

الوعد بالهبة في القانون الجزائري

The promise of a gift in Algerian law



حساني لامية¹،

¹ المخبر المتوسطي للدراسات القانونية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر

Lamia.hassani@univ-tlemcen.dz

تاريخ الإرسال: 2024/09/13 تاريخ القبول: 2024/10/23 تاريخ النشر: 2024/12/01

ملخص:

يعتبر عقد الوعد بالهبة عقد تمهيدي للعقد النهائي الذي يتجلى في عقد الهبة، وهو صورة من صور الوعد بالتعاقد، فقد أخضعه المشرع الجزائري للأحكام والقواعد العامة المتعلقة بالوعد بالتعاقد ولم يخصص له نصوص خاصة، من أبرز تطبيقاته عقد الوعد بهبة عقار، الذي يستوجب توفر نفس الشروط التي يخضع لها عقد هبة العقار، أبرزها شرط الرسمية ويستثنى من ذلك إجراء الشهر.

الكلمات المفتاحية: الوعد بالهبة؛ عقد تمهيدي؛ الشكلية؛ التسجيل العقاري؛ الواعد.

Abstract:

The gift promise contract is a preliminary contract to the final contract, which is reflected in the gift contract and is a form of the contract promise. The Algerian legislator subjected him to the general provisions and rules relating to the promise of a contract and did not allocate special provisions to him. One of its most prominent applications is the promise of a real estate giveaway contract, which requires the availability of the same conditions as the real estate giveaway contract, the most prominent of which is the official condition and excludes the month procedure.

Key words: The promise of a gift; Introductory contract; Formality; Real estate registration; Promising.

* المؤلف المرسل

مقدمة:

يعد عقد الهبة من أبرز العقود التبرعية، التي لا مقابل فيها، ففي هذا العقد يحصل افتقار للواهب وإثراء للموهوب له، وهذا الإثراء مرده إلى عقد الهبة، هذا وقد حرصت القوانين الوضعية على غرار قانون الأسرة على منح الأشخاص حرية التصرف في أموالهم كيفما شاءوا وتعتبر الهبة تجسيدا صريحا لذلك، فهي تشترك مع التبرعات الأخرى كالوديعة من غير مقابل وكذلك عارية الاستعمال من حيث إثرائها للموهوب له من غير عوض إضافة إلى اقترانها بنية التبرع، ولكن الخاصية التي تنفرد بها هي كونها من أعمال التصرف وذلك مرده لكون الواهب يلتزم بنقل ملكيته من غير مقابل.¹

وجدير بنا التنويه إلى أن عقد الهبة يساهم في استقرار العلاقات وتقويتها، كما يدعم روابط الأخوة والقربة وينمي روح التعاون، وفي الوقت ذاته فهو ينطوي على مخاطر عديدة أبرزها التأثير على الوضعية المالية للواهب من خلال تنازله عن أمواله أو جزء منها، ولما كان بهذه الأهمية حرص المشرع الجزائري على تنظيمه ضمن قانون الأسرة، وذلك في الفصل الثاني من الكتاب الرابع تحت عنوان التبرعات، حيث تطرق لأحكامه ابتداءً من المادة 202 إلى غاية المادة 212 منه،² إذ عده من مسائل الأحوال الشخصية، على النقيض من معظم التشريعات التي نصت على أحكام عقد الهبة ضمن قوانينها المدنية، لكونه يندرج ضمن طائفة الأحوال العينية.³

في حين أن المشرع الجزائري لم يتطرق لعقد الوعد بالهبة ضمن نصوص صريحة، وإنما تركه خاضعا للقواعد العامة، ولم يحض كذلك باهتمام الباحثين، بحيث تنعدم الدراسات فيه، فقد اقتصرنا على الوعد بالتعاقد، وكذلك أبرز تطبيقاته الذي يتجلى في الوعد بالبيع، هذا بالرغم من بالغ الأهمية التي يحوزها ووجوده من الناحية العملية، فقد يكون المال مستقبليا أو غير مملوك للواهب في اللحظة التي ينوي أن يهبه فيها، فلا يمكنه أن يلجأ لعقد الهبة، وعليه يمكن لعقد الوعد بالهبة في هذه الحالة أن يفي بالغرض تمهيدا لعقد الهبة النهائي.

أما الغاية من هذه الدراسة فهي تسليط الضوء على عقد الوعد بالهبة من خلال إبراز مفهومه ومدى خصوصيته، مع التعرّيج على موقف المشرع الجزائري منه، لاسيما عقد الوعد بهبة عقار الذي

¹ أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، عقد الهبة في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء، ط1، دار العدالة للنشر والتوزيع، 2018، ص 07.

² قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.

³ حواس فتحية، الرجوع في عقد الهبة في القانون الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مجلد 07، عدد 01، جوان 2022، ص 559.

نجدّه أكثر تجسيدا على أرض الواقع، وهو ما يقودنا للتساؤل عن مدى خصوصية عقد الوعد بالهبة وفيم تتجلى الأحكام التي يخضع لها؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية كان لزاما علينا إتباع المنهج التحليلي بغية تحليل النصوص القانونية التي تناولت موضوعنا هذا، وذلك عبر تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم الوعد بالهبة، في حين خصصنا المبحث الثاني لأحكام الوعد بهبة العقار في القانون الجزائري.

المبحث الأول:

مفهوم الوعد بالهبة

بغية إزالة اللبس عن الوعد بالهبة لا مناص من تحديد مفهومه من خلال تعريفه وذلك لا يتسنى إلا عبر إبراز المقصود بعقد الهبة في كل من قانون الأسرة (لكون المشرع الجزائري عرفه وأبرز أحكامه ضمن هذا القانون)، والقانون المدني المصري والفرنسي (الذين أدرجا عقد الهبة في القانون المدني)، ثم تسليط الضوء على التعريف بعقد الوعد بالهبة دون الإغفال عن ذكر الأهمية التي يحوزها هذا العقد.

المطلب الأول: تعريف الوعد بالهبة:

قبل تعريف الوعد بالهبة لا بد من تعريف الهبة أولا حتى يتسنى لنا فهمها بشكل أوضح. فقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 202 من قانون الأسرة، عبر قوله: "الهبة تملك بلا عوض".

كذلك ورد في المادة 206 من ذات القانون أنه: "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة". أما بقية التشريعات المقارنة ولاسيما العربية منها، أدرجت عقد الهبة ضمن قانونها المدني، بحيث عرفها القانون المدني المصري في المادة 486 منه بأنها: "عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض".¹

¹ قانون رقم 131 لسنة 1948 يتضمن القانون المدني المصري، صادر بقصر القبة في 09 رمضان 1367 الموافق ل 16 يوليو 1948، جريدة الوقائع المصرية، عدد رقم 108 مكرر أ، صادرة في 29 يوليو 1948.

أما المشرع الفرنسي فقد عرفه في التعديل الجديد للقانون المدني لعام 2016،¹ من خلال المادة 894 منه بأنها:² " تصرف يتخلى به الواهب حالا وبصورة لا تقبل الرجوع عن الموهوب لصالح الموهوب له الذي قبلها."

في حين لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالهبة فقد ترك ذلك للفقهاء والاجتهادات القضائية، التي طبقت عليها قواعد الوعد بالبيع، المنصوص عليه بموجب المادة 71 و 72 من القانون المدني،³ بحيث لم يتطرق له المشرع بنص صريح، واكتفى بإدراجه ضمن نطاق الوعد بالتعاقد، وهو ما أيدته المحكمة العليا من خلال قرارها حول عقد الوعد بالهبة، الذي جاء فيه: " حيث أنه ثبت لهيئة المحكمة العليا وكما جاء به القرار الذي تبني أسباب محكمة أول درجة أن العقد محل الإبطال هو وعد بالتعاقد وأن مراقبة صحة إبرامه وقيامه وترتيب آثاره يخضع للأحكام العامة في العقد، ولأحكام المادة 206 من قانون الأسرة كون العقد الموعد بإبرامه هو عقد هبة، وفي حدود الشروط العامة المنصوص عليها في المادة 71 من القانون المدني".⁴

ويعرف الوعد بالبيع⁵ بأنه: " عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين أو كل منهما نحو الآخر بإبرام العقد الموعد به في المستقبل، متى أظهر الموعد له رغبته في التعاقد خلال المدة المتفق عليها، كأن يتعهد شخص لآخر أن يبيعه قطعة أرض مملوكة له، عندما يبدي الطرف الآخر رغبته في شرائها خلال المدة المحددة".⁶

بالرجوع للواقع العملي نلتمس وجود الوعد بالهبة في مجال العقار وبالعودة للقانون الجزائري وباستقراء مواد القانون المدني، نجد أن المادة 683 من القانون المدني عرفت العقار بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف...".

¹ L Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

² Art. 894: "La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte".

³ الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 لسنة 1975.

⁴ قرار رقم 1021381، بتاريخ 2016/12/15 منشور على موقع <https://notairealgerien.com>

⁵ تطبيقا لذلك قضت محكمة النقض المصرية أن " المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أنه يشترط لانعقاد الوعد بالبيع اتفاق الواعد والموعد له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعد به فضلا عن المدة التي يجب فيها على الموعد إظهار رغبته في الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهيأ لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعد دون الحاجة إلى الاتفاق على أي شيء آخر"، نقض مدني مصري في 4-11-2004، مأخوذ عن محمد شاكر محمود محمد، المسؤولية عن قطع المفاوضات، ط 1 المركز القومي للإصدارات القانونية، 2016 ص 72.

⁶ بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2019، ص 319.

أما الوعد بهبة العقار فيعرف بأنه: "مرحلة تمهيدية لعقد الهبة النهائي بحيث يقوم الواعد بوعد الموعد له بهبة العقار له، إذا أبدى الموعد له رغبته في هذا الوعد".¹

المطلب الثاني: أهمية عقد الوعد بالهبة

يعكس لنا الواقع العملي أن أغلبية العقود التي تحوز على بالغ الأهمية وبالخصوص العقود الواقعة على العقار، نجدها مسبوقة بجملة من العقود الأولية التي تمهد وتحضر لإبرام العقد النهائي المرجو الوصول إليه، وهذه المدة الفاصلة بين إبرام العقد الابتدائي والعقد النهائي غايتها وهدفها الرئيسي، منح الأطراف فرصة إضافية للتفكير في النتائج والآثار التي تترتب عن العقد النهائي.

وننوه كذلك إلى أن هناك عدة أنماط متشابهة من العقود الممهدة التي تحضر للعقد النهائي، غير أنها تتباين عن بعضها البعض من حيث العناصر الضرورية لإنشائها، على الرغم من أنها تهدف إلى تحقيق نتيجة واحدة ألا وهي ضمان إبرام العقد النهائي،² وعقد الوعد بالهبة يعد أحدها الذي لم يحض بالعناية اللازمة.

وفضلا عن ذلك فالوعد بالهبة له خصوصية من الناحية القانونية بحيث يعتبر أكثر ثباتا من مجرد الإيجاب، ففيه يلتزم الواعد التزاما باتا بإرادته المنفردة، وعليه يعتبر عقدا تمهيديا حقيقيا³ ينعقد باتفاق إرادتي الواهب والموهوب له على جميع العناصر الرئيسية للعقد المرجو إبرامه، المتمثل في الهبة مع الإبقاء على الوعد خلال الفترة المحددة، والقيام بإبرام العقد الموعد به عند حلول الميعاد، فهو يلزم الواهب بتوقيع العقد الذي تم الاتفاق بشأنه مستقبلا لاسيما في الحالات التي لا يمكنه أن يوقع عليه في الحين، كأن يكون المحل يتحقق في المستقبل، فالغاية الرئيسية المرجوة من عقد الوعد بالهبة هو منح أطرافه حق إلزام الواهب بإتمام الاتفاق الذي بينهما وإبرام عقد الهبة في المستقبل لا في الحال.

وتجدر بنا الإشارة إلى أنه يمكننا أن نقيس الوعد بالهبة على الوعد بالبيع وكذا الوعد بالشراء، وهما يقابله وعد بالإيجاب والاتهاب، وعليه يتحقق الوعد بالإيجاب عملا في هبة المال المستقبل، وكذلك في هبة المال غير المملوك للواهب، وبذلك يعتبر وسيلة مثلى لعدم تفويت فرصة عقد الهبة، وغالبا ما يقتزن الوعد بهبة العقار بوجود عوض، أو بتكاليف والتزامات، ومن صور الوعد بالإيجاب وعد شخص

¹ نصار، إيناس مكي عبد، الوعد بهبة العقار، مجلة كلية التربية الأساسية للعلوم التربوية والإنسانية، جامعة بابل، مجلد 2020، عدد 47، 30 يوليو، 2020، ص 209.

² لخضاري محمد، العقود الممهدة في البيوع العقارية والحماية القانونية للمتعاقد، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، سنة 2020، 2021، ص 10.

³ بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، المرجع السابق، ص 321، ص 322.

