الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا على أحكام الوعد بالبيع العقاري يستخلص أن حضور الشهود غير إلزامي فيه ولا يترتب على تخلفهم بطلان العقد الرسمي المتعلق به. كما يجب أن يتضمن المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري بيانات إلزامية خاصة بموضوع العقد من خلال تحديد نوع التصرف القانوني المراد إبرامه وهو وعد بالبيع، كما يتعين ذكر طبيعة وحالة وحدود العقار محل الوعد وكذا ذكر أصل ملكية الواعد للعقار، كما يجب ذكر جميع المسائل الجوهرية المتفق عليها من ثمن ومدة الوعد والا كان عقد الوعد باطلا.

بعد انتهاء الموثق من التحرير العقد الرسمي للوعد وبعد أن يتلو على مسامع أطراف العقد النصوص التشريعية الخاصة بالضرائب، يقوم كذلك بقراءة محتوى المحرر الرسمي على الحاضرين حتى يكونوا على دراية كاملة بما تضمنه، فإذا تم ذلك وقع الموثق على العقد الرسمي للوعد بالبيع العقاري والأطراف المترجم إن وجد، ويمكن أن يكتفي الموثق ببصماتهما إذا كان أحدهما لا يعرف الكتابة أو التوقيع.<sup>22</sup>

هذه مجمل الشروط والبيانات الشكلية الإلزامية التي يجب أن يتضمنها المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري.

والواضح أن المشرع الجزائري اشترط هذه الرسمية في عقد الوعد بالبيع العقاري حتى يضمن جدية هذا العقد و الحد من تهرب أطراف الوعد من الالتزامات التي يفرضها القانون في هذا الشأن، كما تسمح بالمحافظة على حق الموعد له و إلزام الواعد بالبقاء على وعده طوال مدة الوعد، من خلال منح الموعد له الذي أبدى رغبته في القبول متى أمتنع الواعد عن إتمام إجراءات البيع النهائي، حق اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد، و هو ما جاء في أحكام المادة 72 من القانون المدني، هذا الحكم النهائي بمجرد شهره في المحافظة العقارية ينقل ملكية العقار الموعد به إلى المشتري ، لذلك فالرسمية في الوعد بالبيع العقاري وسيلة إعلام و تنبيه للمتقاعدين لخطورة و أهمية التصرف المراد إبرامه.<sup>23</sup>

ونظرا لأهميتها فقد فرضها المشرع الجزائري كركن في العقد، ورتب على تخلفها البطلان وهو ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني من خلال دراسة حجية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري والجزاء المترتب على تخلفها.

### المبحث الثاني: حجية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري والجزاء المترتب على تخلفها

يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري من العقود التمهيدية التي تحضر لإبرام عقد البيع النهائي، حيث قيده المشرع الجزائري بضرورة إفراغ محتواه في قالب رسمي يحرره شخص مؤهل قانونا وهو الموثق تحت طائلة البطلان.

ولقد فرض القانون هذه الرسمية من اجل ضمان جدية هذا العقد المتمثل في الوعد بالبيع المنصب على عقار ومنع التهرب من الالتزامات المترتبة عليه من قبل طرفيه، كما يعتبر المحرر الرسمي للوعد دليلا قاطعا على ما جاء فيه من أحكام فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث حيث سنتناول حجية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري في المطلب الأول أما المطلب الثاني فسوف نخصه للجزاء المترتب على تخلف الرسمية في عقد الوعد بالبيع العقاري.

### المطلب الأول: حجية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري:

متى توافرت الشروط الشكلية والبيانات الإلزامية الواجب توفرها في المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري والتي اوجبه المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون المدني والقانون المتضمن مهنة التوثيق، فإن العقد يعتبر صحيحا ومنتجا لكافة آثاره القانونية.

بمعنى يتمتع المحرر الرسمي للوعد العقاري بقرينة تفيد صحته قانونا كلما كان مظهره الخارجي يوحى بذلك، كما يعتبر حجة رسمية ودليلا قاطعا على ما جاء فيه حتى يثبت تزويره وهو ما نصت عليه أحكام المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني، والتي جاء فيها ما يلي: " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطن".

