

ضمان إتمام المشروع وحماية مشتري الوحدة العقارية على الخارطة في المجمعات السياحية المتكاملة:

دراسة مقارنة في القانون العُماني والمغربي والفرنسي

Ensuring Project Completion and Protecting Off-Plan Real Estate Buyers In
Integrated Tourism Complexes: A Comparative Study Under
Omani, Moroccan, And French Law

كوثر بنت سعيد القائدي

Kothar Said Al Qaidi

طالبة دكتوراة بجامعة محمد الخامس بالرباط، المغرب

Kothar.alqaidi@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.65040/remeje.2026.11.v02n30.10>



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

الملخص:

يتناول البحث آليات وسبل توفير الحماية القانونية لمشتري الوحدات العقارية على الخارطة داخل المجمعات السياحية المتكاملة في سلطنة عمان وتحديدًا قانون السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني 2026/56، و قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني 2025/79، وتتمحور الدراسة حول تحصين المركز القانوني للمشتري، وحماية مدفوعات عبر حساب الضمان، وتفعيل حساب الضمان لحماية التدفقات المالية، وضمان استكمال المشروع أو استرداد الأموال في حال تعثر المطور العقاري، مع تعويض المشتري عند عجز المطور، وتبني الدراسة فرضية تؤكد أن حساب الضمان على الرغم من أنه يعد أداة أساسية لحوكمة أموال المشروع و الرقابة عليها وفصلها، لا يشكل بديلا وظيفيا كاملا للضمانات الخارجية المستقلة الخاصة بإتمام المشروع أو رد المبالغ.

كما إن تحليل الإطار التشريعي الحالي وبيان مدى كفاءته وكفايته يستلزم اتباع نهجًا مقارنا مع التشريع المغربي والفرنسي، ويستند الباحث من خلال البحث إلى فرضية مفادها أن تحقيق الأمان والضمان لمشتري الوحدة العقارية على الخارطة في هذا النوع من المشاريع خاصة لا يتأتى بمعزل عن اكتمال منظومة قانونية تشريعية تجمع الحوكمة المالية الصارمة للتدفقات النقدية والضمانات البنكية المستقلة لإتمام المشروع أو الرد، ولقد أدرك بعض المشرعين الأهمية القانونية لإضفاء الحماية الاستباقية والتوازن العقدي لحماية المشتري لوحدة عقارية على الخارطة في مواجهة تقلبات السوق العقاري وتعثر المطورين، وذلك كمرحلة تشريعية متقدمة توفر ضمانة قانونية متقدمة يتجاوز النظام الحمائي لمفهوم المشتري اعادي للوحدة العقارية، كما يتطلب بيان المسؤولية

الناشئة عن التعثر لأسباب ترجع إلى قوة القاهرة أو ظرف طارئة أو مسؤولية تقصيرية أو مسؤولية عقدية، إلا أن الإطار التشريعي العماني الحالي لم يبدأ بصياغة وتأسيس الإطار القانوني الشامل والدقيق لإدارة حسابات الضمان وتحقيق مبدأ الشفافية وحق وصول البيانات والمعلومات المشتري لمعرفة مراحل تطور المشروع أو أسباب تعثره وحمايته من سيطرة المطور العقاري على مشروع المجمعات السياحية.

الكلمات المفتاحية: إدارة المخاطر، الكفالة البنكية، التأمين، حساب الضمان، البيع على الخارطة.

Abstract

This research examines the mechanisms and means of providing legal protection for purchasers of off-plan real estate units within integrated tourism complexes in the Sultanate of Oman—specifically under the Real Estate Registry Law (promulgated by Royal Decree 56/2026) and the Real Estate Regulation Law (promulgated by Royal Decree 79/2025). The study focuses on safeguarding the purchaser's legal position, protecting payments through escrow accounts, utilizing escrow accounts to secure financial flows, and ensuring either project completion or the recovery of funds in the event of developer default (including compensation for purchasers). The study posits that, while the escrow account serves as a fundamental tool for the governance, oversight, and segregation of project funds, it does not constitute a complete functional substitute for independent external guarantees regarding project completion or the refunding of monies. Analyzing the current legislative framework—and assessing its efficiency and adequacy—requires a comparative approach involving Moroccan and French legislation. The research is grounded in the premise that ensuring security and guarantees for off-plan real estate buyers—particularly in this type of project—cannot be achieved without a comprehensive legal system that integrates strict financial governance of cash flows with independent bank guarantees to ensure project completion or the reimbursement of funds. Some legislators have recognized the legal importance of establishing proactive protections and contractual balance for off-plan buyers to safeguard them against real estate market

volatility and developer default; this represents an advanced legislative stage that offers a level of legal protection surpassing the standard safeguards afforded to ordinary real estate buyers. Furthermore, it is necessary to delineate liability arising from project failure—whether due to *force majeure*, unforeseen circumstances, tortious liability, or contractual liability. However, the current Omani legislative framework has not yet formulated a comprehensive and precise legal structure for managing escrow accounts, ensuring transparency, guaranteeing the buyer's right to access data and information regarding project progress or reasons for delays, and protecting the buyer from the real estate developer's dominance over tourism complex projects.

Key Words : Risk Management, Bank Guarantee, Insurance, Escrow Account, Off-Plan Sales.

المقدمة:

يعد البيع على الخارطة من الآليات المهمة لتمويل المشروعات العقارية قبل اكتمال إنجازها، إلا أنه يضع المشتري في مركز قانوني يتسم بقدر من المخاطر، لالتزامه بأداء جزء من الثمن في وقت لم تكتمل فيه الوحدة العقارية محل التعاقد، مما يعرضه لمخاطر تعثر المنعش العقاري أو توقف المشروع أو عدم كفاية الأموال اللازمة لإتمامه.

وتؤكد هذه المخاطر في المجمعات السياحية المتكاملة بالنظر إلى ضخامة مشروعاتها وتنوعها، وتعدد مراحل إنجازها، وارتباط الوحدات العقارية فيها بالمرافق والخدمات المشتركة، ومن ثم لم تعد حماية المشتري مرتبطة بصحة عقد البيع فحسب، وإنما بوجود منظومة قانونية شاملة تكفل استقرار المركز القانوني للمشتري، وحماية الأموال التي يدفعها، ومواجهة خطر تعثر المشروع وعدم إتمامه وفق البرنامج الزمني.

كما إن كفاءة التنظيم القانوني لضمان حقوق المشتري للوحدة العقارية على الخارطة في المجمعات السياحية المتكاملة لا تقتصر على تنظيم أحكام البيع على الخارطة وحساب الضمان كمفهوم عام، بل يشمل شبكة واسعة من العلاقات القانونية والتعاقدات بين المطور العقاري، والمطور الفرعي والجهة الإدارية المختصة، وعقد البيع هذا، وأحكام السجل العقاري المبدئي، وإيجار الإطار القانوني لإدارة حساب الضمان في كافة مراحل المشروع استناداً إلى مبدأ الإفصاح والشفافية، وآلية إدارة كل مشروع عقاري طالما يمس وحدته، دون الاكتفاء بعقد البيع، ولا سيما مع استفادة الدخل العام للدولة من عائدات عملية البيع وغيره من الإيرادات غير المباشرة من خلال نوعية هذه المشاريع.

ولقد شهدت سلطنة عمان تطورا بارزا في المنظومة التشريعية العقارية تمثل أبرزها في صدور قانون السجل العقاري عام 2026¹، ومن بينها الأحكام المتعلقة بالسجل العقاري المبدئي، وقانون التنظيم العقاري عام 2025²، الذي أخضع المجمعات السياحية المتكاملة لأحكام محددة منه بموجب المادة (2/2)، وحساب ضمان مشروعات البيع على الخارطة، كما تتجلى أهمية هذا التطور التشريعي في تفعيل مفاهيم الحوكمة العقارية والرقابة الاستباقية خلال مختلف المراحل الزمنية لتنفيذ المشروعات العقارية الاستثمارية، خاصة مع تزايد عمليات الاعتماد على القطاع العقاري السياحي كرافد استراتيجي للتنوع الاقتصادي الجاذب لرؤوس الأموال الأجنبية، وما يتطلبه ذلك من ترسيخ للثقة الائتمانية والتشريعية في السوق العقارية الوطنية.

