

المحور الرابع: أنواع العقود المدرجة ضمن نشاط الترقية العقارية.

يقصد بأنواع العقود المدرجة ضمن نشاط الترقية العقارية تلك العقود التي يبرمها المرقى العقاري مع المستفيدين بصفة عامة، وهي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وعقد البيع بالإيجار، ففي جميع الحالات مهما كان نوع العقد المبرم فإن أحد طرفيه يكون دائماً المرقى العقاري، والطرف الثاني إما المكتب إما صاحب حفظ الحق وإما المستأجر وذلك حسب المستفيد، من هذا المنطلق سنحاول في هذا المحور أن نبرز تعريف وخصائص كل عقد على حدى.

ملاحظة هامة: قبل الشروع في دراستنا أود أن أنبه الطلبة إلى أن عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق نظمهما القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2011/03/6، والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 25 ديسمبر 2013، في حين عقد البيع بالإيجار بالرغم من أنه عقد مدرج ضمن نشاط الترقية العقارية إلا أن القانون 04/11 لم يتطرق إليه بل يرجع في تطبيقه للمرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 2001/04/29، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 35/03 المؤرخ في 2003/01/13 الجريدة الرسمية العدد 4، والقرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المعدل للقرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن لنموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 2021/09/26.

لذلك ينبغي عليهم الرجوع إلى القوانين المذكورة أعلاه للوقوف على تفاصيل كل عقد من تلك العقود الثلاثة.

(1) عقد البيع على التصاميم: طبق هذا العقد منذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/01/03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى بالقانون 04/11)، حيث يعرف عقد البيع بناء على التصاميم بأنه " عقد عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري البائع بأن يتم تشييده في أجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق"، وبموجب المادة 28 من قانون 11/04 عرف المشرع عقد البيع بناء على التصاميم كما يلي: " عقد البيع على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز

وقد يتشابه عقد البيع بناء على التصاميم مع عدة عقود أخرى، إلا أنه يختلف عنها في بعض الجوانب كونه عقد ذو طبيعة خاصة بالنظر إلى أنه يقع على محل لم يتم تشييده بعد، وقد يلتبس الأمر عند تمييزه مع بعض العقود الأخرى التي تقوم على تأجيل الالتزامات المتعاقد عليها.

وفي هذا الصدد يوجد في القانون المدني الجزائري كلا من البيع الابتدائي والبيع بالتقسيط وبيع الأشياء المستقبلية.

ففيما يخص تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد بيع الأشياء المستقبلية فقد نصت المادة 92 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً، غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون"، وعليه فقد يقصد المتعاقدان التعاقد على شيء مستقبلي، بحيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء عند وجوده ما دام هذا الشيء قابل للوجود، وبما

أن البيع بناء على التصاميم هو بيع معاينة على مخطط، فإنه يدخل ضمن الأشياء المستقبلية، وبالتالي يجوز التعامل به طبقا لهذه المادة، لكن هذا العقد الذي يعد من قبيل الأشياء المستقبلية باعتباره بيع بناءات ومحلات على مخططات دون وجودها على أرض الواقع، فإنه يختلف عن بقية البيوع المستقبلية الأخرى، حيث نجد أن الملكية في البيوع المستقبلية التي لم يتم صنعها لا تنتقل ملكيتها بمجرد انعقاد عقد البيع لان الشيء غير موجود، غير أن في بيع العقار على التصاميم، فإن الأرض محل التشييد موجودة، وتنتقل ملكيتها من المرقى العقاري (البائع) إلى المستفيد (المشتري) وقت البيع أي بعد إشهار العقد، وهذا ما يميز هذا العقد عن عقد البيوع المستقبلية الأخرى التي تستحيل انتقال الملكية فيها لانعدامها.