هذه القرينة التي يتمتع بها المحرر الرسمي لعقد الوعد لا تحدث أثرها إلا إذا اتسم المحرر بحالة ظاهرة من السلامة والصحة وفقا لما سبق ذكره أنفا، فإذا ظهر انه مشوب بعيب ظاهر كان يكون فيه حشو أو محو أو تشطيب دون توقيع من الموثق كان للأطراف الطعن فيه بالتزوير.<sup>24</sup>

كما تعتبر الورقة الرسمية للوعد حجة على أطراف التعاقد ( الواعد و الموعد له ) كون أن البيانات الصادرة منهما و التي قام الموثق بتدوينها في المحرر الرسمي تبعا لإقرارهما دون أن يكون هذا الأخير ملزما بالتحقق فيها، فهو يتلقاها كما هي دون الزيادة أو الإنقاص فيها، فهي دليل اثبات ذي قوة مطلقة،<sup>25</sup> كما يكون كل من الواعد و الموعد له ملزمان بتنفيذ ما ورد في المحرر الرسمي ابتداء من تاريخ التوقيع عليه من قبل الموثق، و تنصرف آثار عقد الوعد إليهما و يرتب التزامات و حقوق شخصية على عاتقهما، و هذه الحجية مستمدة من قرينة الرسمية المتطلبة في المحرر الرسمي للوعد بالبيع ، و هو ما أكدته أحكام المادة 324 مكرر 07 من القانون المدني.<sup>26</sup>

و لا يعتبر المحرر الرسمي لعقد الوعد بالبيع العقاري حجة على أطرافه فحسب، بل تنتقل هذه الحجية إلى و رثتهم و خلفهم العام و الخاص ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، كما يعتبر حجة في مواجهة الغير الذي لا يستطيع تجاهل العقد المبرم بين الواعد و الموعد له و ان لا يعرقل تنفيذه، خصوصا بوجود عقد رسمي للوعد بالبيع مشهر لدى المحافظة العقارية الذي يمكن هذا الغير من الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار محل الوعد، حيث يكون هذا المحرر بمثابة حاجز له للتصرف بشأنه و إلا كان سيئ النية، و يسأل وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية خصوصا إذا أراد الواعد الإضرار بحق الموعد له.

كما يعتبر المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري الذي يسلمه الموثق لأطراف العقد سندا تنفيذيا ( مهمورا بالصيغة التنفيذية ) يمكن الموعد له من اللجوء إلى المحكمة لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي في حالة رفض الواعد إتمام إجراءات البيع النهائي بعد إعلان الموعد له قبول الشراء،<sup>27</sup> و هو ما جاء في أحكام المادة 31 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق و التي نصت على انه: "تسلم النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية للعقد أوثيقي وفقا للتشريع المعمول

به، و يسري عليها ما يسري على تنفيذ الأحكام القضائية و يؤشر على الأصل بتسليم النسخة التنفيذية".

فإذا حرر عقد الوعد بالبيع العقاري في شكل عربي وامتنع الواعد عن إتمام إجراءات البيع النهائي بعد قبول الموعد له الشراء، ولجا هذا الأخير إلى المحكمة لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي رفضت دعواه شكلا وحكم القاضي ببطان عقد الوعد بالبيع طبقا لأحكام المادة 71 من القانون المدني، باعتبار أن البطلان المقرر في هذه الحالة من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ويعاد أطراف الوعد إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

### المطلب الثاني: الجزاء المترتب على تخلف الرسمية في الوعد بالبيع العقاري

من خلال ما سبق ذكره يستنتج أن الرسمية التي اشترطها المشرع الجزائري في الوعد بالبيع العقاري هي ركن من أركان العقد، شأنه شأن البيع العقاري والتي رتب على تخلفها البطلان وهو ما أكدته أحكام المادتين 71 فقرة 02 وكذا المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>28</sup>.

والواضح أن تخلف الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، تعني تخلف الشروط القانونية لتوثيق العقد على النحو الذي درسناه في شروط صحة المحرر الرسمي سابقا، كأن تصدر الورقة الرسمية من غير الموثق، أو كان هذا الأخير محل عزل أو وجود مانع يمنعه من تحريرها إلى غير ذلك من الأوضاع التي تجعله غير مختص قانونيا، فتخلف هذه الشروط يؤدي إلى بطلان المحرر الرسمي للوعد بالبيع وهو ما أكدته أحكام المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني.