لآخر بإيهاب سكن إذا قام بدفع إيراد مرتب طيلة حياته، فلا يسع الموعد له إلا أن يقبل هذا الوعد بالإيهاب حتى يتدبر الأمر، قبل التزامه بالعوض، ففي حالة قبوله يظهر رغبته في ذلك وهو ما يسمى الوعد بالانتهاب أي بقبول الهبة، فالوعد بهبة العقار يعتبر تمهيدا لإبرام عقد الهبة النهائي،¹ ومع ذلك اشترط المشرع لقيام هذا الوعد بهبة العقار عناصر جوهرية ينبغي توافرها نتطرق لها في المبحث الثاني.

المبحث الثاني:

أحكام الوعد بهبة العقار في القانون الجزائري

قد يستهل عقد هبة العقار بعقد يمهد له ويسبقه يتجلى في عقد الوعد بهبة العقار، فمن خلاله يتسنى للطرفين التفكير في النتائج والآثار التي تترتب عن العقد النهائي، وحتى يقع هذا الأخير صحيحا لا بد من تحقق جملة من الشروط المهمة، كما تترتب عنه آثار نتكفل بالتفصيل في ذلك من خلال ما يأتي:

المطلب الأول: شروط الوعد بهبة العقار

يتطلب عقد الوعد بهبة عقار تحقق مجموعة من الشروط حتى يقع صحيحا، منها ضرورة تعيين المسائل الجوهرية فيه، زيادة على تلك الشروط الشكلية التي جاء بها المشرع الجزائري وهو ما سنتكفل بتوضيحه من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعيين المسائل الجوهرية لعقد الوعد بالهبة

لا شك في أن الوعد بالهبة ينعقد إذا عينت المسائل الجوهرية لعقد الهبة المراد إبرامه من ضرورة تحديد لأركان العقد الموعد به الرئيسية التي يرى المتعاقدان بأنه لا بد من الاتفاق عليها ولا يمكن للعقد أن يتم من دونها² وكذلك موضوعه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، ولما كان الوعد بالهبة هو تمهيد لعقد الهبة النهائي، وجب أن تكون جميع السبل مهيأة لإبرام عقد الهبة النهائي³ وهذا تطبيقا للفقرة الأولى من المادة 101 من القانون المدني، التي أكدت على ضرورة تعيين جميع المسائل الجوهرية في العقد المرجو إبرامه في المستقبل.

¹ أنور العمروسي، الموسوعة الوفية في شرح القانون المدني، شركة ناس للطباعة، القاهرة، 2015، ص 38.

² بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، المرجع السابق ص 330.

³ مجلة الرأي القانونية، مقال منشور في 15 أبريل 2016، عبر <https://www.facebook.com/araeykanounia>

أولاً: التراضي في عقد الوعد بالهبة:

من ضمن أهم الشروط التي يستدعيها عقد الوعد بالهبة، التراضي، الذي يعد ركناً رئيسياً في العقد وفي الوعد بالهبة كذلك، فإذا لم يتحقق التراضي فإن العقد لا يقع، فهو على غرار بقية العقود الأخرى ينعقد بتوافق إرادتين إذ لا بد لانعقاده أن يصدر إيجاب يطابقه قبول من الطرف الأول.¹

ثانياً: الأهلية في عقد الوعد بالهبة:

الأهلية المطلوبة للهبة يجب أن تتوافر في الواعد وقت الوعد، فيجب أن يكون في هذا الوقت أهلاً للإيجاب أو للاتهاب، وهو ما أشارت إليه المادة 203 من قانون الأسرة السالف الذكر،² أما عن عيوب الإرادة بالنسبة إلى الواعد تقدر وقت الوعد كذلك، لأنه لا يصدر منه رضاء بعد ذلك، فالهبة النهائية تتم بمجرد ظهور رغبة الموعود له. أما فيما يتعلق بأهلية الموعود له فإنها تقدر زمن التعاقد النهائي لا وقت الوعد، فيصح أن يكون غير أهل وقت الوعد بشرط أن تتوافر فيه الأهلية وقت ظهور رغبته وذلك مرده كونه لا يلتزم بشيء وقت الوعد ولكن يلتزم وقت التعاقد النهائي، وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لا يشترط التمييز في الموهوب له فتقع الهبة لعديم التمييز صحيحة، نظراً لأن هذا الوعد يتمخض لمصلحته، ولكون القانون الجزائري نص على ضرورة أن تكون الحيازة ممن أنابه القانون عن الموهوب له إذا كان قاصراً أو محجوراً عليه،³ وهو ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 210 من قانون الأسرة، ولم ينص على النيابة في القبول حيث وردت إشارة له في المادة 206 التي جاء فيها: "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول" ولكنه لم يتحدث عن حالة النيابة في قبول الهبة، وبالرجوع للمادة 81 من قانون الأسرة نجدها قد أشارت إلى أنه من كان فاقداً للأهلية، أو ناقصها، ينوب عنه قانوناً ولي أو وصي أو مقدم، أما فيما يخص عيوب الإرادة فهي تقدر بالنسبة إليه وقت الوعد وزمن التعاقد النهائي معاً، إذ أنه يصدر منه رضاء في كلا الوقتين، فلا بد أن يكون رضاًؤه في كلاهما صحيحاً.⁴

