

شوقي بناسي  
أستاذ القانون المدني  
جامعة الجزائر 1 - كلية الحقوق

عقد

# الترقية العقارية

عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم

في ضوء القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد  
التي تنظم نشاط الترقية العقارية



شوقي بنّاسي

أستاذ القانون المدني  
جامعة الجزائر 1 - كلية الحقوق

عقد

# الترقية العقارية

عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم

في ضوء القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي

تنظم نشاط الترقية العقارية

تقديم

أ.د محمد بودالي

جامعة سيدي بلعباس



## فهرس تفصيلي

5.....	تقديم
11.....	فهرس عام
13.....	تصدير
21.....	مقدمة
<b>مبحث تمهيدي : مدخل إلى نشاط الترقية العقارية</b>	
37.....	المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
37.....	الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية
40.....	الفرع الثاني: نطاقشاط الترقية العقارية
40.....	أولا: من حيث الأعمال المادية
44.....	ثانيا: من حيث المعاملات القانونية
47.....	ثالثا: من حيث المحلات
49.....	المطلب الثاني: القائم بنشاط الترقية العقارية
49.....	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري
53.....	الفرع الثاني: شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري
54.....	أولا: الحصول على الاعتماد
56.....	ثانيا: القيد في السجل التجاري
58.....	ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
58.....	الفرع الثالث: الالتزامات المهنية للمرقى العقاري
59.....	أولا: الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة
61.....	ثانيا: الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
62.....	ثالثا: الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

## المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد الترقية العقارية

- المطلب الأول: صور عقد الترقية العقارية.....65
- الفرع الأول: عقد حفظ الحق.....66
- أولاً: تعريف عقد حفظ الحق.....66
- ثانياً: خصائص عقد حفظ الحق.....69
- 1- عقد شكلي.....69
- 2- عقد ملزم للجانبين.....73
- 3- عقد غير ناقل للملكية.....75
- الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم.....77
- أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم.....77
- ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم.....80
- 1- عقد شكلي.....80
- 2- عقد ملزم للجانبين.....83
- 3- عقد معاوضة.....83
- 4- عقد فوري أم عق زمني؟.....83
- 5- عقد مساومة أم عقد إذعان؟.....86
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الترقية العقارية.....89
- الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق.....89
- أولاً: النظريات الكلاسيكية.....89
- 1- عقد حفظ الحق وعد بالبيع.....89
- 2- عقد حفظ الحق وعد بالتفضيل.....91
- 3- عقد حفظ الحق بيع بالعربون.....92
- ثانياً: النظريات الحديثة.....93
- 1- نظرية التكيف الثنائي.....93

94.....	2- نظرية المضمون المتغير.....
96.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم.....
97.....	أولاً: البيع على التصاميم عقد بسيط.....
97.....	1- البيع على التصاميم بيع لشيء مستقبلي.....
98.....	2- البيع على التصاميم عقد مقاولة.....
100.....	ثانياً: البيع على التصاميم عقد مركب.....
	المبحث الثاني : النظام القانوني لعقد الترقية العقارية
105.....	المطلب الأول: قواعد تحرير عقد الترقية العقارية.....
105.....	الفرع الأول: القواعد الموضوعية في تحرير عقد الترقية العقارية.....
105.....	أولاً: القواعد الموضوعية العامة.....
105.....	1- التراضي.....
119.....	2- المحل.....
124.....	3- السبب.....
125.....	ثانياً: القواعد الموضوعية الخاصة.....
125.....	1- أصل ملكية الأرض.....
128.....	2- رخصة التجزئة.....
129.....	3- شهادة التهيئة والشبكات.....
130.....	4- رخصة البناء.....
131.....	الفرع الثاني: القواعد الشكلية في تحرير عقد الترقية العقارية.....
132.....	أولاً: الرسمية النموذجية.....
132.....	1- البيانات المتعلقة بعقد حفظ الحق.....
135.....	2- البيانات المتعلقة بعقد البيع على التصاميم.....
137.....	ثانياً: التسجيل.....
140.....	ثالثاً: الإشهار العقاري.....

143.....	المطلب الثاني: آثار عقد الترقية العقارية
143.....	الفرع الأول: آثار عقد حفظ الحق
143.....	أولاً: التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق
143.....	1- الالتزام بتخصيص الملك العقاري
148.....	2- الالتزام بإبرام البيع النهائي عند إتمام البناء
166.....	ثانياً: التزامات صاحب حفظ الحق
167.....	1- الالتزام بدفع التسبيق
177.....	2- الالتزام باقتناء الملك العقاري بعد إتمامه
181.....	الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم
181.....	أولاً: التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم
182.....	1- الالتزام بإنجاز البناية
200.....	2- الالتزام بنقل الملكية
212.....	3- الالتزام بالتسليم
226.....	4- الالتزام بالمطابقة
235.....	5- الالتزام بالضمان
324.....	ثانياً: التزامات المقتني في البيع على التصاميم
324.....	1- الالتزام بتسديد السعر
341.....	2- الالتزام بالتسليم
352.....	3- الالتزام باحترام نظام الملكية المشتركة
361.....	ملاحق
387.....	قائمة المراجع
397.....	فهرس تفصيلي

د. شوقي بناسي

استاذ القانون المدني  
جامعة الجزائر 1 - كلية الحقوق



# مقدمة في الالتزامات



ISBN : 978-9961-52-887-7



9 789961 528877 >



دار الحديث للدراسات والبحوث

05 شارع مسعودي محمد - القبة القديمة - الجزائر

email : khaldou99\_ed@yahoo.fr هـ : 021.68.86.49

هـ/ف : 021.68.86.48