كما قد يتضمن المحرر الرسمي للوعد بيانات قانونية تعاقدية غير صحيحة، أو انعدامها أصلا، فهنا يجب التفرقة بين البيانات القانونية الجوهرية والبيانات الغير جوهرية. حيث يعتبر من قبيل البيانات الإلزامية الجوهرية التي سبق الإشارة إليها في شروط صحة المحرر الرسمي، كاسم ولقب وتوقيع الموثق وأطراف العقد، والمترجم إن وجد، وتحرير الورقة الرسمية باللغة العربية وذكر تاريخ المحرر باليوم والشهر والسنة إلى غيرها من البيانات والتي يترتب على تخلفها أو عدم ذكرها بطلان المحرر

الرسمي للوعد بالبيع العقاري، وهذا خلافا للبيانات الغير جوهريّة التي لا يترتب على تخلفها بطلان المحرر، مثل عدم الاشارة في المحرر الى دفع الرسوم والحقوق للموثق.<sup>29</sup>

فمتى تخلفت الرسمية في الوعد بالبيع العقاري اعتبر العقد باطلا بطلان مطلقا باعتبارها مرتبطة بوجود العقد وركن فيه، و لا يحتاج إلى حكم قضائي لتقريره و يزول كل أثر له، ويعود طرفا الوعد إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، و هو ما أقره المشرع الجزائري بموجب النصوص القانونية المذكورة أنفا<sup>30</sup>.

في مقابل ذلك، سار المشرع المصري نهجا مغايرا لما ذهب إليه المشرع الجزائري في مدى وجوب و إلزامية الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، ذلك أنه بالرجوع إلى أحكام المادتين 101 و 102 من القانون المدني المصري نجد أنه ينص على ضرورة توافر الشكل في الوعد بالتعاقد متى كان العقد المراد إبرامه عقدا شكليا، غير أنه ومادام عقد البيع العقاري عقدا رضائيا في القانون المصري وأن التسجيل لا يعدو أن يكون شرطا لنقل الملكية ، و من ثم فإن الرسمية لا يمكن أن تكون ركنا في عقد بيع العقار و كذا الوعد المتعلق به، و من ثم لا يترتب على تخلفها بطلان العقد كما هو الحال في التشريع المدني الجزائري<sup>31</sup>.

فإذا ما أبرم عقد وعد ببيع عقار دون التقيد بالشكل الذي استلزمه القانون فلا يمكن أن يكون باطلا، غاية ما في الأمر أن يترتب عليه عدم قدرة الموعد له أن يستصدر حكما يقوم مقام العقد النهائي الموعد به طبقا لأحكام المادة 102 من القانون المدني المصري، و بالتالي يكون تنفيذ الالتزام تنفيذا عينيا مستحيلا ، أي يترتب حقا شخصا للموعد له عن طريق دعوى التعويض<sup>32</sup> ، أما إذا اتفقا طرفا الوعد على إفراغ العقد في شكل رسمي، فإن الرسمية في هذه الحالة تعتبر وسيلة لإثبات التصرف المبرم و ليست ركنا و لا يترتب على تخلفها بطلان العقد.

من خلال ما سبق ذكره نستنتج أن المشرع المصري اشترط الشكل في الوعد بالبيع العقاري كوسيلة إثبات و أداة لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي في حالة نكول الواعد عن إتمام إجراءات البيع النهائي و ليس ركنا في العقد يترتب على تخلفها البطلان، و إنما يولد التزامات

شخصية على عاتق الواعد و يرتب حقا شخصيا للموعد له <sup>33</sup>، وهو ما سارت عليه مختلف التشريعات العربية.