وتقتضي دراسة التجربة التشريعية العمانية مقارنتها بتجربة المملكة المغربية³، حيث اتجهت إلى تقنين بيع العقار في طور الإنجاز عبر منظومة تشريعية متطورة، والتي كرسست حماية للمشتري من خلال الزامية توفير المنعش العقاري للضمانات البنكية أو التأمينية لضمان استرداد الأقساط أو إتمام الأشغال، كما تستدعي طبيعة موضوع الدراسة إلى تناول التجربة الفرنسية، حيث أسس المشرع الفرنسي⁴ لنظام الضمانات البنكية المستقلة والكفالات المتبادلة التي تفصل ذمة المطور المالية عن تدفقات المشروع العقاري، مما يوفر البيئة الاستثمارية المتكاملة التي ينطلق منها المشرع العماني لإعادة صياغة وتحديث قواعد الاشراف المالي الرقمي.

وتتمثل منهجية الدراسة فيما يأتي:

أهمية البحث:

تبرز أهمية البحث من خلال حداثة التنظيم القانوني العماني لأحكام البيع على الخارطة بصدر قانون التنظيم العقاري وقانون السجل العقاري، وما يرتبط بمشاريع المجمعات السياحية المتكاملة وتعدد مراحل الإنجاز لتنفيذها وضخامة عملية التمويل لهذه المشاريع، كما تتضح أهميته من خلال المقارنة بإمكانية الاستفادة من آليات ضمان الاتمام أو استرداد المبالغ في القانونين المغربي والفرنسي لتطوير المشتري في التشريع العماني.

أهداف البحث:

تبرز أهم أهداف البحث إلى بيان المركز القانوني والمالي لمشتري الوحدة على الخارطة، وتحليل وظيفة حساب الضمان وحدودها، ودراسة الحماية القانونية المقررة عند تعثر إتمام المشروع، ومقارنتها بالنظام القانوني المغربي والفرنسي، وصولا إلى تقييم مدى الحاجة إلى ضمان مستقل لإتمام المشروع أو استرداد المبالغ المدفوعة في المشروع.

إشكالية البحث:

1 قانون السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2026/56، نشر في عدد الجريدة الرسمية رقم (١٦٤٨) الصادر في ١٧ من مايو ٢٠٢٦ م.

2 المادة (1) البنود 12-16، الفصل الثالث، الفصل الخامس، قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2025/79)، نشر في عدد الجريدة الرسمية رقم (١٦١٣) الصادر في ١٤ من سبتمبر ٢٠٢٥ م.

3 الفصول من 1-618 إلى 20-618 من ظهير الالتزامات والعقود، كما تم تغييرها وتتميمها بموجب القانون رقم 107.12 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016).

4 المواد 1-1601 وما بعدها من القانون المدني الفرنسي، ومدونة البناء والسكن، ولا سيما المادة 1-10-261.L.

تتمثل إشكالية البحث في مدى كفاية الحماية المقررة لمشتري الوحدة على الخارطة منذ التعاقد وحتى إتمام المشروع والتسجيل النهائي، ولاسيما عند تعثر المنعش العقاري أو عدم كفاية الموارد المالية، وهي مخاطر تتزايد في المجمعات السياحية المتكاملة؛ لتشعب وتعدد العلاقات القانونية والتعاقدية، وتعدد مراحلها وترابط الوحدات بمرافق المشروع وخدماته، مما يطرح العديد من التساؤلات تتمثل في الآتي:

إلى أي مدى تكفل الآليات المقررة في التشريع العماني حماية للمشتري عند تعثر مشاريع المجمعات السياحية المتكاملة؟
ما مدى إمكان تطويرها في ضوء التجريبتين المغربية والفرنسية؟

فرضيات البحث:

ينطلق البحث من فرضية أن التسجيل المبدئي وحساب الضمان يعززان حماية قانونية لحماية المشتري في التشريع العماني، إلا أن حماية الأموال الموجودة في حساب الضمان هذا لا يعني بالضرورة ضمان توفير التمويل اللازم لإتمام المشروع عند عدم كفايتها، وأن النظامين المغربي والفرنسي يقدمان آليات إضافية حتمية يمكن الاستفادة منها بما يلائم التنظيم العماني، ويتأتى ذلك بالبحث في المركز القانون للمشتري قبل التسجيل النهائي، ووظيفة حساب الضمان وحدودها، ومدى كفايته عند عدم الإتمام، وآليات ضمان الإتمام أو استرداد المبالغ في القانونين المغرب والفرنسي.

منهج البحث:

يعتمد البحث على المنهج التحليلي للنصوص العمانية، والمنهج المقارن الوظيفي مع القانونين المغربي والفرنسي، مع الاستعانة بالمنهج الاستقرائي في دراسة الاجتهادات القضائية ذات الصلة، والمنهج النقدي في تقييم فاعلية الحماية واقتراح سبل تطويرها.

خطة البحث:

ينقسم البحث إلى مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: آليات حماية مشتري الوحدة العقارية على الخارطة،

المبحث الثاني: ضمان إتمام المشروع وفاعلية الحماية عند تعثر المنعش العقاري.

الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج والتوصيات.

الدراسات السابقة:

تناولت بعض الدراسات حماية مشتري العقار قبل اكتمال إنجازها، ومن أبرزها دراسة إدريس العروسي العلمي، بعنوان: "الحماية القانونية للمشتري في بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون 107.2"، التي بحثت الضمانات التي أقرها المشرع المغربي للمشتري على المستويين التعاقدي والمالي، وفي مرحلتين البيع الابتدائي والنهائي¹، كما تناول أحمد إبراهيم الحياوي، في دراسة

¹ إدريس العروسي العلمي، الحماية القانونية للمشتري في بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون 107-12، مجلة البوغاز للدراسات القانونية القضائية، ع6، يونيو 2020، ص451-476، لا سيما ص462.

بعنوان: "حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء: دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني"، مدى كفاية القواعد العامة لحماية المشتري، مقارنة بالحماية الخاصة والضمانات المالية التي أخذ بها القانون الفرنسي، وأكدت أن إخضاع هذا البيع إلى القواعد العامة وحدها قد لا يوفر الحماية الكافية للمشتري، لأن محل البيع لم يكتمل عند التعاقد، والذي يتطلب تدخل المشرع بقواعد آمنة وضمانات خاصة¹.

المبحث الأول: آليات حماية مشتري الوحدة العقارية على الخارطة

تعد المجمعات السياحية المتكاملة أحد أبرز المشاريع الربحية الاستثمارية ذات الطبيعة القانونية المركبة، إذ تتجاوز العلاقة الثنائية بين مشتري الوحدة العقارية والمطور العقاري الرئيسي والفرعي، لتمتد إلى المقاول الرئيسي ومقاول الباطن وعقد التمويل المصرفي لتمويل حساب الضمان، فضلا عن الدور الرقابي من قبل التنظيم الإداري المختص في الدولة²، ولمعرفة المركز القانوني للمشتري بالتعاقد والتسجيل المبدئي، وكذلك حماية أموال المدفوعة بحساب الضمان، يتطلب الوقوف على الإطار القانوني لمركز المشتري، عليه، سأقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول: حماية المركز القانوني للمشتري بالتعاقد والتسجيل المبدئي.

المطلب الثاني: حماية أموال المشتري بحساب الضمان والضمانات المالية.

