

علاقة المستفيد من السكن بالمؤسسة العقارية قبل إبرام العقد التوثيقي*

SRAICHE Zakaria, M A "A"
Département de droit privé,
Faculté de Droit et des Sciences Politiques,
Université A. Mira Bejaia 06000 Bejaia –Algérie

سرايش زكريا أستاذ مساعد قسم "أ"
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد
الرحمان ميرة بجاية، 06000 بجاية، الجزائر.

ملخص

يستهدف موضوع المقال، إيجاد تكييف للعلاقة التي تربط طالب شراء السكن بالمؤسسة العقارية العمومية أو الخاصة، التي تعرض السكنات للبيع، بعد إعلان قبولها البيع، وقبل إفراغ عقد البيع في شكل رسمي. المرحلة الأولى من الموضوع، تتناول الشروط التي ينبغي توفرها لوصف العلاقة القائمة بين المستفيد والمؤسسة العقارية بالعلاقة العقدية، وتتمثل هذه الشروط في توفر الأركان العامة للعقد، يلي ذلك تناول آثار وصف العلاقة بالعقدية. المرحلة الثانية من الموضوع، تتناول الشروط التي من خلالها يمكن اعتبار المؤسسة العقارية ملتزمة نحو المستفيد على أساس الإرادة المنفردة، وبعد ذلك يتم التطرق إلى آثار اعتبار العلاقة بين الطرفين قائمة على الإرادة المنفردة.

الكلمات الدالة

المؤسسة العقارية، السكن الترقوي، العقد التوثيقي، المستفيد، الترقية العقارية القواعد العامة، التنفيذ العيني، المطالبة بالتعويض، الفسخ، الإرادة المنفردة، الإيجاب الملزم، المحافظة العقارية، البيع على التصاميم، شكل رسمي، عيوب الرضا، غرامة تهديدية.

* تمّ استلام المقال بتاريخ 2014/09/21 وتمّ تحكيمه بتاريخ 2014/10/12 وقُبِلَ للنشر بتاريخ 2015/11/10.

Beneficiary relationship of the institution housing estate before editing the documentary decade

Abstract

The article deals with the subject of the relationship between the beneficiary of the housing benefited after the announcement and before editing the contract in the official form where the article aims to determine the relationship in sigh calm stage.

The first phase of the article has been allocated to the state in which the state be modal status so that it is addressed to the terms of character and give calmly effects meter.

The second phase of the article has been allocated to the case in which the relationship be based on the will of the individual so that it is addressed to the terms of this topic by the situation and the implication for begotten.

Key words

Enterprise real estate-documentary decade conclusion sale upon the design-atid ways compensation- cram doing.

La relation entre le bénéficière du logement et l'établissement immobilier avant l'établissement du contrat notarié

Résumé

L'objet de l'article aborde la relation entre le bénéficière du logement, et l'établissement immobilier, avant l'établissement du contrat notarié.

La première étape de l'article, comporte les conditions qui considèrent la relation à caractère contractuel, en considérant les effets sur le plan des droits du bénéficière.

La deuxième étape de l'article, englobe les conditions de la source de la relation comme un acte juridique unilatéral, tout en considérant les effets sur le plan des moyens dont dispose le bénéficière.

Mots clés

L'établissement immobilier- contrat notarié-Contrat de vente sur plans-promotion immobilière -l'exécution en nature-l'exécution par équivalent.

مقدمة

تسعى مختلف المؤسسات العارضة لبرامج السكن الترقوي، إلى إثبات استفادة الشخص من السكن عن طريق وثائق إدارية، تتخذ تارة شكل قرارات إدارية، وتارة أخرى شكل أوامر بدفع مبلغ معين خلال أجل معين، ولقد درجت على هذا النمط بالخصوص، المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري.

باعتبار القرارات الإدارية المشار إليها أعلاه، لا ترقى إلى مرتبة المحرر الرسمي المكوّن لعنصر الشكل¹، والذي يختص به الموثق، فإنّ هذه الطريقة في التعاطي مع المستفيدين

من السكن، أصبحت وسيلة للتعسف في بعض الأحيان، حينما تتراجع المؤسسة العقارية عن الاستفادة الممنوحة، بدعوى أنه لا توجد علاقة عقدية تلزمها نحو المستفيد، ما دام ركن الشكل غير متوفر والمتمثل في العقد التوثيقي، وهو الأمر الذي فتح المجال لمنازعات عديدة، تشهد عليها أروقة المحاكم.