غير أن المشرع اللبناني جاء بحكم خاص وأوجب الرسمية تحت طائلة البطلان في الوعد بمبة عقار و هو ما جاء في أحكام المادة 511 من قانون الموجبات و العقود <sup>34</sup>، أما الوعد بالبيع العقاري فلم يشترط فيه الرسمية كركن في العقد، و لكن متى كان هذا الوعد يولد حقوقا عينية فقد أخضعه للأحكام الجارية على الحقوق العينية من حيث قيده في دفتر الملكية العقاري و هو ما جاء في أحكام المادة 220 من قانون الملكية العقارية اللبنانية <sup>35</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي فقد أوجب استيفاء الرسمية بالنسبة إلى كل عقود الوعد الملزمة لجانب واحد المنصبة على عقار أو حق عيني عقاري، و هو ما جاء في الأحكام المادة 1589 – 2 من القانون المدني الفرنسي و التي نصت على أنه: "يعد باطلا و لا يرتب أي أثر كل وعد بالبيع ملزم لجانب واحد ينصب على عقار أو حق عقاري إذا لم يتم إفراغه في صيغة عقد رسمي أو عقد عرفي يتم تسجيل خلال عشرة أيام ابتداء من تاريخ قبوله من المستفيد ( الموعد له ) و يصح الشيء نفسه بالنسبة إلى كل حوالة تنصب على الوعود المشار إليها أعلاه و التي لا يتم إفراغها في صيغة عقد رسمي أو عقد عرفي يتم تسجيله خلال عشرة أيام من تاريخه"

و الواضح أن خصوصية هذه القاعدة القانونية ذات الأصل الضريبي يجب أن تكون مصحوبة بعقوبة مدنية تتمثل في بطلان عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار أو حقوق عقارية الملزم لجانب واحد بطلان مطلقا، إذا لم يستوفي الشكل الرسمي المذكور بموجب أحكام المادة 1589-2 و كذا إذا لم يتم تسجيله لدى مصالح التسجيل المختصة، و قد استحدثها المشرع الفرنسي في القانون العام للضرائب و أدرجها بموجب أحكام القانون المدني كأداة لمكافحة التهرب الضريبي من الوسطاء الذين قطعوا وعودا غامضة ببيع العقارات للموعد لهم، كما تهدف إلى مكافحة إخفاء الأسعار الموعد بها <sup>36</sup>.

من خلال ما سبق ذكره فإن المشرع الفرنسي خرج عن الأصل العام والمتمثل في مبدأ الرضائية في العقود عموما، وفي الوعد بالتعاقد خصوصا، من خلال النص على إلزامية استيفاء الوعد بالبيع

المنصب على عقار أو حقوق عقارية استيفاء الشكل الرسمي، أي من خلال إفراغه في عقد رسمي أو عقد عرفي يتم تسجيله خلال 10 أيام من تاريخ قبول المستفيد من الوعد بالبيع (الموعود له) وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في العديد من قراراتها<sup>37</sup>.

بمفهوم المخالفة لهذا الحكم فإن عقود الوعد الملزمة لجانبيين المنصبة على بيع عقار أو نقل حق عيني عقاري، و كذا الوعد بالشراء العقاري لا يترتب على تخلف الرسمية و تسجيلهما البطلان الذي قرره المشرع الفرنسي بموجب أحكام القانون المدني و القانون العام للضرائب<sup>38</sup>.

الواضح أن المشرع الفرنسي استثنى هاتين الصورتين من الوعود من الرسمية بحكم أن الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد من الصور الشائعة في المعاملات العقارية ، على عكس الوعد بالشراء العقاري قليل ما يحدث التعامل به في المجال العملي، كما إن الوعد بالبيع الملزم لجانبيين المنصب على عقار اعتبره المشرع الفرنسي عقدا نهائيا وليس من قبيل العقود التمهيدية هو ما أكدته أحكام المادة 1589 بالتالي فهو يخضع لمبدأ الرضائية<sup>39</sup>، كما استثنى المشرع الفرنسي من مبدأ الشكلية الوعد بالتفضيل العقاري الذي شاع انتشاره في المجال العقاري.

#### الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة الموجزة لموضوع الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، نستخلص أن هذا العقد بالرغم من انه من العقود التمهيدية التي تهيئ لإبرام عقد نهائي، الا أن المشرع الجزائري قد كفله بحماية قانونية خاصة، و ذلك من خلال النص على ضرورة إفراغه في قالب رسمي اذ لا يكفي مجرد تطابق إرادتي الواعد والموعود له و اتفاقهما على جميع المسائل الجوهرية لكي ينعقد و ينتج جميع آثاره القانونية، بل لا بد من تحرير محتواه في محرر رسمي يعد من قبل شخص مؤهل قانونا تحت طائلة البطلان، و هو ما أكدته أحكام المادة 71 فقرة 02 من القانون المدني.

كما خلصنا إلى أن المحرر الرسمي للوعد بالبيع العقاري يجب أن يعد من قبل موظف مؤهل قانونا، وهو الموثق بالنسبة للوعد التي تبرم بين الخواص، أما إذا كانت الدولة طرفا في العقد فإنها تحرر من طرف مدير أملاك الدولة، كما يتولى القنصل تحرير عقود الوعد التي يبرمها الأفراد في الخارج.

كما خالصنا إلى أن هذا المحرر الرسمي لا تكفي كتابته من طرف الموثق أو اي شخص مؤهل قانونا، إذ أوجب المشرع ضرورة أن يتوافر على جملة من البيانات الرسمية الإلزامية الواجب احترامها تحت طائلة عدم القبول، هذه البيانات منها ما يتعلق بأطراف التعاقد منها ما يتعلق محل الوعد حتى يكون هذا المحرر صحيحا ومنتجا لكافة آثاره القانونية.

كما رأينا الفائدة المرجوة من هذه الرسمية في عقد الوعد والمتمثلة أساسا في ضمان جدية هذا العقد والحد من تهرب وتلاعب أطرافه من الالتزامات التي يفرضها.

ورأينا بعد ذلك حجية هذا المحرر الرسمي للوعد بالبيع المنصب على العقار حيث تعتبر هذه الورقة دليل قاطع في الإثبات ولها لا حجية مطلقة لما دون فيها سواء فيما بين التعاقدين أو في مواجهة الغير، ولا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير، كما تعتبر هذه الورقة الرسمية سندا تنفيذيا تمكن الموعد له من حق اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي في حالة نكول الواعد عن وعده.

وانتهينا إلى أن المشرع الجزائري كان أكثر حزما من التشريعات العربية الأخرى، حيث اعتبر الرسمية في الوعد بالبيع العقاري من قبيل الشكلية المباشرة التي تكون ركنا في العقد والتي تتصل مباشرة بتكوين التصرف القانوني، حيث رتب على تخلفها بطلان عقد الوعد بالبيع العقاري بطلانا مطلقا ولا يحتاج إلى حكم قضائي لتقريره، ويزول كل إثر له ويرجع المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد.

والواضح أن المشرع أحسن فعلا بفرض هذا الإجراء من اجل تقييد أطراف عقد الوعد والحد من تهاونهم واستهزائهم بما جاء في محتواه وتنبههم بخطورة وأهمية التصرف المقبلان على إبرامه مستقبلا.

غير انه يستحسن عليه أن يتدخل بتنظيم هذا الموضوع من خلال إدراج نصوص قانونية بموجب أحكام القانون المدني أو القوانين العقارية الأخرى للتفصيل فيه أكثر في ظل شيوع هذا النوع من المعاملات في المجال العقاري، من خلال التطورات الاجتماعية الحاصلة ولجوء الأفراد إلى اقتناء السكنات عن طريق القروض البنكية والتي تستوجب إبرام هذا النوع من العقود.

## قائمة المراجع:

## 1- المؤلفات:

## أ- باللغة العربية:

- د. اممر يجياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- أ. جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014.
- أ. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
- أ. جميلة زايد، اجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014.
- أ. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2015.
- د. رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2002.
- د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، عالم الكتاب، مصر، 1990.
- د. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- د. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، 2004.
- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الإثبات - آثار الالتزام، ج2، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2000.
- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- د. عبد المنعم فرج الصده، نظرية العقد في قوانين البلاد العربية، دار النهضة العربية، لبنان، 1974.
- د. على فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
- د محمد حسن قاسم، القانون المدني -العقود المسماة-دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001
- د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- د. يونس صلاح الدين علي، العقود التمهيديّة، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر، 2010.
- د. يمينة حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2016.