المطلب الأول: حماية المركز القانوني للمشتري بالتعاقد والتسجيل المبدئي

أفرد المشرع العماني مركزا قانونيا خاصا لمشتري الوحدة العقارية على الخارطة، فلا تخضع العلاقة بين المشتري والمطور العقاري إلى القواعد العامة في نظرية العقد فحسب، وإنما أخضعها لتنظيم خاص يتلاءم مع طبيعة البيع السابق على اكتمال البناء، بغية إرساء نظام قانوني خاص يواكب الطبيعة القانونية الاستثنائية لعقد البيع الذي يرد على محل العقد المستقبلي، ولقد عرف قانون التنظيم العقاري 2025/79 مشروع البيع على الخارطة وعقد البيع المرتبط به، مقررًا ربط الالتزام بالوفاء بالثمن بمراحل إنجاز المشروع أو بمقدار مقدم الثمن المتفق عليه، مما يعكس التوجه التشريعي نحو ضبط التوازن العقدي وحماية المشتري باعتباره الطرف المذعن في مرحلة عدم اكتمال محل البيع، حيث تخضع المجمعات السياحية المتكاملة بموجب المادة (2/2) من القانون ذاته، -في نطاق ما يسري عليها من أحكام- لأحكام الفصل الثالث المتعلق بالسجل العقاري المبدئي، حماية للمراكز القانونية الناشئة عنها، وتكتسب هذه الحماية أهمية خاصة في المجمعات السياحية المتكاملة؛ لأن المادة (2/2) من القانون ذاته أخضعتها، ضمن الأحكام المحددة التي تسري عليها، للفصل الثالث المتعلق بالسجل العقاري المبدئي³.

1 أحمد إبراهيم حسين الحياوي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء: دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مج33، ع4، ديسمبر 2009، 267-320، لاسيما ص280.

2 المادة (53) من قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق.

3 المادة (1)، و(2/2)، قانون التنظيم العقاري، مرجع سابق.

وتتمحور الحماية العينية للمشتري في المادة (21) من قانون التنظيم العقاري، التي فرض المشرع بموجبها التزاما قانونيا بإنشاء سجل عقاري مبدئي تقيد فيه وجوبيا الوحدات العقارية المفروزة في مشروعات البيع على الخارطة بجانب أوصافها وكافة التصرفات القانونية الواردة عليها، وقد رتب المشرع على عدم القيد جزاء موضوعيا صارما يتمثل في عدم نفاذ التصرف أو الاحتجاج به في مواجهة الغير، ولا يقتصر أثر هذا التنظيم على توثيق المراكز التعاقدية، وإنما يؤدي وظيفة وقائية تتمثل في إشهار المركز القانوني للمشتري، والحد من نشوء أي تصرفات قانونية متعارضة على الوحدة العقارية ذاتها خلال مرحلة الإنشاء، وهي المرحلة التي يكون فيها المشتري أكثر عرضة لمخاطر تعدد التصرفات الناقلة للملكية أو تعارض الحقوق¹.

ولقد قرر المشرع العماني حجية قانونية ذات طبيعة خاصة للتسجيل المبدئي بموجب قانون السجل العقاري رقم (2026/56)، مما يتطلب التمييز الدقيق بين الآثار الموضوعية لتلك الحجية والآثار المترتبة على التسجيل النهائي وإصدار سند الملكية، إذ يهدف القيد المبدئي إلى تقرير حماية موضوعية للحقوق الناشئة عن التصرفات الواردة على العقار خلال مرحلة التطوير، في حين ينصرف سند الملكية إلى إثبات الحق العيني الاستثنائي المرتبط بالصحيفة العقارية النهائية وفق القواعد المنظمة للشهر العقاري، وبالتالي يخرج السجل العقاري المبدئي عن مفهوم السجلات الإدارية التنظيمية للمشروعات تحت الإنشاء، ليدخل في مفهوم المنظومة المتكاملة للشهر العقاري، وتهدف إلى استقرار المراكز القانونية للمشتريين، وضمان الحماية اللازمة لتدفقاتهم المالية قبل اكتمال التشييد والانتقال إلى مرحلة التسجيل النهائي؛ وذلك لغرض تأمين عدم اضطرابها خلال الفترة الممتدة من تاريخ التعاقد وحتى اكتمال البناء والوصول إلى مرحلة التسجيل النهائي².

في المقابل، أفرد المشرع المغربي تنظيما قانونيا خاصا لبيع العقار في طور الإنجاز بموجب قانون الالتزامات والعقود وفق التعديل المضمن بالقانون رقم (12.107)، إذ يتأسس هذا الإطار التشريعي على إخضاع الرابطة العقدية بين كل من البائع والمشتري لأحكام شكلية وموضوعية ذات طبيعة آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وبالتالي لا يتم النظر إلى الاتفاق باعتباره وعد مستقبلي بالبيع، وإنما ينصرف بصورة خاصة إلى ماهية العملية التعاقدية التي يلتزم بمقتضاها البائع بإنجاز العقار داخل أجل المتفق عليه، ونقل ملكيته إلى مشتري الوحدة العقارية، نظير التزام هذا الأخير بأداء الثمن مجزأ، وفق مراحل يسمح بها القانون، وإعمالا لغية المشرع الحمائية في إعادة التوازن العقدي للرابطة الناشئة عن تعاقد المشتري على عقار لم يكتمل وجوده المادي بعد، ولقد أحاط هذا العقد باشتراطات إلزامية تتناول الشكل والمضمون، متمثلة في بيانات العقار الجوهرية، والثمن، وتواقيت إنجاز كل مرحلة من مراحل المشروع³.

1 المادة (21)، قانون التنظيم العقاري 2025/79، مرجع سابق.

2 المواد (25)، (31)، (35)، قانون السجل العقاري، مرجع سابق.

3 الفصول 1-618 وما بعدها من ظهير الالتزامات والعقود المتعلقة ببيع العقار في طور الإنجاز، المضافة بموجب القانون رقم 44.00، والمعدلة والمتمة بموجب القانون رقم 107.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 11 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016)، ص 932.

وتتجلى الطبيعة الآمرة لهذه القواعد التنظيمية التنظيم في استقرار الاجتهاد المغربي، الذي اتجه إلى الاعتداد بحقيقة العملية التعاقدية وبسط رقابته على عناصرها الموضوعية، عند تحديد مدى خضوعها للنظام الخاص ببيع العقار في طور الإنجاز، ولا يتقيد القضاء التكييف القانوني أو المسميات التي يضيفها الأطراف على العقود متى توافرت أركان وشروط البيع في طور الإنجاز، وتكتسب الرقابة القضائية هذه أهميتها في منع الالتفاف على الضمانات المقررة للمشتري، وحظر استبعادها عن طريق اللجوء إلى أوصاف تعاقدية مغايرة، لا تعكس حقيقة العملية الاقتصادية والقانونية التي تمت بين الطرفين، حيث يخضع عقد الحجز للقانون رقم 00-44 وليس للقانون العام للالتزامات، حيث "أيدت محكمة النقض حكم محكمة الاستئناف التجارية 2021 القاضي بفسخ عقد الحجز لثبوت مطل الطاعة وتأخرها في تسليم العقار لأكثر من أربع سنوات رغم إنذارها قانوناً، واعتبرت المحكمة أن الفسخ تم وفقاً للفصل 14/618 من قانون الالتزامات والعقود، الذي يمنح المشتري حق الفسخ دون تعويض عند تجاوز أجل التسليم، كما رفضت المحكمة الدفع بخرق الفصلين 234 و 235 بشأن الدفع بعدم التنفيذ، لثبوت التزام الطاعة بالتنفيذ أولاً بموجب العقد، الذي علق أداء المشتري لباقي الثمن على شرطي إشعارها واستخراج الرسم العقاري وخلص القرار إلى أن الحكم قضى بالفسخ لا بالبطلان، ولم يخرق القانون رقم 00-4 الخاص ببيع العقارات في طور الإنجاز، مما يجعل الوسائل المعتمدة في الطعن غير مؤسفة"¹.