نتيجة لما سبق، فإنّ موضوعنا يأتي مستهدفا لإجابة على السؤال التالي: ما هو التكييف القانوني للعلاقة التي تربط المستفيد من السكن الترقوي بالمؤسسة العقارية بعد إعلان الاستفادة وقبل تحرير العقد التوثيقي؟

للإجابة على هذا السؤال، تقرر تقسيم الموضوع إلى المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: التكييف العقدي لعلاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية

المبحث الثاني: التزام المؤسسة العقارية قائم على الإرادة المنفردة.

المبحث الأول/ التكييف العقدي لعلاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية

يشمل هذا المبحث الإطار القانوني، الذي من خلاله يمكن تكييف العلاقة التي تربط المستفيد من السكن الترقوي بالمؤسسة العقارية بأنها علاقة عقدية، وتكون بداية دراسة هذا المبحث بتناول الشروط الواجب توافرها في العلاقة لاكتسابها الصفة العقدية (المطلب الأول)، يلي ذلك الآثار المترتبة على ثبوت الصفة العقدية للعلاقة (المطلب الثاني).

المطلب الأول/ شروط التكييف العقدي لعلاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية

يشمل هذا المطلب، الشروط الواجب توافرها، لاعتبار العلاقة القائمة بين المستفيد والمؤسسة العقارية هي علاقة عقدية، وذلك في المرحلة السابقة على تحرير العقد التوثيقي، حيث يتعين توفر الأركان العامة للعقد، ونكتفي بدراسة التراضي، لتكون البداية مع وجود التراضي (الفرع الأول)، يلي ذلك تناول صحة التراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول/ وجود التراضي

لم ينص القانون رقم 04.11² المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على وصف علاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية قبل تحرير العقد التوثيقي، بل حدّد فقط معنى الترقية العقارية واعتبار المتعامل فيها تاجرا، مع وضع قواعد تنظم عقد حفظ

الحق و بيع السكن غير الجاهز، في إطار عقد البيع على التصاميم (المواد 28.27.4 من القانون سابق الذكر).

نحو ما سبق، فإنّه لابد من اللجوء إلى القواعد العامة لتكييف العلاقة القائمة بين المستفيد والمؤسسة العقارية، ولكي توصف هذه العلاقة بالعقدية وجب توفر التراضي، وهذا الأخير هو تطابق إرادتين على إنشاء الالتزام، مع الإشارة إلى أنّ هناك من يفرّق بين التراضي في العقد والتراضي في الاتفاق حيث يكون في هذا الأخير أوسع من إنشاء الالتزام بحيث يتعداه إلى التراضي على إنهاء الالتزام أو تعديله.

لكي تعتبر العلاقة بين المستفيد من السكن الترقوي والمؤسسة العقارية علاقة عقدية، في المرحلة السابقة على تحرير العقد التوثيقي، وجب تحقّق ما يدلّ على وجود إرادتين لا إرادة واحدة التزمت بشكل إنفرادي، ويتحقّق التراضي من الناحية العملية، بعد دعوة إلى التعاقد صادرة من المؤسسة العقارية، وتتخذ الدعوة إلى التعاقد شكل إعلان عن برنامج سكني، يتضمن أجلا لإيداع طلب مع ملف بهدف دراسته من قبل المؤسسة العقارية.

إذا كان الإعلان المشار إليه سابقا، قد حدّد شروط قبول الطلب بدقة، فهنا لا يكون الإعلان مجرد دعوة إلى التعاقد، بل يعتبر عرضا كاملا وجازما³، وبذلك يعتبر إيجابا صادرا عن المؤسسة العقارية، بحيث تصبح المؤسسة العقارية ملزمة بشكل تلقائي تجاه من أودع الملف وتوفرت فيه الشروط.