ب –باللغة الفرنسية:

- Alain Bénabent, droit des contrats spéciaux civils et commerciaux, LGDJ, France, 2015.
- Christian LARAROU MET, droit civil, tome 3, les obligations, le contrat, ECONOMICA ET DELTA, France.
- Dimitri HOUTCIEFF, droit des contrats, Larcier, France, 2017.
- François Collart DUTILLEL, Philippe DELEBECQUE, DALLOZ, France, 1996.
- Jaques Raynard , Jean- Baptiste Seube , droit civil contrats spéciaux, lexis Nexis , France.
- Jérôme Huet, les principaux contrats spéciaux, LGDJ, France, 1996.
- Philippe Malaurie Laurent Aynes , Pierre Yves GAUTIER ,Defrénois , France, 2005

## 2-الرسائل الجامعية:

- الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، المركز الجامعي لتبسة، الجزائر 2007/2008.

## 3-المقالات:

- بختة موالك، المادة 324 مكرر، من القانون المدني وتطبيقاتها على البيع العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، العدد 04، 1995.
- عبد القادر دحمان صبايحية، مهنة التوثيق، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة من الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، 2001.
- عمر بوحلاسة تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 01، سنة 2001.
- حسين بطيمي، أنواع الأوراق أو الكتابات – المحررات – مجلة الموثق ، دورية متخصصة صادرة من الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 12 ، 2005.

## 4-المجموعات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد 01، قسم المستندات والنشر، المحكمة العليا، 1997.
- المجلة القضائية، العدد 01، قسم المستندات والنشر، المحكمة العليا، 1996.

– مجلة المحكمة العليا، ال عدد01، قسم الوثائق، 2011.

## الهوامش:

- <sup>1</sup> على فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص302.
- <sup>2</sup> نصت المادة 71 فقرة 2 من القانون المدني على انه: " وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد."
- <sup>3</sup> يمينة حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2016، ص 80. أنظر أيضا: جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014 ص47.
- <sup>4</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، 2004، ص58. أنظر أيضا: د. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص47.
- <sup>5</sup> نصت المادة 324 من القانون المدني على أنه: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية"
- <sup>6</sup> جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 66.
- <sup>7</sup> قرار رقم 154760، مؤرخ في 17/04/1996، المجلة القضائية، عدد 01، 1999، ص99.
- <sup>8</sup> قرار رقم 136156، مؤرخ في 18/02/1997، المجلة القضائية، عدد رقم01، 1997، ص10.
- <sup>9</sup> يلاحظ أن المشرع الجزائري في استبدال مصطلح " ورقة رسمية " بمصطلح " عقد رسمي " في المادة 324 من القانون 14/88 المؤرخ في 03/05/1988، المعدل الأحكام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، فقد جانب الصواب حين استعمل عبارة عقد رسمي، فالأصل هو الورقة الرسمية، لأن مصطلح الورقة أعم من العقد، فالورق تشمل العقد كما تشمل التصرفات بالإرادة المنفردة، فمن الأفضل لو استعمل لفظ " محرر " كما ورد في النص باللغة الفرنسية " " فذلك أشمل وأوسع في المعنى. أنظر في هذا الشأن: حسين بطيمي، أنواع الأوراق أو الكتابات – المحررات – مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة من الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 12، 2005، ص 39. أنظر أيضا: الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، المركز الجامعي لتبسة، الجزائر 2007/2008، ص 53.
- <sup>10</sup> جمال بدري، المرجع السابق، ص 53.
- <sup>11</sup> أعمر مجياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 22-23، أنظر أيضا جمال بدري، المرجع السابق، تميمش الصفحة 69.
- <sup>12</sup> يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 82.
- <sup>13</sup> نصت المادة 15 من القانون 02/06 على أنه: " لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه، إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها."