ثالثاً: المدة في عقد الوعد بالهبة:

لا مناص من تعيين المدة التي يجب إبرامه فيها، فالوعد بالهبة يعتبر عقداً كاملاً وليس مجرد إيجاب، إلا أنه يعد عقداً تمهيدياً ويتم هذا التعيين بصفة صريحة أو ضمنية، وإذا اتفق الطرفان على

¹ نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 210.

² جاء في نص المادة 203 من قانون الأسرة إشارة إلى اشتراط سلامة العقل في الواهب إضافة إلى بلوغه سن 19 سنة كاملة من غير أن يكون محجوراً عليه.

³ عمار نكاع، الهبة والوصية، محاضرات موجهة إلى طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2021، 2022، ص 28.

⁴ مجلة الرأي القانونية، المرجع السابق.

أن تكون المدّة هي المدّة المعقولة حينئذ يستخلصها قاضي الموضوع من خلال طبيعة المعاملة ومن ظروف التعاقد لأن الجزاء المترتب على عدم تحديد المدّة في الوعد الملزم لجانب واحد في القانون المدني هو بطلان الوعد لأن تعيينها شرط أساسي فيه،¹ المادة 1/71.

رابعا: المحل في عقد الوعد بالهبة:

يتجلى المحل في الوعد بالهبة في المال الموعود بهبته، الذي يجب أن يتم بيانه بياناً كافياً، فلا يشترط أن يتواجد زمن الوعد، ولكن في وقت ظهور رغبة الموعود له في إبرام الهبة، وإلا كانت الهبة باطلة، ليس من الواجب أن يكون المال مملوكاً وقت الوعد للواعد في الوعد بالإيجاب، أو للموعود له في الوعد بالانتهاب.

ويجدر بنا التنويه كذلك إلى أن الموهوب به يجب أن يكون مملوكاً للملتزم منهما، وقت ظهور الرغبة في التعاقد،² وقد نوهت لذلك المادة 205 من قانون الأسرة السابق الذكر، من خلال استعمالها لمصطلح " كل ممتلكاته " التي يفهم منها أن كل ما يهبه الشخص الواهب لابد أن يكون ملكا له، فالقاعدة تنص على استحالة تمليك ما ليس بمملوك، كما ننوه إلى أن محل عقد الوعد بالهبة يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وموجوداً وقت الهبة النهائية، زيادة على كونه مشروعاً ومما يقبل التعامل فيه،³ زيادة على ذلك لابد أن يحتوي الوعد المراد إبرامه على تنويه إن كان مقترناً بعوض، أو مقترناً بالتزامات عبر وصفها أو ذكر العوض وإبراز نوعها.⁴

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد الوعد بهبة العقار:

يستدعي الوعد بهبة العقار توافر شروط شكلية لكونه يمهد لعقد شكلي يتجلى في عقد الهبة، وهو ما نصبوا لتوضيحه من خلال ما يأتي:

أولاً: شرط الرسمية في الوعد بهبة العقار:

يعد ركن الشكل في الوعد بالتعاقد من الشروط الخاصة التي يستوجبها هذا الأخير، بحيث إذا كان العقد الموعود به عقداً شكلياً⁵ مثل عقد الهبة فلا مناص من أن يستوفي الوعد بالهبة هذا الشرط فيكون رسمياً، وإلا اعتبر الوعد بالهبة باطلاً، وهو ما أشارت له الفقرة الثانية من المادة 71 من

¹ بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، المرجع السابق، ص 333، ص 334.

² نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 209، ص 210.

³ عمار نكاع، المرجع السابق، ص 29.

⁴ نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 214.

⁵ هلالبي خيرة، تريح مخلوف، أحكام الشكلية في الوعد بالتعاقد في ظل القانون المدني الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمارثليجي، الأغواط، عدد 02، 30 سبتمبر 2017، ص 357.