إنّ الحالة التي تعنيها، هي تلك التي يكون فيها الإعلان غير محدد لشروط قبول الملف بدقة، بل يتضمن فقط دعوة إلى إيداع ملفات لغاية دراستها⁴، بحيث يكون الطلب المقدّم من قبل الشخص هو الإيجاب، ويتحقّق قبول المؤسسة العقارية، بإعلانها لقائمة الأشخاص المدعويين إلى استكمال إجراءات الدفع والتسوية تمهيدا، لتسليم قرار الاستفادة، ويكون ذلك في شكل إعلان يوضع في لوحة إعلانات المؤسسة العقارية، أو في الجهة التي تحددها المؤسسة العقارية لإعلان الأشخاص المأخوذين بعين الاعتبار، وقد يكون قبول المؤسسة للطلب موجها مباشرة إلى عنوان الشخص المعني، بتحقّق هذا الوضع يتحقّق التراضي، ومن ثم يظهر العقد إلى الوجود.

إنّ العقد الذي يتحقّق بين المستفيد والمؤسسة العقارية، على النحو الذي عرفناه، هو عقد مضمونه التزامات متبادلة بتحرير عقد بيع في شكل رسمي، ونجد أنّ المحكمة العليا قد أكّدت على أنّ العلاقة القائمة بين المستفيد والمؤسسة العقارية هي علاقة عقدية، ترتّب التزامات شخصية رغم أنّها لا تؤدي إلى نقل الملكية⁵.

إذا وقع نزاع بين المستفيد والمؤسسة العقارية، تعيّن على المستفيد إثبات وجود العقد وفقا للقواعد العامة، ويجب في جميع الحالات تقديم دليل كتابي، إذ أنّ محل التزام المؤسسة العقارية هو القيام بعمل يصعب من الناحية العملية تقدير قيمته⁶، ومن ثم فإنّه في رأيي الخاص تصرف غير محدّد القيمة، وجب إثباته بالكتابة، ويتحقّق الإثبات بتقديم المستفيد للأمر بالدفع، أو تقديم نسخة عن قائمة الأشخاص المعلن عن قبول ملفاتهم، إذ تعتبر هذه القائمة ورقة عرفية مادامت مختومة من المؤسسة.

الفرع الثاني / صحة التراضي

تتحقّق صحة التراضي بكون المؤسسة مؤهلة قانونا للقيام بالمشاريع السكنية، ومن ثم إذا كان نظامها الأساسي لا يسمح بإنجاز نمط معين من السكن، فإنّ المؤسسة لا تكون أهلا لإنجاز هذه المشاريع⁷، كما يتعيّن أن يكون المستفيد متمتعا بأهلية كاملة باعتبار العقد دائرا بين النفع والضرر.

تطبيقا للقواعد العامة، يتعيّن أيضا خلو إرادة الطرفين من عيوب الرضا، وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، ومن ثم يكون العقد قابلا للإبطال إذا وقع المستفيد في غلط جوهري دفعه إلى التعاقد⁸، كأن يعتقد بأنّ المنطقة المراد إقامة المشروع عليه آمنة فيتبيّن له عكس ذلك.

باعتبار البطلان المشار إليه سابقا بطلانا نسبيا فإنّ التمسك به يقتصر على من شاب إرادته عيب من الطرفين، ويجب احترام الأجل المحدّد لرفع الدعوى بحسب العيب الموجود، ويجوز التنازل عن الحق في طلب الإبطال بالإجازة سواء كانت الإجازة صريحة أم ضمنية⁹.

لا يلزم لقيام العقد بين المستفيد والمؤسسة العقارية إفراغه في شكل رسمي، لأنّه من جهة لا ينشئ مباشرة حقا عقاريا¹⁰ بل التزام فقط بعمل، ومن جهة أخرى ليس وعدا

بالببيع¹¹، باعتبار أنّ المؤسسة لا تمهل طالب السكن أجلا لإبداء رغبته، فرغبته باتة منذ البداية، ومن ثم لا يعتبر من العقود الشكلية المحددة على سبيل الحصر في القانون، بل هو عقد يرتّب منذ تحقّقه التزاما على عاتق الطرفين بإبرام عقد توثيقي مرتّب لالتزام بنقل الملكية.