وبالمقارنة مع التشريع الفرنسي، تبرز حماية المركز القانوني للمشتري بشكل موضوعي ضمن القواعد الآمرة المنظمة لعقد البيع في طور الإنجاز المستقبلي²، ولقد أفرد قانون البناء والسكن الفرنسي³ لهذا النمط التعاقدية نظاماً قانونياً خاصاً ذا طبيعة آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها⁴، يسري على كافة العقود التي يتراخى فيها اكمال البناء مع التزام المشتري بدفع أقساط مالية مقدمة قبل إتمام الإنجاز ونقل الملكية، كما أوجب أن يتضمن العقد البيانات الأساسية المتعلقة بتحديد العين المباعة تحديداً نافياً للجهالة ببيان أوصاف العقار، والنظام المالي للعقد عبر تحديد الثمن النهائي وآلية وفائه من خلال أقساط ترتبط بمراحل الإنجاز، والمدد

1 محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 200/1، صادر بتاريخ 18 أبريل 2019، في الملف التجاري عدد 1084/3/1/2018، غير منشور؛ النص الكامل منشور إلكترونياً بقاعدة Jurisprudence.ma، مرجع القاعدة رقم 45917، انظر كذلك إلى ما أشار إليه حكم النقض هذا إلى كل من الحكم الصادر من: محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 95/1، صادر بتاريخ 21 فبراير 2019، ملف تجاري عدد 287/3/1/2017، و قرار محكمة النقض، الغرفة التجارية، عدد 1/77 بتاريخ 11 فبراير 2021، ملف عدد 1176/3/1/2020، كذلك: محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 243/1، صادر بتاريخ 16 مايو 2019، ملف تجاري عدد 43/3/1/2018، و قرار محكمة النقض، الغرفة التجارية، عدد 1/77 بتاريخ 11 فبراير 2021، ملف عدد 1176/3/1/2020،

2 القانون المدني الفرنسي، المادة 3-1601 (المعدلة بالمرسوم رقم 67-3 الصادر بتاريخ 3 يناير 1967).

3 المواد 10-261 L وما يليها، والمواد 14-261 R وما يليها، قانون البناء والسكن الفرنسي.

4 انظر في تأصيل القواعد الآمرة وجزاء البطلان المرتبط بالنظام العام العقاري في القطاع المحمي الفرنسي: محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، حكم بتاريخ 23 مايو 2019، طعن رقم 17-17.908، منشور في النشرة القضائية، حيث قضى بأن القواعد المنظمة لعقد الـ VEFA في القطاع المحمي هي قواعد آمرة وتعلق بالنظام العام، وأن أي عقد أو بند ينتقص من حماية المشتري يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته المادة 10-261 L. من قانون البناء والسكن الفرنسي، (Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 17-17.908, Publié au bulletin).

الزمنية من خلال تحديد أجل قطعي للتسليم، والضمانات القانونية الحماية المقررة قانونا لصالح المشتري¹، وتقوم فلسفة هذا التشريع على أن عدم اكتمال العقار وقت التعاقد يتطلب حماية لا يوفرها مبدأ سلطان الإرادة بمفرده لتحقيق التوازن العقدي، مما استوجب تدخلا تشريعا لفرض شكلا تعاقديا منظما وضمانات ائتمانية وقانونية تواكب مراحل انجاز المشروع العقاري.

لقد استقر قضاء محكمة النقض الفرنسية على تكريس هذا الاتجاه، من خلال الاعتراف بالتكييف القانوني الحقيقي للتصرف على الوصف الظاهر الذي يسبغه عليه أطراف العقد، وتجسيدها لهذا المبدأ، قضت الغرفة المدنية الثالثة في حكمها الصادر بتاريخ 18 فبراير 2016، إذ اعتبرت المحكمة أن عملية إعادة التأهيل العقاري، التي تجعل البائع مسؤولا عن تحديد برنامج الأشغال الأساسية وتوفير التمويل اللازم، واختيار المقاولين المنفذين تندرج في نطاق البيع في المرحلة المستقبلية للإنجاز، مما يستتبع بقوة القانون إخضاعها للأحكام والضوابط الآمرة المنظمة للعقد، ويؤكد هذا القضاء أن الحماية المقررة للمشتري تعد من النظام العام، ولا يجوز حجبها بناء على الصيغة الشكلية التي يختارها المطور العقاري، وتحقق المقومات القانونية لعقد بيع العقار على الخارطة متى ثبت استجماع ناصره الواقعية للأركان الموضوعية المقررة قانونا².

تظهر الدراسة المقارنة للمنظومات التشريعية الثلاثة محل البحث أن الحماية القانونية المقررة لمصلحة مشتري الوحدة العقارية تحت الانشاء قبل اكتمال الإنجاز، تركز على عنصرين متكاملين وهما: التنظيم القانونية الأمر للعلاقة التعاقدية من جهة وإقرار مقتضيات العلانية العقارية لإضفاء الحجية على المراكز القانونية الناشئة قبل نقل الملكية النهائي من جهة أخرى، ولقد انتهج المشرع العماني مسلكا عينيا يركز على تفعيل نظام السجل العقاري المبدئي، حيث يعد القيد فيه شرطا جوهريا للاعتداد بالتصرفات القانونية ومواجهة الغير بها، مما يساهم في تعزيز حجية التسجيل المبدئي في البيوع العقارية مما يحقق ضمانا للاستقرار القانوني والعملي في قطاع البناء والتشييد الحديث، وفي الجانب الآخر تبرز التجربتان المغربية والفرنسية أهمية إحكام المضمون الالتزامي للعقد ذاته،

وفي المقابل، تبرز التجربتان المغربية والفرنسية أهمية تثبيت القوة الملزمة للمضمون الموضوعي للعقد، وتوجيه الحماية القانونية وفقا للمقاصد الحقيقية للعملية الاقتصادية، وذلك؛ ضمانا لعدم اتخاذ الصياغة الشكلية وسيلة لاستبعاد القواعد الآمرة للنظام الحمائي الواجب التطبيق³.

1 مجلس الموقنين الأعلى في فرنسا، الشراء على المخطط: بيع العقار قبل إنجازه (VEFA)، تم التحديث في 27 نوفمبر 2025، متاح على الرابط: <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-special-cases/buying-plan-vefa-sale-future-state-completion-vefa>

2 محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة (3^e ch. civ)، قرار رقم 237 (FS-P+B)، بتاريخ 18 فبراير 2016، طعن رقم 15-12.719، منشور في النشرة القضائية، المعرف الرقمي: ECLI:FR:CCASS:2016:C300237.

3 المادة 21 من قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق، والمادة 25 من قانون السجل العقاري، المرجع السابق، الفصول 618-1 و 619-1 وما يليها من ظهير الالتزامات والعقود المعدل والمنتم بموجب القانون رقم 107.12 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز، كذلك: المادتان 10-261 و 11-261 L. من قانون البناء والإسكان الفرنسي.

وبناء على ما تقدم، يوصي الباحث المشرع العماني بتعزيز الحماية القانونية للتسجيل المبدي عبر كفالة الترابط التشريعي والتنظيمي بين عقد البيع على الخارطة، والقيّد المبدي، والتسجيل النهائي، ويتأتى ذلك من خلال تحديد البيانات الجوهرية الإلزامية لعقد البيع، وتحديد الميعاد القانوني الإلزامي لتقديم التصرف للقيّد، وبيان الجزاءات المترتبة على تراخي المطور العقاري أو امتناعه عن التسجيل، مع رسم آلية تنظيمية واضحة لتحويل بيانات الوحدة العقارية والحقوق والالتزامات المرتبطة بها من السجل المبدي إلى الصحيفة العقارية النهائية فور اكتمال المشروع، ويهدف هذا المقترح إلى تحويل التسجيل المبدي من إجراء شكلي إلى آلية موضوعية متكاملة تضمن استقرار المراكز القانونية للمشتري، مع مراعاة الخصوصية التنظيمية وتعدد مراحل الإنجاز في المجمعات السياحية المتكاملة.