- 14 عبد القادر دحمان صبايحية، مهنة التوثيق، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة من الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، 2001، ص 42 – 43.
- 15 نصت الفقرة 02 من المادة 12 من القانون 02/06 على ما يلي: " يعلم الموثق الأطراف بمدى التزامهم وحقوقهم، ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم. "
- 16 جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 53. أنظر أيضا: عمر بوحلاسة تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 01، 2001، ص 35 – 36.
- 17 نصت المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني على أنه: " يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية. " أنظر في هذا الإطار: يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 86.
- 18 سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 151. أنظر أيضا: د. يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 86. أنظر أيضا: عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، المرجع نفسه، ص 36.
- 19 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه الجزائر، 2015، ص 153 وما بعدها.
- 20 يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 87. أنظر أيضا: عمر بوحلاسة، المرجع السابق، ص 38. أنظر أيضا: جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 56.
- 21 قرار رقم 533005، مؤرخ في 2010/04/22، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2011، ص 86.
- 22 جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 57. أنظر أيضا: أ. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 146. أنظر أيضا: عمر بوحلاسة، المرجع السابق، ص 38.
- 23 جمال بدري، المرجع السابق، ص 47. أنظر أيضا: محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 130.
- 24 يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 90
- 25 عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 57
- 26 نصت المادة 324 مكرر 07 من القانون المدني على ما يلي: " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة... " أنظر في هذا الشأن عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الإثبات – آثار الالتزام، ج 2، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2000، ص 143 – 144.
- 27 جمال بدري، المرجع السابق، ص 70.
- 28 يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 94. أنظر أيضا: جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 144-145.
- 29 جميلة زايدي، المرجع السابق، ص 58-59. أنظر أيضا: جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 145. أنظر أيضا: حسين بطيمي، المرجع السابق، ص 35.

<sup>30</sup> جمال بدري، المرجع السابق، ص 73. أنظر أيضا: يمينة حوجو، المرجع السابق، ص 94. أنظر أيضا: بختة موالك، المادة 324، مكرر من القانون المدني وتطبيقاتها على البيع العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، العدد 04، 1995، ص 582.

<sup>31</sup> يونس صلاح الدين علي، العقود التمهيدية، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر، 2010، ص 371-372. أنظر أيضا: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 61. في هذا الإطار يقول الدكتور السنهوري: " ولما كان عقد البيع عقدا رضائيا كما قدمنا، فإن عقد الوعد بالبيع هو أيضا عقد رضائي لا يشترط لانعقاده شكل خاص شأنه في ذلك شأن البيع. وإذا كانت الفقرة الثانية من المادة 101 تقضي بأنه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد فإن عقد الوعد بالبيع لا يدخل في مضمون هذا النص، ما لم نكن في حالة من الحالات الاستثنائية التي يكون فيها البيع شكليا، كبيع السفن وبراءات الاختراع".

<sup>32</sup> رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2002، ص 114. أنظر أيضا:

سليمان مرقس، الوابي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، عالم الكتاب، مصر، 1990، ص 216.

<sup>33</sup> يونس صلاح الدين علي، المرجع السابق، ص 372. أيضا: عبد المنعم فرج الصده، نظرية العقد في قوانين البلاد العربية، دار النهضة العربية، لبنان، 1974، ص 170.

<sup>34</sup> نصت المادة 511 من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه: " لا يصح الوعد بالهبة إلا إذا كان خطيا، ولا يصح الوعد بهبة عقار أو حق عقاري إلا بقيده في التسجيل العقاري. "

<sup>35</sup> د محمد حسن قاسم، القانون المدني -العقود المسماة- البيع التامين الايجار-دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001، ص 120.

<sup>36</sup> Jérôme Huet, les principaux contrats spéciaux, LGDJ, France, 1996, page 428. Voir aussi : Jaques Raynard, Jean- Baptiste Seube, droit civil contrats spéciaux, lexis Nexis, France, page 61- 62 .

<sup>37</sup> Alain Bénabent, droit des contrats spéciaux civils et commerciaux, LGDJ, France, 2015, page 87-88. Voir aussi : Philippe Malaurie Laurent Aynes, Pierre Yves GAUTIER, Defrénois, France, 2005, page 76.

<sup>38</sup> Dimitri HOUTCIEFF, droit des contrats, Larcier, France, 2017, page 115. Voir aussi : François Collart DUTILLEL, Philippe DELEBECQUE, DALLOZ, France, 1996, page 67.

<sup>39</sup> Alain BENABENT, op – cite, page 93.