المطلب الثاني / أثار التكييف العقدي لعلاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية

نعالج في هذا المطلب، النتائج القانونية المترتبة على اعتبار العلاقة القائمة بين المستفيد والمؤسسة العقارية علاقة عقدية، تكون بداية دراسة هذا المطلب بتناول حق المستفيد في المطالبة بالتنفيذ العيني (الفرع الأول)، يلي ذلك حق المستفيد في المطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية (الفرع الثاني).

الفرع الأول / أحقية المستفيد في المطالبة بالتنفيذ العيني

إذا كان السكن جاهزا، فإنّ المستفيد يحق له المطالبة بالتنفيذ العيني، بإعذار المؤسسة على وجوب تحرير عقد بيع لشيء قائم في شكل رسمي عند الموثق¹²، يتم شهره على مستوى المحافظة العقارية، فإذا امتنعت الإدارة عن ذلك جاز للمستفيد اللجوء إلى القضاء وفرض غرامة تهديدية¹³ على المؤسسة العقارية، كما يمكن للمستفيد أن يستصدر حكما يقوم مقام العقد، ليتم بعد ذلك شهر الحكم على مستوى المحافظة العقارية وبذلك تنتقل الملكية¹⁴.

أما إذا كان السكن غير جاهز، فإنّه بإمكان المستفيد إتباع نفس الخطوات المشار إليها أعلاه من أجل جبر المؤسسة العقارية على تحرير عقد بيع بناء على التصميم، وفق ما نص عليه القانون 04.11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني / أحقية المستفيد في المطالبة بالتعويض

يشكّل امتناع المؤسسة العقارية عن السعي إلى تحرير العقد التوثيقي خطأ عقديا يستتبع قيام المسؤولية العقدية¹⁵، ومن ثم أمكن للمستفيد أن يطالب بالتعويض لجبر ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب، سواء كان التعويض عن التأخر في التنفيذ أو التعويض عن عدم التنفيذ، ويتم التعويض عن الضرر المتوقع فقط¹⁶، ويمكن للمؤسسة العقارية التخلص من تبعات التعويض بإثبات السبب الأجنبي.

تطبيقاً للقواعد العامة أيضاً، يمكن للمستفيد من السكن أن يطالب بالفسخ مع التعويض¹⁷، وذلك باعتبار أن العقد القائم بين الطرفين عقد ملزم للجانبين، إذ يلزم كلا الطرفين بتحرير العقد التوثيقي.

المبحث الثاني / التزام المؤسسة العقارية قائم على الإرادة المنفردة

يشمل هذا المبحث الإطار القانوني الذي من خلاله يتم تكييف علاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية، على أساس التزام انفرادي في جانب المؤسسة العقارية، وتكون بداية دراسة هذا المبحث بالتعرض إلى الشروط الواجب توفرها لتحقيق الالتزام بالإرادة المنفردة من جانب المؤسسة العقارية (المطلب الأول)، يلي ذلك الآثار المترتبة على التزام المؤسسة العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول / شروط تكييف التزام المؤسسة العقارية على أساس الإرادة المنفردة

يشمل هذا المطلب الشروط الواجب توفرها لاعتبار التزام المؤسسة العقارية نحو المستفيد هو التزام مصدره الإرادة المنفردة، تكون بداية دراسة هذا المطلب بالتعرض إلى الشرط الأول وهو وجود عرض مقترن بمدة (الفرع الأول)، يلي ذلك التعرض إلى الشرط الثاني وهو احترام طالب السكن للشروط المحددة في العرض (الفرع الثاني).

الفرع الأول / وجود عرض من المؤسسة العقارية مقترن بمدة

تلجأ المؤسسات العقارية في بعض الأحيان إلى وضع إعلانات لمشاريع السكن الترقوي، تتضمن شروط بيع المسكن بدقة، بحيث يفهم من الإعلان بأن من تتوفر فيه الشروط يصبح صاحب حق في إبرام البيع لصالحه.