المطلب الثاني: حماية أموال المشتري بحساب الضمان والضمانات المالية

تسري أحكام الفصل الخامس من قانون التنظيم العقاري العماني على المجمعات السياحية المتكاملة إعمالاً لنص المادة (2/2) منه، وبذلك تشكل المواد من (29-37) الركيزة القانونية والنواة المباشرة والمحورية لمنظومة الحماية المالية المقررة للمشتري في هذا النوع من المشاريع، كما يقع على عاتق المنعش العقاري بامتنال صارم التزام مالي بفتح حساب ضمان باسم المشروع، لضبط التدفقات المالية للمشروع، من خلال: أ- استقلالية الحسابات: بحيث يفتح المنعش حساب ضمان رئيسي باسم المشروع، يتفرع عنه حساب مستقل وخاص بكل مرحلة انشائية، تودع فيه دفعات المشتري والتمويل المخصص للمشروع، ب- الرقابة الحكومية: وتتمثل في شرط حصول المنعش العقاري على موافقة مسبقة من وزارة الأسكان والتخطيط العمراني لفتح حساب الضمان أو إغلاقه، ج- شروط الترخيص: إذ يجب عليه إيداع نسبة محددة من التكلفة الاجمالية للمشروع قبل إصدار الترخيص، مع تحويل التمويل المصرفي المضمون بأرض المشروع أو بحق الانتفاع بها مباشرة إلى حساب الضمان¹.

وتتمثل كذلك الطبيعة الحماية لحساب الضمان والرقابة على الصرف، من خلال تجاوز تلك الطبيعة القانونية لمجرد فكرة الإيداع إلى توفير حماية ائتمانية ورقابية شاملة، من خلال: أ- حق الوزارة قانوناً في وقف صرف المبالغ من الحساب في حال عدم صحة البيانات الواردة في شهادة الإنجاز، مع صلاحية تعيين مدقق مالي مستقل لفحص السجلات والدفاتر، ب- الحصانة الائتمانية وفصل الذمة المالية من خلال حظر القانون الحجز على أموال حساب الضمان لصالح الدائنين الشخصيين للمطور، وفي حال الإفلاس، تخرج أموال المشروع من الضمان العام للدائنين، ويتم تخصيصها حصراً للوفاء بالتزامات المشروع واستيفاء حقوق المشتريين²، وتجدد الإشارة إلى التمييز بين ضمان إتمام المشروع الذي ينتهي مفعوله بإنجاز المشروع وتسليمه ويتعلق بالعمليات الانشائية قبل التسليم، أما ضمان حسن التنفيذ بموجب المادة 36 من ذات القانون تعد أداة مستقلة تماماً تتمثل في الاحتفاظ بنسبة محددة من أموال المبيعات لمدة عام كامل بعد التسليم، وتخصص حصرياً لإصلاح العيوب الفنية والانشائية اللاحقة على الإنجاز. ولقد أغلّى هذا القانون نظام حساب الضمان الصادر بموجب المرسوم السلطاني 2018/30، إلا أنه يقرر المبدأ الانتقالي

1 المواد (29-33)، المادة (2/2)، قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق.

2 المواد (34-37)، قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق.

باستمرارية العمل وجواز الاستئناس بأحكام اللوائح السابقة مؤقتا والتي لا تتعارض مع جوهر ومواد القانون الجديد، والتي تنتهي تطبيقها بصدور اللائحة التنفيذية للقانون الجديد¹.

وتبرز أوجه المقارنة الجوهرية مع التنظيم التشريعي المغربي، في التعامل مع ضمانات البيع على الخارطة (البيع العقاري قبل الإنجاز)، إذ يفرض المشرع المغربي رقابة صارمة على تدفق الأموال، ويمنع محرر العقد منعا باتا من القيام بالإفراج عن الأقساط المالية التي تم إيداعها في الحساب لصالح البائع (المنعش العقاري)، إلا بعد أن يقدم البائع الضمانة القانونية التي تغطي قيمة كل قسط على حدة، وإن هذا الأمر يحمي تبديد تلك الأموال أو تعثر المشروع، مما يضمن المشرع غطاء مالي لكل مرحلة من مراحل الإنجاز، حيث أن القانون المغربي لا يضع حساب الضمان كمحور رئيسي، وإنما يركز على مصير تنفيذ المشروع وحماية الأقساط بإلزام البائع بتقديم ضمانات بنكية أو تأمينية عينية، تتمثل في ضمان إنهاء الأشغال ككفالة تضمن استكمال بناء المشروع، وضمانة استرجاع الأقساط ككفالة تضمن رد الأموال إلى المشتري إذا تعذر التنفيذ، كما أنه يتم دفع الأقساط في صورة دفعات تخصم من الثمن وتحدد بحسب نسب الإنجاز، وتوفر هذه الطريقة للمنعش العقاري السيولة اللازمة لتجميع رأس مال المشروع، حيث جاء هذا التنظيم لمواجهة اختلال التوازن الناشئ عن أداء المشتري أجزاء الثمن قبل اكتمال العقار، فلا تتعامل الحماية المغربية مع البيع في طور الإنجاز باعتباره بيعا عاديا مؤجلا وإنما تنظمه بقواعد خاصة تستجيب للمخاطر الناشئة عن عدم اكتمال محل العقد، و يرتبط أداء الثمن بتقدم الأشغال².

إذ تتحدد الدفعات تبعا لنسب الإنجاز مما يتيح للمنعش الحصول على السيولة اللازمة لتمويل أعمال البناء، غير أن ارتباط التمويل بأموال المشتري يقتضي في المقابل إحاطة هذه الدفعات بضمانات قانونية تحول دون توجيهها إلى غير أغراض المشروع أو تعرض المشتري لخطر توقف البناء³.

في النظام القانوني الفرنسي، لا تعد آلية فصل التدفقات المالية بديلا عن الضمانات الخارجية للالتزامات البائع، إذ يفرض قانون البناء والإسكان التزاما آمرا على البائع، يقضي بضرورة اكتتاب ضمان مالي لإتمام البناء، أو ضمان مالي لرد المدفوعات في

1 مواد الإصدار الثانية والثالثة من المرسوم السلطاني رقم 2025/79، بإصدار قانون التنظيم العقاري، حيث ألغت المادة الثالثة منه حساب الضمان، ونصت على جواز الاستئناس مؤقتا في المادة الثانية.

2 ظهور الالتزامات والعقود، الفصل 618-9، كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 107.12، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، مُجَّد الدكاك، بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون رقم 107.12 المغير والمتمم للقانون رقم 44.00، مجلة القانون والأعمال، ع10، أكتوبر 2016، ص126-133.

3 مُجَّد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات - كلية الحقوق، مج6، ع1، 2020، ص21.

حال فسخ العقد لعدم الإتمام، وذلك كشرط سابق على إبرام العقد النهائي¹، كما حدد القانون المؤسسات المؤهلة قانوناً لتقديم هذه الضمانات، والتي تشمل المصارف والمؤسسات المالية المرخصة، وشركات التأمين المعتمدة، وشركات الكفالة المتبادلة². ويظهر من خلال التحليل المقارن وجود تمايزي وظيفي جوهري بين الأنظمة القانونية محل الدراسة، إذ يقتصر نطاق حساب الضمان في التشريع العماني على توفير الحماية الموضوعية للأموال المودعة وتقييد آليات صرفها، في حين يتجاوز النموذجان المغربي والفرنسي ذلك بتقرير أداة ائتمانية وقائية تستهدف مواجهة العجز المالي المباشر في حالة تعثر المشروع، وتأسيساً على ذلك، يخلص البحث إلى عدم جدوى استبدال نظام حساب الضمان الحالي، ويوصي بدلاً من ذلك بمشايعة بآلية الضمان المالي الخارجي المستقل، سواء لغاية الإتمام أو رد الأموال، وذلك لتحقيق التكامل التشريعي بين رقابة التدفقات النقدية وضمان النتيجة النهائية للمشروع³.

