

المحتويات

المقدمة 9

الفصل الأول

التأصيل القانوني لفكرة بيع المباني تحت الإنشاء

- المبحث الأول: ماهية عقد بيع المباني تحت الإنشاء 14
- المطلب الأول: تعريف عقد بيع المباني تحت الإنشاء 14
- الفرع الأول: التعريف الفقهي لبيع المباني تحت الإنشاء 15
- الفرع الثاني: التعريف التشريعي لبيع المباني تحت الإنشاء 18
- المطلب الثاني: خصائص عقد بيع المباني تحت الإنشاء 22
- المطلب الثالث: أهمية عقد بيع المباني تحت الإنشاء 31
- الفرع الأول: مزايا بيع المباني تحت الإنشاء 32
- الفرع الثاني: مخاطر بيع المباني تحت الإنشاء 34
- الفرع الثالث: تقويم عقد بيع المباني تحت الإنشاء 35
- المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد بيع المباني تحت الإنشاء 39
- المطلب الأول: الاتجاه القائل بالعقد البسيط 40
- الفرع الأول: فكرة بيع الأشياء المستقبلية 40
- الفرع الثاني: فكرة الوعد بالبيع 46
- الفرع الثالث: فكرة المقاول 48
- الفرع الرابع: فكرة الوكالة 50
- المطلب الثاني: الاتجاه القائل بالعقد المركب 53
- المطلب الثالث: استقلالية عقد بيع المباني تحت الإنشاء 54

الفصل الثاني

أركان عقد بيع المباني

تحت الإنشاء وحماية المشتري أثناء تكوينه

64	المبحث الأول: أركان عقد بيع المباني تحت الإنشاء
64	المطلب الأول: التراضي
64	الفرع الأول: طرفا العملية التعاقدية ودور الشخص الثالث فيها
65	المقصد الأول: طرفا عقد بيع المباني تحت الإنشاء
68	المقصد الثاني: دور الشخص الثالث في العملية التعاقدية أ
69	الفرع الثاني: اقتران الإيجاب بالقبول
70	المقصد الأول: الإيجاب
71	المقصد الثاني: القبول
73	المقصد الثالث: الحجز في مشروع البناء
80	الفرع الثالث: صحة التراضي
83	المطلب الثاني: المحل
84	الفرع الأول: البناء
86	الفرع الثاني: الثمن
89	المطلب الثالث: السبب والشكلية
89	الفرع الأول: السبب
89	المقصد الأول: المفهوم التقليدي للسبب
91	المقصد الثاني: المفهوم الحديث للسبب
96	الفرع الثاني: الشكلية
98	المبحث الثاني: حماية المشتري أثناء تكوين العقد
99	المطلب الأول: حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد
99	الفرع الأول: الترخيص الإداري بممارسة نشاط بيع المباني تحت الإنشاء

- 100 الفرع الثاني: تنظيم الإعلان عن مشاريع البناء
- 101 المطلب الثاني: حماية المشتري عند التعاقد
- 102 الفرع الأول: الالتزام بتبصير المشتري
- 103 الفرع الثاني: معالجة الشروط التعسفية في العقد

الفصل الثالث

آثار عقد بيع المباني تحت الإنشاء

- 108 المبحث الأول: التزامات مالك المشروع
- 108 المطلب الأول: الالتزام بالبناء
- 109 الفرع الأول: مدة تنفيذ البناء
- 111 الفرع الثاني: تمام تنفيذ البناء
- 113 المطلب الثاني: الالتزام بنقل الملكية
- 114 الفرع الأول: وقت انتقال الملكية
- 114 المقصد الأول: الموقف الفقهي
- 117 المقصد الثاني: الموقف التشريعي
- 119 الفرع الثاني: أثر التسجيل في انتقال الملكية
- 120 المقصد الأول: مدى اشتراط التسجيل وقت التعاقد
- 124 المقصد الثاني: مدى اشتراط التسجيل بعد الانتهاء من أعمال البناء
- 126 المطلب الثالث: الالتزام بالتسليم المطابق
- 128 الفرع الأول: مفهوم المطابقة
- 128 المقصد الأول: المفهوم المادي للمطابقة
- 130 المقصد الثاني: المفهوم الوظيفي للمطابقة
- 133 الفرع الثاني: جزاء عدم مطابقة المواصفات
- 134 المطلب الرابع: الالتزام بضمان عيوب البناء
- 135 الفرع الأول: ضمان عيوب البناء الظاهرة

136	المقصد الأول: تقدير الصفة الظاهرة للعيب
138	المقصد الثاني: أحكام ضمان العيب الظاهر
139	الفرع الثاني: ضمان عيوب البناء الخفية
140	المقصد الأول: ضمان عيوب البناء الخفية في القانون الفرنسي
145	المقصد الثاني: ضمان عيوب البناء في القانون الإنكليزي
147	المقصد الثالث: ضمان عيوب البناء في القانونين المصري والعراقي ..
148	المطلب الخامس: الالتزام بالتأمين
156	المبحث الثاني: التزامات المشتري
156	المطلب الأول: الالتزام بعدم التدخل في أعمال البناء
159	المطلب الثاني: الالتزام بدفع أقساط الثمن
160	الفرع الأول: آلية تقسيط الثمن
164	الفرع الثاني: ضمانات مالك المشروع لاستيفاء أقساط الثمن
165	المقصد الأول: الضمانات القانونية
168	المقصد الثاني: الضمانات الاتفاقية
170	المطلب الثالث: الالتزام بتسلم المبنى

الفصل الرابع

ضمانات العملية التعاقدية في مشروع البناء

175	المبحث الأول: أنواع الضمان
176	المطلب الأول: ضمان تمام البناء
177	الفرع الأول: الضمانات الخارجية
177	المقصد الأول: مدى الضمان المالي
179	المقصد الثاني: آلية الضمان المالي
183	الفرع الثاني: الضمانات الداخلية

المقصد الأول: تحصين المشروع ضد المياه وخلوه من الرهون والامتيازات	184
المقصد الثاني: وضع أساسات المشروع وتأمين تمويله بـ 60-75% من إجمالي الثمن المتوقع	185
المقصد الثالث: الضمان الخاص بمشاريع المنازل الفردية	189
المطلب الثاني: ضمان استرداد أقساط الثمن عند فشل العملية التعاقدية	190
الفرع الأول: نطاق ضمان الاسترداد	190
المقصد الأول: فسخ العقد لعدم استكمال البناء في المشروع	191
المقصد الثاني: انتهاء العقد لأسباب لا تتعلق باستكمال البناء	193
الفرع الثاني: صيغة ضمان الاسترداد	197
المبحث الثاني: تحديد الضمان	199
المطلب الأول: تغيير الضمان	199
المطلب الثاني: تنويع الضمان	201
الخاتمة	205
المصادر	211