أما فيما يخص تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي، فإن عقد البيع الابتدائي هو وعد بالبيع والشراء ملزم للجانبين، أين يتفق فيه الطرفان على جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع، على أن يتم البيع النهائي بعد فترة من تاريخ اتفاقهما، وإذا انعقد البيع الابتدائي صحيحا بنفس الأركان وشروط الصحة التي ينعقد بها البيع صحيحة، فإنه يترتب عليه من الآثار ما يترتب على البيع، إلا أن هذه الآثار لا يقصد تنفيذها في الحال، بل تبقى موقوفة للتنفيذ إلى غاية تحرير العقد النهائي، ومن أهم الاختلافات بين البيع الابتدائي والبيع بناء على التصاميم، نجد أن البيع الابتدائي الملزم للجانبين مجرد وعد ملزم لكلا الطرفين بإتمام إجراءات البيع خلال المدة المحددة، لذلك فهو يرتب التزام شخصي يتمثل في إبرام عقد البيع في المدة المتفق عليها، بخلاف عقد البيع بناء على التصاميم الذي يرتب آثار البيع، بحيث يلتزم البائع (المرقى العقاري) بمواصلة الانجاز والمطابقة ونقل الملكية والتسليم، أما المشتري فيلتزم بدفع الثمن حسب الطريقة المتفق عليها ويلتزم بالتسليم، كما أنه في حالة البيع الابتدائي فإنه لا يعتد به كتاريخ لعقد البيع وإنما العبرة بتاريخ إبرام العقد النهائي على أساس اعتبار أن العقد النهائي يفسخ العقد الابتدائي، وهذا بخلاف ما يكون عليه عقد البيع بناء على التصاميم الذي يعقد بتاريخ إبرامه.

أما بخصوص تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن عقد البيع بالتقسيط، فالبيع بالتقسيط يتم عن طريق تقسيط الثمن على عدة دفعات وعلى آجال معلومة متفق عليها، ويتم تسليم المبيع إلى المشتري من وقت انعقاد العقد على أن لا تنتقل إليه ملكيته إلا بعد أن يوفي بالثمن المستحق بأكمله، فيتشابه البيع بالتقسيط مع البيع بناء على التصاميم في كيفية دفع الثمن، الذي يتم على أقساط دورية، ولكن يختلفان في مسألة انتقال الملكية، ففي البيع بالتقسيط لا يتم انتقال الملكية إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط المدونة لمجموع الثمن المتفق عليه في العقد، أما في البيع بناء على التصاميم، فإن الملكية تنتقل إلى المشتري منذ تاريخ إبرام العقد وتكوينه. من خلال التميزات المذكورة أعلاه، يتضح لنا أن عقد البيع بناء على التصاميم عقد كباقي عقود البيع الأخرى، إلا أنه عقد مستقل بذاته كونه يخضع إلى نظام قانوني خاص به، وذلك وفق القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وانعقاده يتم في نموذج خاص به، 3 - **الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم**: يتميز عقد البيع بناء على التصاميم بأنه عقد شكلي، و إن كان القانون يشترط الشكلية في بيع العقار، إلا أنه يعتبر شرطاً للإثبات وليس للانعقاد، أما عقد البيع بناء على التصاميم فهو عقد شكلي، والشكلية فيه تعتبر شرطاً للانعقاد، فلا ينعقد العقد صحيحاً إلا إذا أفرغ في الشكل المحدد قانوناً حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 431/13، فقد نص المشرع صراحة على ضرورة إفراغ هذا النوع من البيوع في عقد رسمي، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل، ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة قانوناً، وهذا ما نصت عليه المادة 01/34 من قانون 04/11: "يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد فيها"، كما استلزم المشرع الجزائري كذلك إفراغ عقد البيع بناء على التصاميم في شكل رسمي، فلا يكفي لصحة عقد البيع بناء على التصاميم أن يحرر في الشكل الرسمي على يد الموثق الذي يتلقى إيجاب البائع وقبول المشتري وفقاً للقالب الذي تنص فيه العقود الأخرى، بل يجب أن يفرغ في القالب الخاص به، ووفقاً للنموذج المحدد بالتنظيم، هذا النموذج الذي يجب

أن يتضمن بيانات إلزامية خاصة به زيادة على البيانات العادية المألوفة في كل العقود، كما جاء في نص المادة 30 من قانون 04/11 : يجب أن يشمل عقد البيع بناء على التصاميم:

- أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء.
 - مرجعيات رخصة التجزئة.
 - شهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ رخصة البناء.
- والجزء الذي يترتب على تخلف الشكل الرسمي الذي يعد ركنا أساسيا في العقد إلى جانب التراضي هو البطلان المطلق.
- **تسجيل عقد بيع بناء على التصاميم:** التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق الحساب الخزينة العمومية نيابة عن زبائنه، فيحصل رسوم التسجيل و الطابع منهم ليودعها 22 بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا، وباعتبار عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الناقلة للملكية، فإنه يخضع للتسجيل بعد تحريره في الشكل الرسمي، وهذا ما نصت عليه المادة 1/34 السالفة الذكر، والغرض من عملية تسجيل العقود هو إعطاء تاريخ ثابت للعقد، وتمكين إدارة الضرائب من متابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها .

- **شهر عقد البيع بناء على التصاميم:** إضافة إلى تحرير عقد البيع بناء على التصاميم وتسجيله، فإن هذا العقد يحتاج إلى الشهر لكي يصبح تصرفا قانونيا يحتج به سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، حيث تنص المادة 15 من الأمر 75/74 " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ..."، فيهدف الشهر إلى إعلام الغير بالمعاملات الواردة على العقارات لذا يسميه البعض الإعلان بدلا من الإشهار العقاري، ويترتب على شهر العقد نقل ملكية العقار والحقوق العينية الواردة عليه سواء بين المتعاقدين أم في مواجهة الغير، ويلاحظ أن المشرع الجزائري خرج في عقد لبيع بناء على التصاميم عن القواعد العامة حين أوجب شهر هذا العقد رغم عدم وجود هذه البنائية وقت التعاقد، وهذا لا يعتبر أن وجود المحل مستقبلا محقق الوجود،

بالنظر للضمانات القانونية الممنوحة في هذا العقد، و لغرض التشجيع لاقتناء مساكن بيع بناء على التضاميم ولتخفيف العبء على الدولة أمام كثرة الطلبات على السكنات الاجتماعية والتساهمية.

(2) عقد حفظ الحق: نظم المشرع عقد حفظ الحق لأول مرة بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فقد نصت المادة 30 منه على وجوب تحرير عقد تمهيدي يسمى عقد حفظ الحق، ولم يتعرض إليه المشرع من خلال المرسوم التشريعي 03/93، لكنه عاد لينظمه بعد ذلك بموجب القانون 04/11 في المادة 27 منه.

عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق من خلال المادة 27 من قانون 11/04 كما يلي: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه، أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية..."

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء المخصص لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إنجازه بالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

ومن خصائص عقد حفظ الحق أنه يتميز بخصوصية تميزه عن العقود الناقلة للملكية وفقا للقواعد العامة، فهو:

- عقد ملزم للجانبين: إن عقد حفظ الحق من العقود التبادلية، يترتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين، فيلتزم المرقى العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل العقد إلى غاية إعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء محل عقد حفظ الحق.

كما يلتزم المرقى العقاري طبقا للمادة 27 من قانون 04/11، بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق يمثل مبلغ ضمان يودعه باسمه الخاص لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المقدر قانونا ب 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار، وقد جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا أن عقد حفظ الحق عقد ملزم للجانبين وليس عقد إذعان، وأن المستفيد من السكن ملزم بتسديد الثمن المتفق عليه في العقد على ضوء الأشغال المنجزة فعلا.

- عقد مكتوب: إذ يصب عقد حفظ الحق في قالب الرسمي، وفق نموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 السابق الذكر.

- وبخصوص الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق فقد اختلف كلا من الفقه والقضاء سواء الجزائري أو الفرنسي حول ما إذا كان هذا العقد هو عقد بإرادة منفردة أو عقد ملزم لجانبين، أو وعد بالبيع....، لكن برجعنا إلى المادة 30 من القانون 04/11، نجدها قد اتخذت موقفا حول الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، وحسمت اختلاف الفقه والقضاء باعتبارها لعقد حفظ الحق بأنه وعد بالبيع ملزم للجانبين، يلتزم بموجبه المرقى العقاري وهو الواعد بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من انجازه، وبالتالي فإن التزام المرقى العقاري من خلال هذه المادة هو التزام بالبيع، وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض الفرنسية، حيث اعتبرت في إحدى قراراتها العقد التمهيدي وعد ملزم للجانبين.

(3) البيع بالإيجار: رغم عدم إشارة المشرع إلى هذه التقنية في ظل القانون 04/11، إلا أنها تعتبر آلية وتقنية من تقنيات الترقية العقارية، تسمح للمستفيد بالحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كل الثمن عند الشراء، وقد استحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 1200 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وهذا ما أشرنا إليه.