يكون الإعلان المشار إليه أعلاه شاملاً لعناصر الملف الواجب تقديمه مع تحديد شروط أخرى تجعل الملف يحظى بالقبول، كما يشمل الإعلان مدة يتعين إيداع الملف خلالها، وتطبيقاً للقواعد العامة يعتبر هذا الإعلان بمثابة إيجاب ملزم، وهو أحد صور الالتزام بإرادة منفردة¹⁸.

إنّ صفة الإيجاب الملزم لا تتحقق في الإعلان، إذا كان هذا الأخير لم يحدّد فيه شروط قبول الملف بدقة وفسح المجال إلى دراسة الملفات من قبل لجنة معينة، حيث يكون قرار القبول من اختصاصها لوحدها، وفي هذه الحالة يكون مضمون الإعلان مجرد دعوة إلى التعاقد لا يمكن من خلالها إلزام المؤسسة العقارية بشيء، غير أنّ مودع

الملف إذا رفض ملفه دون سبب جدي وتضرر من ذلك، جاز له الرجوع بقواعد المسؤولية التقصيرية¹⁹.

الفرع الثاني / احترام طالب السكن للشروط المعلن عنها

يجب على طالب السكن أن يحترم الشروط المعلن عنها من طرف المؤسسة العقارية حتى يكتسب صفة مستفيد، ومن ثم يمكن له إلزامها بتحرير العقد التوثيقي فيما بعد، ونحو ذلك وجب عليه إعداد ملف كما تم تحديده في الإعلان وإيداعه في الأجل المحدد.

في حالة عدم احترام طالب السكن لعناصر الملف المحدد في إعلان المؤسسة العقارية، أو عدم احترامه لأجل إيداع الملف، فلا يمكن له مطالبة المؤسسة بتحرير العقد التوثيقي، إذ أنّ الإيجاب موجه لمن توفرت فيهم الشروط دون غيرهم.

يمكن القول أنّ تقديم طالب السكن لملف فيه مناقضة للشروط المعلن عنها أو فيه وثائق ناقصة، هو بمثابة رد معدل للإيجاب وبالتالي يعتبر إيجابا جديدا لا إعلان قبول، ونحو ذلك يعتبر بمثابة رفض للعرض المعلن عنه من قبل المؤسسة العقارية²⁰.

المطلب الثاني / آثار تكييف التزام المؤسسة العقارية على أساس الإرادة المنفردة

يشمل هذا المطلب دراسة النتائج المترتبة على اعتبار العرض الصادر من المؤسسة العقارية بمثابة إيجاب ملزم، تكون بداية دراسة هذا المطلب بالتطرق إلى التزام المؤسسة العقارية بالبقاء على عرضها طيلة المدة المحددة في الإعلان (الفرع الأول)، يلي ذلك التزام المؤسسة العقارية بتحرير العقد التوثيقي الخاص بالمسكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول / التزام المؤسسة العقارية بالبقاء على عرضها طيلة المدة المحددة

من آثار الإيجاب الملزم بقاء الموجب على إيجابه طيلة المدة المحددة لإعلان القبول²¹، ونحو ذلك لا يجوز للمؤسسة أن تتراجع عن المدة المحددة (المادة 63 من القانون المدني الجزائري)، ومن ثم إذ تقدم شخص توفرت فيه الشروط التزمت المؤسسة نحوه على أساس الإيجاب الملزم، بحيث يكون مصدر التزامها بالسعي إلى تحرير العقد التوثيقي ليس مصدره العقد كما تناولنا في المبحث الأول وإتّما الإرادة المنفردة²².

إنّ المؤسسة العقارية لا تتخلص من آثار الإيجاب الملزم في خلال المدة، إلا إذا كانت إرادتها معيبة بعيب من عيوب الرضا، كأن تصدر إعلان عن غلط أو

تدليس أو إكراه²³، كما يمكن لها أن تتخلّص من التزامها نحو الأشخاص الذين رفضوا عرضها صراحة²⁴.

الفرع الثاني / التزام المؤسسة العقارية بتحرير العقد التوثيقي

يتعيّن على المؤسسة العقارية أن تسعى إلى تحرير العقد التوثيقي مع طالب السكن الذي توفرت فيه الشروط، ويكون العقد التوثيقي إما عقد بيع بناء على التصاميم إذا كان المسكن لم ينجز بعد، وإما عقد بيع لشيء قائم إذا كان المسكن جاهزاً.