القانون المدني،¹ كذلك أشارت إليه المادة 324 مكرر¹ من القانون المدني، التي أوجبت تحرير العقود التي تتضمن إلزامية نقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية في شكل رسمي، وهو ذات ما نوهت له المحكمة العليا في قرارها.²

ومن ثم يقع الوعد بالهبة غير المكتوب أصلاً، أو الوعد الذي يقع إثباته ضمن ورقة عرفية باطلاً.³

ثانياً: التسجيل كشرط شكلي للوعد بهبة عقار

يعرف التسجيل من طرف الفقه كون المشرع الجزائري لم يقدم له تعريفاً، وعليه فالتسجيل هو " إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي، يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً، فهو إجراء إداري تقوم به إدارة عمومية مختصة إقليمياً تابعة لوزارة المالية عن طريق مفتش التسجيل "،⁴ إذ يسجل الموثق عقد الوعد بهبة العقار لحساب الخزينة العمومية عبر تسديد رسوم التسجيل، ويقوم بإثبات انجاز هذه العملية في عقده ولو كان ذلك من دون مقابل أي مجاني،⁵ وهو ما أكدته قانون التسجيل الصادر عبر الأمر 76-105⁶ من خلال المادة 75 منه، ويلزم الموثقون بتسجيل عقد هبة العقار في أجل لا يتجاوز شهر من التاريخ الذي تم تحريره فيه،⁷ وهو ما ينطبق على الوعد بهبة العقار.

¹ نصت الفقرة الثانية من المادة 71 من القانون المدني على أنه: "...وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضاً على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

² جاء في قرار المحكمة العليا أنه: " من المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرراً أمام الموثق محتوي على أصل الملكية، مكرس لاتفاق الطرفين محدداً للمحل تحديداً نافياً للجهالة، معين لتسديد المبلغ أمام الموثق مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري "، قرار رقم 68467 مؤرخ في 21-10-1990، م ق 1992، عدد 01، ص 84، مأخوذ عن جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2014، ص 64.

³ نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 210.

⁴ حسناوي أسماء، مزيان محمد أمين، المرجع السابق، ص 424.

⁵ عبد الرحمان خلادي، إشكالات توثيق عقد هبة العقار في التشريع الجزائري - دراسة عملية نقدية -، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي النعامة، عدد 04 جوان 2016، ص 282.

⁶ قانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، ج ر عدد 81، صادرة في 1977، معدل ومتمم.

⁷ عبد الرحمان خلادي، المرجع السابق، ص 282.

ثالثا: شهر عقد الوعد بهبة العقار:

ذهبت المحكمة العليا في اجتهادها حول عقد الوعد بالهبة بأن "العقد محل دعوى الإبطال استوفى أوضاعه الشكلية، بحيث أنه محرر أمام موثق ولا يستوجب شهره باعتباره يرتب التزام شخصي".¹

وبذلك فإن المشرع الجزائري لا يشترط الشهر فيما يتعلق بعقد الوعد بهبة العقار، ويعتبره صحيحا وتاما بمجرد استيفائه للرسمية عبر تحريره أمام الموثق، فالشهر بالمحافظة العقارية ليس ركنا للعقد وتخلفه لا يبطل هذا الأخير، فعقد الوعد بالهبة على غرار عقد الوعد بالبيع الذي لم يتم إشهاره هو عقد صحيح، إلا أنه غير نافذ تجاه الغير.²

المطلب الثاني: آثار الوعد بهبة العقار

يترتب عن عقد الوعد بهبة العقار عدة آثار تتباين بين تلك التي تظهر قبل إعلان رغبة الموعود له في التعاقد، وتلك الآثار المترتبة بعد إعلان رغبة الموعود له، وهو ما نسعى لتوضيحه بالتفصيل من خلال ما يأتي:

الفرع الأول: الأثر المترتب عن الوعد بالهبة قبل إعلان رغبة الموعود له

تستهل مرحلة الوعد بهبة العقار من زمن انعقاد الوعد بالهبة، وتنقضي بانقضاء الأجل المحدد لإظهار رغبة الموعود له بالهبة، وعليه يكون عقدا ملزما لجانب واحد ألا وهو الواعد، إذ يلزمه بإبرام العقد النهائي خلال هذه الفترة إذا طلب الموعود له ذلك، ويظل الواعد في هذه الفترة مالكا للعقار.³ وعليه فإن الواعد يظل ملتزما بالبقاء على وعده من الناحية القانونية في الوعد من جانب واحد، وذلك خلال الفترة المحددة التي جرى الاتفاق بشأنها في الوعد التي تتمثل في المرحلة السابقة عن إبداء الموعود له عن رغبته، وذلك مرده كون الوعد عقد لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو ضمن الأسباب التي يقوم القانون بتقريرها، وهو ما يدعى بالقوة الملزمة لعقد الوعد، وبذلك يلتزم الواعد بالبقاء على وعده في إبرام العقد النهائي بحلول الأجل، عند إعلان الموعود له رغبته في التعاقد، فيصبح هذا الأخير دائنا للواعد بحق شخصي، وهو ما ينطبق على الوعد بهبة العقار.

¹ قرار رقم 68467، مذكور سابقا.

² لخضاري محمد، المرجع السابق، ص 210.

³ نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 214..

وتأكيدا لما سبق فإن رجوع الواعد عن وعده خلال مدة الوعد التي جرى الاتفاق بشأنها وقبل إعلان الموعد له عن خياره، فإن رجوعه هذا يعتبر عديم الأثر قانونيا، فينعقد العقد وفقا للقوة الملزمة لعقد الوعد، كما أسلفنا الذكر.

أما في حالة انقضاء المدة المحددة من غير إعلان الموعد له عن رغبته في إبرام عقد الوعد بالهبة، فإن الوعد بالتعاقد يسقط ويعتبر كأن لم يكن، وليس للموعد له الاستفادة من الوعد، أي حق شخصي من قبل الواعد.

ونشير كذلك إلى أن إعلان الموعد له رغبته بعد انقضاء الأجل الذي تم تعيينه يعتبر إيجابا جديدا، يتطلب قبولاً من الواعد¹ وذلك وفقا لما ورد في المادة 66 من القانون المدني الجزائري.

ويسري تصرفه في حق الموعد له إذا تحققت الشروط التي تتعلق بالتسجيل العقاري فإذا باع الواعد العقار الموعد بهبته إلى شخص آخر وقام المشتري بالتصرف فيه، في هذه الحالة يرجع للموعد له بالتعويض المناسب على الواعد وهو ما نوهت له المادة 72 من القانون المدني، وإذا توفرت الشروط اللازمة لتمام العقد وبالأخص الشكل، يقوم هذا الحكم مقام العقد.

إلا أن الموعد له لا يمكنه الرجوع على الواعد إذا تحققت الحالات التي يجوز فيها الرجوع في الوعد بهبة العقار،² وهي ذاتها الحالات التي يجوز فيها الرجوع في الهبة،³ فلا يترتب في ذمة الواعد إلا التزاما شخصيا، أما الموعد له فلا يلتزم بشيء.

الفرع الثاني: الأثر المترتب عن الوعد بالهبة بعد إعلان رغبة الموعد له

في حالة مضي المدة المعينة لتعهد الواعد من غير إظهار الموعد له رغبته في إبرام العقد، تحلل الواعد من التزامه من غير اعدار الموهوب له، وكذلك الأمر في حالة أظهر الموعد له رغبته بعد انقضاء المدة التي ذكرت في التعهد، أو إذا أظهر عدم رغبته في التعاقد خلال هذه المدة لكون الموعد له بهذا الرضا يعد قد أبرأ الواعد من وعده ويسقط الوعد بالهبة، في حين أن الموعد له إذا أبدى رغبته في الهبة، فإن الوعد بهبة العقار يصبح عقد هبة نهائي، ويحدث ذلك بمجرد ظهور رغبة الموعد له من

¹ بلحاج العربي، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، إصدار دوري إضافي، عدد 03، العدد التسلسلي 35، يونيو 2021، ص 228، ص 229.

² نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 214.

³ أشارت المادة 211 من قانون الأسرة إلى الحالات التي يمكن فيها الرجوع عن عقد الهبة اللذان هما الأبوين لولدهما مهما كان سنه إلا في استثناءات لا يمكنهما الرجوع عنها وتتجلى هذه الاستثناءات في حالة كانت هذه الهبة الغاية منها زواجه، أو إذا كانت لمواجهة دين أو ضمان قرض، وكذلك في حالة فقدان الولد الموهوب له للهبة كضياعها أو تبرعه بها إحداثة لتغيير عليها.