وعليه فقد عرفت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 البيع بالإيجار بأنه: " صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

ما يلاحظ على هذا التعريف انه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج آثار قانونية، بل تناوله كصيغة عقدية لواقعة مادية، وقد أخذ هذا العقد تعريفات شتى من طرف الفقهاء، فمنهم من عرفه بأنه: "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام هذا الأخير بدفع أجره دورية، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة، تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار، فيكون على المستأجر أن يعيد محل العقد إلى المؤجر".

وعرفه الدكتور محمد حسنين بأنه: "هو العقد الذي يرد فيه العقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، و بيع حين يتم الوفاء بالثمن، و في هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للأخر العين المبيعة إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعا عند نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع أي منها عند حلول اجل استحقاقها، فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويعتبر ما دفع أجره مقابل الانتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده، والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة ويعرض المخل به العقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكامل الثمن".

ومن خلال بعض التعاريف الوارد ذكرها نستخلص بعض خصائص عقد البيع بالإيجار:

- فهو عقد محله عقار: وهذا طبقا للتعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105/01، والذي اعتبره صيغة تسمح بالحصول على المسكن كما نصت عليه المادة 04 من نفس المرسوم، المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 35/03.

- عقد ملزم للجانبين: حيث يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود الملزمة للجانبين، أين يلتزم المؤجر بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية، كما يلتزم بالتسليم عند الإيجار ونقل الملكية عند نهاية دفع الأقساط، بالمقابل يلتزم المستفيد بتسديد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن، والباقي يتم دفعه على شكل أقساط متتالية.

- عقد شكلي: بما انه يرد على عقار، فإنه يستوجب الرسمية لنقله، والتي استلزمها المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بحيث تنص على انه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...."، وهذا ما أكدته أيضا المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السالف الذكر، حيث نصت على انه " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق، ولهذا فإن عقد البيع بالإيجار عقد شكلي، فالشكل يعتبر ركن من أركان هذا العقد.

- عقد مركب: عقد البيع بالإيجار مختلط الأحكام بين عقد الإيجار وعقد البيع، يبدأ إيجارا وينتهي بالبيع عند تسديد المستأجر كل الأقساط و تنتقل إليه الملكية خالصة، فتطبق عليه أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار، وأحكام عقد البيع في جانب البيع، وقد ذهبت بعض التشريعات إلى النص على تغليب أحكام عقد البيع في حالة النزاع الثائر بشأن البيع بالإيجار، وهذا ما انصب إليه المشرع الجزائري حيث حاول تغليب عقد البيع على عقد الإيجار وهذا ما يتجلى من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01 والتي تنص على: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى..."، فكلما شراء التي نصت عليها المادة تدل على أن العملية تنصب على البيع، وإن كان قصد المشرع غير ذلك لجاءت المادة بمصطلح الاستفادة من مسكن بدلا من شراء مسكن حتى لا يغلب جانب البيع على جانب الإيجار.

- **شروط عقد البيع بالإيجار:** قيد المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 35/03 الاستفادة من عقد البيع بالإيجار بتوفر الشروط التالية:
- أن يكون المستفيد لا يملك ولم يسبق له أن تملك عقارا ذات استعمال سكني.
- أن يكون المستفيد لم يتلق أي مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو لشرائه.
- أن لا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط.
- أن لا يتجاوز مستوى مداخيل الشخص 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وفقا لنص المادة 6 من المرسوم 105/01.
- أن يدفع طالب الشراء قسط مالي أولي لا يقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن.
- أن يسدد المستأجر المشتري للمؤجر البائع المبلغ المستحق شهريا حسب رزنامة استحقاق الأقساط.
- أن يتمتع من إبرام أي تصرف ناقل الملكية السكن محل البيع بالإيجار لافتقار يده إلى سند ملكيته كما لا يمكنه أن ينقل الحق الثابت في العقد المحرر لفائدته إلى الغير بأي شكل من أشكال التنازل.
- تذكير للطلبة: للوقوف على تفاصيل كل عقد على حدى بجميع الجوانب المحيطة به، لابد من الرجوع إلى التنظيمات القانونية الخاصة بكل عقد كما سبق الإشارة إليه أعلاه.**