المبحث الثاني: ضمان إتمام المشروع وفاعلية الحماية عند تعثر المنعش العقاري

المطلب الأول: ضمان إتمام المشروع واسترداد المبالغ عند عدم الإنجاز

تبرز في النظام التشريعي العماني إشكالية التنازع بين الحماية الوقائية للرصيد المالي والضمان التنفيذي الفعلي للمشروع، إذ توفر أحكام الفصل الخامس من قانون التنظيم العقاري أدوات وقائية حامية فاعلة تحد من تبديد التدفقات النقدية عبر آلية حساب الضمان، إلا أن هذه النصوص لكي تسري مباشرة على المجمعات السياحية المتكاملة، تخلو من إلزام جهات التمويل الخارجية بتغطية العجز المالي اللازم للإتمام أو برد الأقساط عند تعذر الإنجاز، وتتضاعف أبعاد هذه الفجوة التنظيمية باستبعاد أحكام الفصل الرابع من نطاق السريان على هذه المجمعات، وهو الفصل الذي يضم المادة (28) التي تحول وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بالتدخل لمعالجة التعثر إما بتسوية الاستكمال أو الإحالة القضائية بناء على تقرير استشاري المشروع، إلا أن هذا القصور التشريعي لا يعني تجريد المستثمر من الحماية المطلقة في حالات التعثر في الانشاء؛ وذلك لتحسين أموال الحساب ضد الحجز القضائي، وربط الصرف بمعدلات الإنجاز الفعلي، وتفعيل الرقابة التدقيقية، إلا أن كفاية تلك التدابير تظل رهينة بوجود رصيد مالي قائم، فإذا ما نشأ التعثر نتيجة استنزاف السيولة أو تفاقم التكلفة التقديرية المتوقعة، تظهر الفجوة الهيكلية، حيث لا

1 المادة (1-10-261 L.) من قانون البناء والإسكان الفرنسي، القسم التشريعي، الكتاب الثاني، العنوان السادس، الفصل الأول، انظر: النص الرسمي المحدث على المنصة الرقمية الرسمية للتشريع الفرنسي: Légifrance.

2 المادة 17-261 R، من قانون البناء والإسكان الفرنسي، القسم التنظيمي، الكتاب الثاني، العنوان السادس، الفصل الأول، القسم الرابع، انظر: الموقع الرسمي للجريدة الرسمية الفرنسية: Légifrance.

3 انظر في ذلك: المواد المنظمة لحساب الضمان في قانون التنظيم العقاري العماني، المرجع السابق، بالمقارنة مع المادة 4-618 من القانون المغربي رقم 107.12 بتعديل القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، والمادة 17-261 R وما بعدها من قانون البناء والإسكان الفرنسي المقابلة لالتزام المطور بتقديم ضمان مالي مستقل للإتمام (GFA).

يكفي مجرد حماية المتبقي من أموال في حساب الضمان، في ظل غياب جهة تمويلية احتياطية تلزم قانونا بضمان استكمال المشروع وإنجازه¹.

تنصرف المقاربة التشريعية المغربية في تنظيم عقود بيع العقار في طور الإنجاز إلى تحويط مخاطر عدم التنفيذ باليتين اثمنايتين بدليتين: أ-ضمانة انهاء الأشغال: والتي تتجه إلى المحافظة على الغاية الاقتصادية للعقد وصون المركز القانوني العقاري للمشتري والوصول إلى العقار المنجز، أو ضمانة استرجاع الأقساط المؤداة الهادفة إلى إعادة المركز المالي للمشتري للوضع الذي كان عليه قبل التعاقد عند تعذر التنفيذ، وتكتسب هذه الثنائية أبعادا نظرية، وهو تأصيل يظل في البيئة القضائية المغربية رهينا بخصوصية وتأويل النصوص الوطنية النافذة، بمعزل عن اسقاطات التشريعات المقارنة، وبمعنى آخر عند مقارنتها بالفقه الذي ينظر إلى المنعش باعتباره الفاعل المنظم لعملية التطوير، ويؤصل التزامه تجاه المشتري، في جانب التسليم وفق المواصفات باعتباره التزاماً بتحقيق نتيجة، مع بقاء تطبيق هذا التأصيل على المغرب خاضعاً لنصوصه الخاصة لا للتشريع المقارن².

تتأسس البنية الحمائية لعقود البيع على التصميم المستقبلي في النظام القانوني الفرنسي على ثنائية وظيفية صارمة تفصل بين نوعين من الضمانات المالية، إذ تقتصر ضمانة الاتمام وفقا للمادة R.261-21 من قانون البناء والإسكان الفرنسي، على صورتين: إما فتح اعتماد مصرفي يلتزم بموجبه الضامن بتوفير التمويل اللازم لاستكمال التشييد، أو كفالة تضامنية يلتزم فيها بالوفاء بالمبالغ الضرورية لإتمام البناء بالاشتراك مع البائع، وبالمقابل تفرد المادة R.261-22 نظاما خاصا بضمانة الرد، والتي تتخذ شكل كفالة مصرفية مخصصة لإعادة المبالغ التي سددها المشتغل في حال فسخ العقد وديا أو قضائيا لعدم الاتمام، ورغم جواز إحلال إحدى الضمانتين محل الأخرى قانونا شريطة إخطار المشتري مستبقا واستيفاء الشروط التنظيمية، إلا أن القضاء الفرنسي كرس استقلال الأثر القانوني لكليهما³، حيث ذهبت محكمة النقض الفرنسية متمثلة في الغرفة المدنية الثالثة في حكمها الصادر بتاريخ 26 مارس 2026 (في الطعنين المضمونين رقم 14.808-24 و 14.812-24)⁴ إلى التأكيد على أن التزام الضامن يظل ساريا بقوة القانون ولا ينقضي إلا بالتحقق الفعلي والنموذجي من إتمام العقار وفق الشروط القانونية المقررة بالمادة R.261-24، معتبرة أن البيانات الكاذبة الصادرة من البائع بشأن اكتمال الأعمال لا تبرئ ذمة الضامن، ورتبت المحكمة على تقاعس الضامن المتواطئ أو العالم بتعثر البائع مسؤولية تقصيرية مباشرة تجاه المشتري، مما ينقل هذه الضمانات من مجرد وثائق شكلية إلى التزامات حسابية فاعلة خاضعة للرقابة القضائية للصيقة.

1 المادة (2/2)، والمادة (28)، المرسوم السلطاني رقم 79 / 2025 بإصدار قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق.

2 ظهور الالتزامات والعقود المغربي، الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 107.12 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، المنفذ بموجب الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440، ص. 932، الفصل 618-9.

3 للمادة R.261-21، المادة R.261-22 من قانون البناء والإسكان الفرنسي، <https://www.legifrance.gouv.fr>.

4 انظر الحكم المؤقت في قاعدة البيانات القضائية الرسمية: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053859287>

كما تنص المادة R.261-23 من قانون البناء والإسكان الفرنسي على تنظيم الضمانات المالية في عقود بيع العقارات قبل بنائها (البيع على الخارطة)، حيث تمنح هذه المادة الحق للبائع والضمان (المؤسسة المالية أو المصرف)، أثناء فترة تنفيذ عقد البيع (أي خلال مرحلة البناء)، في استبدال الضمان المالي لإتمام البناء بالضمان المالي لإعادة المبالغ المدفوعة أو العكس، ويشترط لتطبيق هذا الاستبدال شرطان أساسيان: أ- أن تكون هذه الإمكانية (خيار الاستبدال) منصوصا عليها مسبقا في عقد البيع المشترك بين البائع والمشتري، ب- أن يتم إخطار المشتري رسميا بهذا الاستبدال عند حدوثه¹.