غير لزوم لرضاء جديد من الواعد، وبذلك تعد الهبة النهائية قد تمت من زمن ظهور الرغبة لا من وقت الوعد بالهبة.¹

وفي ذات السياق أشارت المادة 72 من القانون المدني إلى أنه في حالة وعد شخص بإبرام عقد معين ثم تراجع عن ذلك الوعد وقام المتعاقد الآخر بمقاضاته عبر طلبه تنفيذ الوعد، وتوافرت الشروط اللازمة لتمام العقد، ولاسيما ما يتعلق منها بالشكل يقوم الحكم مقام العقد.

خاتمة:

من خلال تناولنا لهذا البحث نخلص إلى أن عقد الوعد بالهبة هو عقد يحوز على أهمية بالغة لاسيما من الناحية العملية، فهو يلزم الواهب بتوقيع العقد الذي تم الاتفاق بشأنه مستقبلا، وبالأخص في الحالات التي لا يمكنه أن يوقع عليه في الحين، ومن أبرز تطبيقاته عقد الوعد بالهبة الواقع على عقار، ونخلص من خلال ذلك إلى النتائج التالية:

- لم يتناول المشرع الجزائري عقد الوعد بالهبة ضمن نصوص صريحة، وإنما تركه خاضعا للقواعد العامة.
- عقد الوعد بالهبة هو عقد تمهيدي للعقد النهائي الذي يتجلى في عقد الهبة، وهو صورة من صور الوعد بالتعاقد يمنح طرفيه فرصة لإبرام عقد الهبة في المستقبل الذي قد يصعب إبرامه في الحال.
- عقد الوعد بهبة العقار من العقود الشكلية التي لا يكفي مجرد التراضي لانعقادها وإنما لابد من إفراغها في قالب رسمي.
- يخضع عقد الوعد بهبة العقار لذات الأحكام التي يخضع لها عقد الهبة باستثناء الشهر الذي لا يستوجبه باعتباره يرتب التزاما شخصيا.

التوصيات:

لابد من تخصيص نصوص خاصة ضمن القانون المدني تعنى بعقد الوعد بالهبة بدلا من إخضاعه للقواعد العامة.

¹ نصار، إيناس مكي عبد، المرجع السابق، ص 218، ص 219.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية:

1-القوانين الوطنية:

- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 لسنة 1975.
- قانون رقم 105-76 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، ج ر عدد 81، صادرة في 1977، معدل ومتمم.

- قانون رقم 11-84 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.

2-القوانين الأجنبية:

- قانون رقم 131 لسنة 1948 يتضمن القانون المدني المصري، صادر بقصر القبة في 09 رمضان 1367 الموافق ل 16 يوليو 1948، جريدة الوقائع المصرية، عدد رقم 108 مكرر أ، صادرة في 29 يوليو 1948.

3-القرارات القضائية:

- قرار رقم 1021381، مؤرخ في 2016/12/15.

- قرار رقم 68467 مؤرخ في 21-10-1990، م ق 1992، عدد 01.

- نقض مدني مصري في 4-11-2004.

4-الكتب:

- أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، عقد الهبة في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء، ط1، دار العدالة للنشر والتوزيع، 2018.

- أنور العمروسي، الموسوعة الوفية في شرح القانون المدني، شركة ناس للطباعة، القاهرة، 2015.

- بلحاج العربي، النظام القانوني لمرحلة المفاوضات العقدية، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2019.

- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2014.

- محمد شاكر محمود محمد، المسؤولية عن قطع المفاوضات، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، 2016.

5-أطروحات الدكتوراه:

- لخضاري محمد، العقود الممهدة في البيوع العقارية والحماية القانونية للمتعاقدين، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، سنة 2020، 2021.

6-المقالات القانونية:

- بلحاج العربي، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، إصدار دوري إضافي، عدد 03، العدد التسلسلي 35، يونيو 2021.

- حواس فتحية، الرجوع في عقد الهبة في القانون الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مجلد 07، عدد 01، جوان 2022.

- علي عمارة، كاملي مراد، الرجوع في الهبة بين النص والاجتهاد في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلد 12، عدد 02، ديسمبر 2020.

- نصار، إيناس مكي عبد، الوعد بهبة العقار، مجلة كلية التربية الأساسية للعلوم التربوية والإنسانية، جامعة بابل، مجلد 2020، عدد 47، 30 يوليو، 2020.

7-المحاضرات:

- عمار نكاع، الهبة والوصية، محاضرات موجهة إلى طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2021، 2022.

8-مواقع الأنترنت:

-<https://www.facebook.com/araeykanounia>

<https://notairealgerien.com>

ثانيا: باللغة الفرنسية:

Textes de loi:

- L'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.