إذا امتنعت المؤسسة العقارية عن تحرير العقد التوثيقي، أمكن لطالب السكن أن يجبرها على ذلك عن طريق إتباع قواعد التنفيذ العيني الجبري، وذلك باستصدار حكم يلزمها بالسعي إلى تحرير العقد مع فرض غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير²⁵.

يمكن أيضاً لطالب السكن المتوفرة فيه الشروط، أن يستصدر حكماً قضائياً يقوم مقام العقد حيث يتم شهر الحكم لدى المحافظة العقارية لتنتقل بذلك الملكية²⁶ وذلك بالنسبة للسكن الجاهز، أما بالنسبة للسكن غير الجاهز فيستصدر حكماً ليقوم مقام عقد البيع على التصاميم.

خاتمة

يتضح من خلال ما سبق أنّ علاقة المستفيد بالمؤسسة العقارية العارضة لبرامج السكن الترقوي، في مرحلة ما قبل العقد التوثيقي، لا تخرج عن كونها علاقة دائنية تجد مصدرها إما في العقد وإما في الإرادة المنفردة.

إنّ المؤسسة العقارية بعد ثبوت الاستفادة لشخص معين، لا يجوز لها التهرب من التزاماتها بداعي عدم وجود عقد توثيقي، لأنّه وإن كان ركن الشكل غير متوفر، فذلك لا يعني بتاتا خلو ذمة المؤسسة العقارية تجاه المستفيد، بل تعتبر مدينة ومحل التزامها هو القيام بعمل وهو تحديد السعي نحو تحرير العقد التوثيقي.

ويتربّ على قيام التزام المؤسسة العقارية، أنّ المستفيد في حالة إخلالها بهذا الالتزام، سواء بشطب اسمه من قائمة المستفيدين، أو بالامتناع عن تحرير العقد التوثيقي، أمكن له إجبارها بواسطة الوسائل المنصوص عليها في قواعد التنفيذ العيني الجبري.

الهوامش

1. ولقد أكدت المحكمة العليا على أنّ قرارات التخصيص لا يمكن أن ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي، وقد جاء في قرار المحكمة العليا: "...حيث بالرجوع إلى القرار المنتقد يتبين أنّ قضية الموضوع استندوا في قضائهم إلى تأييد الحكم المستأنف الرامي إلى رفض الدعوى، كون العقد الذي تحصلت عليه المطعون ضدها قد تم شهرها وفقا للمادة 793 من ق.م. والمادة 16 من الأمر 7475 المتعلق بالسجل العقاري غير أنّ قرار التخصيص الممنوح للطاعن وإن كان سابق التاريخ فإنّه لا ينقل الملكية بما يجعل قضية الموضوع قد استبعدوا قرار التخصيص الممنوح للطاعن على قطعة الأرض رقم 19 كونه لا يرقى إلى العقد الرسمي المشهر وفقا للقانون مما يكون معه القرار المنتقد مسببا بما فيه الكفاية ويضحي هذا الوجه غير مجد "أنظر: (المحكمة العليا)، الغرفة العقارية، قرار رقم 258472، صادر بتاريخ: 2004.01.21، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2004، ص 227.
2. انظر: القانون رقم 04.11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، سنة 2011، ص 04.
3. انظر في التفرقة بين الإيجاب والدعوة إلى التعاقد: السعدي (محمد صبري)، الواضح في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر 2009، ص 104.
4. ففي هذه الحالة تتوفر شروط الدعوة إلى التعاقد، حيث لا يكون هناك عرض كامل وجازم، انظر: المكان نفسه.
5. ومما جاء في قرار المحكمة العليا: "...ومن جهة أخرى فإنّ التعهد الذي انتهوا إلى اعتباره عقد بيع هو تعهد غير مشهر ومن ثم غير ناقل للملكية وأنّ كل ما يمكن أن يرتبه هو مجرد التزامات شخصية..." انظر: (المحكمة العليا) الغرفة العقارية، قرار رقم 606845، صادر بتاريخ: 2010.05.13، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2011، ص 149.
6. انظر في التصرف غير محدد القيمة بشكل عام: تناغو (سمير عبد السيد)، أحكام الالتزام والإثبات، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2005، ص 113-114.
7. أنظر في أهلية المؤسسات: بعلي (محمد الصغير)، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 166.
8. أنظر في الغلط: مرقس (سليمان)، الوافي في شرح القانون المدني، في الالتزامات، المجلد الأول، الطبعة الرابعة، إيريبي للطباعة، مصر 1987، ص 366.
9. انظر: المرجع نفسه، ص 468466.
10. فالعقود التي وجب إفراغها في شكل رسمي بشكل عام، هي تلك التي تؤدي إلى ترتيب التزام بإنشاء حق عيني عقاري مباشرة وهو ما يفهم من نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري.
11. انظر في الوعد بالتعاقد بشكل عام: مرقس (سليمان)، المرجع السابق، ص 219217.
12. ونجد أن المجلس الأعلى (الاسم الذي كان يطلق على محكمة النقض سابقا)، قد ذهب إلى ضرورة تنفيذ الالتزام المشار إليه في ورقة عرفية والذي يلزم أحد الطرفين بالسعي إلى تحرير عقد نهائي في شكل رسمي، ومما جاء في قرار المجلس الأعلى: "...حيث أنّ قضية الموضوع اعتمدوا في قضائهم على العقد العرفي المؤرخ في... المتضمن التزام الطاعن وقبضه ثمن البيع وعلى تسليم العقار المبيع ويتجلى من ذلك العقد العرفي رضا الطرفين على البيع والشئ المبيع والتمن وقبضه من الطاعن وبالتالي فأركان البيع متوفرة ولم يخالفوا مضمون المادة... لأنهم ألزموا الطرفين بالتوجه إلى مكتب التوثيق ولذا عللّ قضية الموضوع قرارهم تعليلا سليما كافيا..." انظر: (المجلس الأعلى) الغرفة المدنية، القرار رقم: 46609، الصادر بتاريخ: 1988.10.12.

