

## عقد الإنماء العقاري

### (دراسة مقارنة)

الطالبة : انوار محمد عبيد

اشراف

أ.م أسعد فاضل منديل

تعد رغبة الانسان في تملك عقار يأويه او أسرته من أهم الرغبات الملحة التي يتطلع إليها باستمرار، فالمسكن عماد حياة الفرد ومبتغاه، وبدونه لن يستطيع العيش في أمان واستقرار فوجدت العقود منذ أمد بعيد لقضاء حاجات أفراد المجتمع على اختلافها وبدأ التعامل بأنواع محددة من العقود كالبيع والايجار والوكالة والمقاوله وغيرها، وكان لزاما على سلطات المجتمع التدخل لتنظيم العقود كلما شاع التعامل بها بقواعد قانونيه خاصه ترسم الفواصل والحدود ، ومن بين العقود التي دعت اليها الحاجة هو عقد الانماء العقاري ، والمراد به توكيل ذو مصلحة مشتركة بموجبه يلتزم شخص يدعى المتعهد بتحقيق مشروع بناء مؤلف من مبنى او عده مبان وذلك من خلال عقود اجارة صناعة وعقود تلزيم مقابل ثمن متفق عليه . كما انه يباشر بذاته او بواسطه غيره ، كل او بعض العمليات القانونية او الادارية او المالية المؤدية الى ذات الغرض ، هذا المتعهد هو الضامن للالتزامات المفروضة على هؤلاء الذين كان يتعامل نيابة عن صاحب البناء .

العقد يعطي لمتعهد الانماء سلطة ابرام العقود واعمال التصرف و ابرام القروض وجميع الاجراءات اللازمة لتحقيق المشروع ، ومع ذلك لا يلتزم بذلك الا بموجب تفويض خاص وارد في العقد . ويجب ان يكون العقد خطيا وتحتوي على بعض التفاصيل الزاميه ومن الضروري ايضا العقد يجب ان تحدد فيه على وجه الدقة خصائص الشيء للبناء ،لذا يجب ان يندرج في العقد المبلغ المتفق عليه والمواصفات والظروف اللازمة لانجاز العمل، والاسعار والموعد النهائي لإتمام عملية البناء .

المتعهد هو الشخص الذي تكون له المساهمة والمبادرة الاساسية في العملية العقارية ، حيث يقوم بكل الاعمال المناسبة لإنجاز عملة . تناول القانون المدني الفرنسي هذا العقد بنوع من التفصيل في المادة ( ١/١٨٣١ الى ٥/١٨٣١ ) . وكذلك تطرق اليه قانون البناء والسكن الفرنسي في المادة ( ١/٢٢٢ الى ٧/٢٢٢ ) .

ان عقد الانماء العقاري يتميز بقصور الدراسات العلمية في هذا المجال او ندرتها ، وعدم تسليط الضوء ورسم الاطر القانونية لعقد الانماء العقاري . سيتم التطرق الى هذا الموضوع من خلال ثلاث فصول ،نتناول في الفصل الاول مفهوم عقد الانماء العقاري ونبين فيه تعريفه وتميزه عن ما يشته به ،والفصل الثاني نتطرق فيه الى ابرام او تكوين العقد واطرافه ، اما الفصل الثالث نتناول فيه احكام العقد والمسؤولية الناشئة عن الاخلال بالعقد، واخيرا الخاتمة.