تؤكد النماذج التشريعية المقارنة أن فاعلية الحماية القانونية لمشتري العقار طور الانجاز في حالات تعثر المشروعات العقارية ترتبط بوجود مصادر تمويلية مستقلة للمشروع، ولا تتأثر بنفاد الرصيد المالي المتبقي في حساب ضمان المشروع، وتأسيسا على ذلك يوصي الباحث بفرض التزام تشريعي على المنعش العقاري في المجمعات السياحية المتكاملة في الأحكام المتعلقة بهذا النوع من المشاريع، يقضي بوجود تقديم ضمان إتمام صادر من مؤسسة مصرفية أو شركة تأمين مرخصة، كشرط مسبق لاستحقاق أو استلام أي أقساط مالية جوهرية من المشتري، على أن يتضمن الإطار التنظيمي نصا يحيز توفير البديل يتمثل في ضمان الرد للاستخدام في حالات استغراق التنفيذ أو استحالة الإتمام القانونية أو الواقعية، مع وضع ضوابط دقيقة تحدد شروط التحول بين الضمانين والآثار القانونية المترتبة على كل منهما².

المطلب الثاني: تقييم فاعلية النظام العماني في ضوء التجريبتين المغربية والفرنسية

يتضح من خلال التحليل القانوني المقارن أن المشرع العماني قد استحدث في منظومته التشريعية المعاصرة نظاما حائيا ثلاثي الأبعاد؛ لضمان استقرار المشروعات العقارية والاستثمارية، يتركز أولها على الزامية إعداد عقد البيع على الخارطة في حالة البيع على الخارطة بموجب المادة (24) من قانون التنظيم العقاري، كذلك القيد الابتدائي في السجل العقاري المبدئي لإثبات التصرفات القانونية التي ترد على العقار ومنع التصرفات المزدوجة³، مما يعد أداة قانونية لحفظ حقوق المشتري، وثانيها الالتزام بفتح حساب ضمان مستقل للمشروع العقاري، أو لكل مرحلة تنفيذية للمشروع لدى بنك معتمد تودع فيه مبالغ المشتري والممولين، وثالثها يتمثل في إخضاع آليات الصرف لرقابة مشددة مع تحصين أموال الحساب بالنص صراحة على عدم جواز الحجز عليها

1 المادة (R.261-23)، من قانون البناء والإسكان الفرنسي، انظر:

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039041580

2 المادتان (8) و(9) والفصل الثالث (الخاص بحساب الضمان والبيع على الخارطة) من قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 79 / 2025، بالارتباط مع القرار الوزاري رقم 191 / 2007 بإصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة وتعديلاته، الفصل 618-9، قانون الالتزامات والعقود المغربي، صادر بظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 107.12 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016)، ص 932، المادة (R261-21) من قانون البناء والإسكان الفرنسي، المعدلة بالمرسوم رقم 873-2019، متاح على المنصة القانونية الفرنسية https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039041587.

3 المادة (3)، (21)، (24)، (27)، (29)، كذلك الفصل الخامس لاسيما المادة (37)، من قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق، المادة (2)، (10)، قانون السجل العقاري، المرجع السابق.

لمصلحة دائنين المطور عند اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري المقررة لدائني المطور العقاري، وتشكل هذه الآليات مجتمعة ركيزة متقدمة في منظومة الحوكمة الوقائية في هذه الدراسة، لا يقاس بتعدد الضمانات الإجرائية وإنما بمدى قدرتها الموضوعية على معالجة الإشكال الجوهري بتحديد الجهة الملتزمة قانوناً بتمويل الاستكمال المالي للمشروع في حال تعثره أو عجزه المالي قبل إتمام إنجاز المشروع.

يتبين من المقارنة التشريعية أن النظامين المغربي والفرنسي يقران الحماية الإضافية للمشتري تتمثل في ضمان إتمام البناء أو رد المبالغ عند تعثر المنعش العقاري، في الجانب الآخر يخلو الفصل الخامس من قانون التنظيم العقاري العماني برمته من أي نص مماثل يلزم بتقديم ضمان بنكي أو مؤسسي خارجي لسد العجز المالي للمشروع، حيث يتطلب الفصل الخامس تقديم خطة مالية وإثبات ملاءة لكنه يفتقر إلى فرض ضمان بنكي مستقل أو كفالة عينية خارجية لصالح المشتريين الأفراد بحيث تلزم جهة مالية بسد العجز عند إفلاس المنعش أو تعثر المشروع، ولما كانت أحكام الفصل الرابع من ذات القانون الذي يحمي البيع على الخارطة مستبعد تطبيقها على مشروعات المجمعات السياحية المتكاملة، فإن الحاجة تظل قائمة لإصلاح هذا الخلل، مما يستلزم الأمر تدخل تشريعي لتنظيم حالات تعثر المنعش العقاري بنصوص صريحة، وبلاستفادة من آليات الضمان الأجنبية الواردة نصاً في القانون المغربي في الفصل 618-9، والقانون الفرنسي في المادة 1-10-261 L.¹

ويتوجب على الآلية المقترحة مراعاة الطبيعة الخاصة للمجمعات السياحية المتكاملة، إذ إن إنجاز الوحدة العقارية بشكل منفرد قد لا يحقق الغرض الاستثماري أو النفعي من التعاقد ما لم تكتمل المرافق الأساسية والبنية التحتية المشتركة اللازمة للانتفاع بها، وبناء على ذلك، يتعين تحديد مفهوم "إنجاز" الخاضع لأحكام الضمان في قانون التنظيم العقاري، استناداً إلى مكونات المشروع والمراحل المرخصة الصادر بها التعيين العقاري والتي يتوقف عليها التشغيل الفعلي والانتفاع المقصود بالوحدة، ولا ينبغي التوسع في هذا المفهوم ليشمل العيوب أو المخالفات اللاحقة للتسليم؛ نظراً لأن عيوب التنفيذ والإنشاء تظل محكومة بآليات وضمانات قانونية أخرى ومستقلة، ومن أبرزها ضمان حسن التنفيذ وإصلاح العيوب بعد الإنجاز من خلال الاحتفاظ بنسبة من قيمة مبيعات الوحدة العقارية في حساب الضمان لمدة عام من تاريخ تسليم المنعش للوحدة إلى المشتري، بموجب المادة (36) من قانون التنظيم العقاري.²

1 المادة التمهيدية الخاصة بنطاق السريان، والفصلين الرابع والخامس، المرسوم السلطاني العماني رقم 2025/79 بإصدار قانون التنظيم العقاري؛ المادة 9-618 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي، المضافة بموجب القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، والمعدلة والمتمة بموجب القانون رقم 107.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440، بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016)، المادة 1-10-261 L. من قانون البناء والإسكان الفرنسي، المرجع السابق، المعدلة بموجب المادة 75 من القانون رقم 1021-2018 الصادر بتاريخ 23 نوفمبر 2018 المتعلق بتطور الإسكان والتنمية والرقمنة (قانون ELAN)، الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية (JORF) عدد 0272 بتاريخ 24 نوفمبر 2018.

2 المادة (1) البندين (10-11)، المادة (36)، قانون التنظيم العقاري، المرجع السابق.

وبناء على ما تقدم، يوصي الباحث بتبني نموذجاً تشريعياً عمانياً لا ينسخ التشريعين محل المقارنة، بل مستقلاً يبقى حساب الضمان قناة الزامية وحصرية لكافة التدفقات المالية، وتدعيمه بضمان خارجي ملزم لضمان إتمام المشروع أو رد الأموال، كما يتطلب تحديد مفهوم التعثر المالي وتعثر المشروع، ويمنح الجهة الإدارية المختصة سلطة تفعيل هذا الضمان مع كفالة حق المشتري في المطالبة به، مع التأكيد على أولوية إتمام المشروع العقاري متى كان ذلك ممكناً ومجدياً من الناحية الاقتصادية، مع وضع ضوابط قانونية صارمة لآلية رد الأموال في حالة استحالة التنفيذ، مقرونة بالتزام دوري بنشر بيانات الضمان ونسب الإنجاز الفعلية للمشتريين تعزيزاً للشفافية، وبذلك تتحول الحماية التشريعية العمانية من مجرد رقابة تحفظية على الأموال المودعة إلى منظومة إدارة قانونية متكاملة لمخاطر عدم الإنجاز العقاري، وذلك استئناساً بالوظيفة الحماية المنصوص عليها في التشريعين محل المقارنة.