13. انظر في الغرامة التهديدية: سرور (محمد شكري)، موجز الأحكام العامة للالتزام، دار النهضة العربية، مصر، دون سنة نشر، ص 3327.
14. حيث نصت المادة 171 من القانون المدني الجزائري: "في الالتزام بعمل قد يكون حكم القاضي بمثابة سند التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام مع مراعاة مقتضيات القانونية والتنظيمية".
15. انظر في الخطأ العقدي والمسؤولية العقدية: مرقس (سليمان)، المرجع السابق، ص 540.
16. انظر في شروط الضرر المتعلق بالمسؤولية العقدية: المرجع نفسه، ص 555.
17. انظر في الفسخ بشكل عام: السعدي (محمد صبري)، المرجع السابق، ص 357.
18. انظر: المرجع نفسه، ص 105-107.
19. انظر في الدعوة الى التعاقد وأثارها بشكل عام: مرقس (سليمان)، المرجع السابق، ص 174.
20. انظر: السعدي (محمد صبري)، المرجع السابق، ص 110.
21. انظر: مرقس (سليمان)، المرجع السابق، ص 187.
22. انظر في الخلاف الفقهي حول تصنيف الإيجاب الملزم ضمن الإرادة المنفردة: المرجع نفسه، ص 155. وانظر أيضا: السعدي (محمد صبري)، المرجع السابق، ص 107.
23. حيث جاء في نص المادة 123 مكرر فقرة 02 من القانون المدني الجزائري: "ويسري على التصرف بالإرادة المنفردة ما يسري على العقد من الأحكام باستثناء أحكام القبول"، وانظر في ذلك أيضا قياسا على الوعد بالجائزة باعتباره تطبيقا للإرادة المنفردة: السعدي (محمد صبري)، المرجع السابق، ص 372.
24. انظر في حالات سقوط الإيجاب: مرقس (سليمان)، المرجع السابق، ص 162-163.
25. انظر في الغرامة التهديدية: تناعو (سمير عبد السيد)، المرجع السابق، ص 240-243.
26. انظر: سرور (محمد شكري)، المرجع السابق، ص 22.