الخاتمة:

خلصت هذه الدراسة إلى أن الحماية القانونية الفعالة لمشتري الوحدات العقارية على الخارطة في المجمعات لسياحية المتكاملة لا تتأتى بمجرد تنظيم العلاقة التعاقدية أو الاكتفاء بالرقابة على الأموال المودعة في حساب الضمان، بل تستلزم وجود منظومة تشريعية متكاملة ومتراصة تضمن استقرار المركز القانوني للمشتري، وتكفل استدامة تمويل المشروع حتى تمام إنجازه، وقد أبانت الدراسة المقارنة مع التشريعين الفرنسي والمغربي عن الأهمية البالغة للتمييز المفاهيمي والاجرائي بين حماية الذمة المالية للمشروع وضمان تنفيذه العيني، أو تقرير آلية استرداد المبالغ المدفوعة حال تعذر إتمام المشروع، وتتلخص أبرز النتائج والتوصيات في الآتي:

أولاً: النتائج

- 1- أرسى المشرع العماني حماية قانونية للمشتري في عقد البيع على الخارطة تقوم على التسجيل في السجل العقاري المبدئي وحساب الضمان والرقابة على أوجه الصرف، بما يعزز استقرار مركزه القانوني ويحمي أموال المشروع.
- 2- يوفر حساب الضمان حماية الأموال المودعة ويقيّد التصرف فيها، إلا أن هذه الحماية تظل مرتبطة بكفاية الرصيد المتاح، ولا تشكل بذاتها ضماناً مستقلاً لتمويل إتمام المشروع عند تعثر المنعش العقاري.
- 3- أظهرت المقارنة أن النظامين المغربي والفرنسي يعززان حماية المشتري بضمان إتمام المشروع أو استرداد المبالغ عند تعذر التنفيذ، بما يوفر حماية تتجاوز مجرد المحافظة على الأموال القائمة.
- 4- يختلف ضمان لإتمام عن ضمان حسن التنفيذ وإصلاح العيوب، فالأول يواجه خطر عدم إنجاز مشروع قبل التسليم، بينما يتعلق الثاني بالعيوب التي تظهر بعد الإنجاز.
- 5- تقتضي خصوصية المجمعات السياحية المتكاملة أن يرتبط مفهوم الإتمام، فضلاً عن إنجاز الوحدة العقارية، بالمرافق والبنية الأساسية اللازمة للانتفاع المقصود بها.

ثانياً: التوصيات

- 1- تدعيم حساب الضمان العماني بضمان مالي خارجي مستقل صادر عن جهة مصرفية أو تأمينية مرخصة، يكفل إتمام المشروع عند تعثر المنعش، أو استرداد المبالغ عند تعذر الإتمام.
- 2- تنظيم حالات تعثر مشروعات المجمعات السياحية المتكاملة بنصوص صريحة تحدد شروط التعثر وآليات التدخل وتفعيل ضمان إتمام المشروع أو استرداد المبالغ المدفوعة عند تعذر الإتمام.
- 3- وضع تعريف قانون دقيق لإتمام المشروع يراعي ارتباط الوحدة بالمرافق والبنية الأساسية اللازمة للانتفاع بها، مع تمييزه عن ضمان العيوب اللاحقة للتسليم.
- 4- تعزيز لترباط بين عقد البيع على الخارطة والسجل العقاري المبدئي والتسجيل النهائي، وتحديد الالتزامات والمواعيد والجزاءات المرتبطة بالقيود.
- 5- التأكيد على ضرورة الإفصاح والرقابة بالزام المنعش العقاري بتوفير بيانات ومعلومات دورية للمشتريين عن نسب إنجاز المشروع وحالة حساب الضمان والضمان المالي للإتمام.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: التشريعات:

سلطنة عمان:

- 1- المرسوم السلطاني رقم 2025/79 بإصدار قانون التنظيم العقاري، نشر في عدد الجريدة الرسمية رقم (١٦١٣) الصادر في ١٤ من سبتمبر ٢٠٢٥م.
- 2- المرسوم السلطاني رقم 2026/56 بإصدار قانون السجل العقاري، نشر في عدد الجريدة الرسمية رقم (١٦٤٨) الصادر في ١٧ من مايو ٢٠٢٦م.
- 3- المرسوم السلطاني رقم 2006/12 بإصدار نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة، وتعديلاته، نشر هذا المرسوم في عدد الجريدة الرسمية رقم (٨١٠) الصادر في ١ / ٣ / ٢٠٠٦م.
- 4- القرار الوزاري رقم 2007/191 بإصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة، وتعديلاته. نشر في عدد الجريدة الرسمية رقم (٨٤٨) الصادر في ١ / ١٠ / ٢٠٠٧م.

المملكة المغربية:

- 5- ظهور الالتزامات والعقود، نشر في 9 رمضان 1331 (الموافق 12 أغسطس 1913) في الجريدة الرسمية (العدد 46 من الجريدة الرسمية للمملكة المغربية، بتاريخ 12 سبتمبر 1913).
- 6- قانون رقم 107.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز في الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 الموافق لـ 18 فبراير 2016.

الجمهورية الفرنسية:

7- القانون المدني الفرنسي (1804). مُحدّث ومتاح عبر البوابة الرسمية لنشر القوانين واللوائح للحكومة الفرنسية (Légifrance).

[/https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721)

8- قانون البناء والسكن الفرنسي (1978). مُحدّث ومتاح عبر البوابة الرسمية لنشر القوانين واللوائح للحكومة الفرنسية (Légifrance).

[/https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096)

ثانيا: الكتب والدراسات والمقالات العلمية:

9- أحمد إبراهيم حسين الحياوي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء: دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مج33، ع4، ديسمبر 2009، DOI: 10.34120/0318-033-004-005.

10- مُجد الدكاك، بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون 12.107 المغير والمتمم للقانون 00.44، مجلة القانون والأعمال، ع10، أكتوبر 2016، DOI: 10.37324/1818-000-010-008.

11- إدريس العروسي العلمي، الحماية القانونية للمشتري في بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون 107.12، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، ع6، يونيو 2020.

12- مُجد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات - كلية الحقوق، مج6، ع1، 2020، DOI: 10.21608/JDL.2020.96361.

ثالثا: الاجتهاد القضائي:

القضاء المغربي:

13- محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 200/1، 18 أبريل 2019، الملف التجاري عدد 1084/3/1/2018، غير منشور، متاح بقاعدة Jurisprudence.ma، المرجع رقم 45917.

14- محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 95/1، 21 فبراير 2019، الملف التجاري عدد 287/3/1/2017.

15- محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 243/1، 16 مايو 2019، الملف التجاري عدد 43/3/1/2018.

16- محكمة النقض المغربية، الغرفة التجارية، قرار عدد 1/77، 11 فبراير 2021، الملف عدد 1176/3/1/2020.

القضاء الفرنسي:

- 17- محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، حكم 18 فبراير 2016، الطعن رقم 15-12.719، القرار رقم 237 (FS-P+B)، ECLI:FR:CCASS:2016:C300237.
- 18- محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، حكمان بتاريخ 26 مارس 2026، الطعن رقم 24-14.812 و 14.808.

رابعاً: المصادر المهنية والالكترونية:

- 19- المجلس الأعلى للتوثيق الفرنسي، الشراء على التصميم: البيع في الحالة المستقبلية للإنجاز (VEFA)، بوابة الموثقين الفرنسيين. <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-cas-particuliers/acheter-sur-plan-la-vefa-vente-en-etat-futur-dachevement>
- 20- البوابة الرسمية للتشريع والقضاء الفرنسي، النصوص المحدثه للقانون المدني [/https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721)
- 21- البوابة الرسمية للتشريع والقضاء الفرنسي، قانون البناء والسكن الفرنسي. [/https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096)
- 22- منصة الاجتهاد القضائي المغربي، [/https://juriscassation.cspj.ma](https://juriscassation.cspj.ma)