

محاضرات مادة عقود خاصة 1 السنة الثالثة قانون خاص 206/2025

الأستاذة مريم تومي

المحور الأول: عقد البيع

1. تعريف البيع ونص المادة الأساسية

- **تعريف:** البيع في القانون المدني الجزائري: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقًا ماليًا آخر في مقابل ثمن نقدي». هذا هو النص الحرفي للمادة 351

2. أركان وصحة عقد البيع

أ. التراضي (الإيجاب والقبول):

- العقد رضائي في الأصل: ينعقد بتراض الطرفين على المبيع والتمن، لكن الرضا يجب أن يكون سليمًا (خالٍ من الغلط، الإكراه، والتدليس). القواعد العامة لصحة الرضا وردت في مواد القانون المدني المتعلقة بالرضا .

ب. المحل (المبيع والتمن):

- **المبيع:** يجب أن يكون ممكن الوجود أو موجودًا أو قابلاً للتعيين أو التخصيص؛ لا يجوز بيع شيء مستحيل أو مخالف للنظام العام. (انظر أيضًا مسائل خاصة: بيع العين المؤجلة، بيع عين مجهولة النوع)...

- **التمن:** يجب أن يكون نقديًا (يُقصد به مبلغ نقدي) ومحددًا أو قابلاً للتحديد.

- ج. **السبب:** أن يكون سبب التزام كل طرف مشروعًا وغير مخالف للنظام العام. (قواعد السبب عموماً في القانون المدني) .

- د. الأهلية: الطرفان يجب أن يكونا مؤهلين قانوناً لإبرام العقد (أهلية التعاقد).
القاصر/المجنون/الممتنع عن التصرف لهم أحكام خاصة.
3. الشكل والشكليات (متطلبات الشكل — متى يلزم شكل خاص؟)

المحور الثاني: عقد الإيجار

◆ أولاً: تعريف عقد الإيجار (المادة 467 ق.م.ج)

"الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم".

☐ من هذا النص نستخلص أن:

- الإيجار عقد زمني: محدد بمدة.
- محله الانتفاع بالشيء، وليس تملكه.
- عقد معاوضة: كل طرف يعطي مقابلاً لما يأخذ.
- عقد رضائي ملزم للجانبين: ينعقد بمجرد التراضي، ويلتزم الطرفان بواجبات متقابلة.

◆ ثانياً: خصائص عقد الإيجار

1. عقد رضائي

► يتم بالتراضي بين المؤجر والمستأجر دون شكل خاص، إلا في حالات معينة (كالعقارات السكنية التي تشترط الكتابة).

2. عقد معاوضة

➤ المؤجر يمكّن المستأجر من الانتفاع بالشيء، والمستأجر يدفع بدل الإيجار.

3. عقد زمني (مؤقت)

➤ لا يمكن أن يكون مؤبداً؛ يجب تحديد المدة أو أن تكون قابلة للتعيين.

4. عقد ملزم للجانبين

➤ كل طرف عليه التزامات (تسليم – صيانة – دفع الإيجار – رد العين).

◆ ثالثاً: أركان عقد الإيجار

1. التراضي

• ينعقد بمجرد توافق الإرادتين على:

- المحل (الشيء المؤجر)
- المنفعة
- المدة
- الأجرة

□ يجب أن يكون الرضا سليماً من عيوب الإرادة (الغلط، التدليس، الإكراه).

2. المحل

يتكوّن من عنصرين:

أ. الشيء المؤجر

- يجب أن يكون:
 - موجودًا أو قابلاً للوجود.
 - معينًا أو قابلاً للتعيين.
 - قابلاً للانتفاع به بدون أن يهلك بالاستهلاك (أي لا يُستهلك بمجرد استعماله).

*يمكن أن يكون الشيء المؤجر:

- عقارًا (منزل، محل تجاري، قطعة أرض).
- منقولًا (سيارة، آلة...).

ب. المنفعة المؤجرة

- يجب أن تكون مشروعة وممكنة ومعلومة (م 92 ق.م.ج).

3. المدة

- عنصر جوهري في عقد الإيجار.
- يجب أن تكون معلومة ومحددة (المادة 468).
- إذا لم تُحدد المدة، فالقاضي يعتبر الإيجار قائمًا لمدة الدورة الزمنية التي حُدثت لدفع الأجرة (مثلاً: سنة إذا كانت الأجرة سنوية).

4. الأجرة (الكراء)

- يجب أن تكون معلومة ومقدّرة أو قابلة للتقدير (المادة 469).
- يمكن أن تكون نقدية أو منفعة أخرى، لكن يجب أن تكون حقيقية وليست وهمية.
- في حال النزاع، يمكن للقاضي تحديدها بالاستناد إلى العرف أو قيمة المثل.

◆ رابعاً: آثار عقد الإيجار

أولاً: التزامات المؤجر

1. تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر
 - المادة 470: المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع.
 - يجب أن تكون مطابقة لما تم الاتفاق عليه.
2. الصيانة والإصلاحات
 - المؤجر ملزم بالإصلاحات الكبيرة والأساسية (الهيكل، السقف، الأنابيب العامة...).
 - أما الإصلاحات البسيطة والعادية، فعادة تقع على عاتق المستأجر (المادة 476).
3. الضمان
 - المؤجر يضمن:
 - العيوب الخفية (المادة 479).
 - الاستحقاق) أي عدم تعرض الغير أو المؤجر نفسه لحق المستأجر في الانتفاع).
4. عدم التعرض
 - المؤجر لا يجوز له أن يتدخل أو يمنع المستأجر من استعمال الشيء المؤجر طالما يستخدمه في الحدود المتفق عليها.

ثانياً: التزامات المستأجر

1. دفع بدل الإيجار (الكرء)

- في المواعيد المحددة بالعقد أو العرف (م 487).
- إذا تأخر المستأجر في الدفع، يمكن للمؤجر طلب الفسخ (م 498).

2. استعمال الشيء المؤجر استعمالاً حسناً

- يجب استعماله وفقاً للغرض المتفق عليه أو لما أُعدّ له عرفاً (م 482).
- لا يجوز له تغيير وجهة استعماله بدون إذن المؤجر.

3. إجراء الإصلاحات البسيطة

- مثل تنظيف، صيانة بسيطة، إصلاح مفاتيح أو صنابير.

4. ردّ الشيء عند انتهاء الإيجار

- المستأجر ملزم بإرجاع العين بالحالة التي استلمها بها، إلا ما ينتج عن الاستعمال العادي (م 491).

◆ خامساً: انتهاء عقد الإيجار

الحالات القانونية لانتهاء الإيجار (م 498 وما بعدها):

1. بانتهاء المدة المتفق عليها.
2. بهلاك العين المؤجرة (م 500).
3. بفسخ العقد بسبب إخلال أحد الطرفين بالتزاماته (مثل عدم دفع الأجرة أو عدم الصيانة).
4. بالتنازل أو الترك بالاتفاق.

5. بوفاة المستأجر أو المؤجر: لا يؤدي إلى الانقضاء إلا إذا كانت شخصيته محل اعتبار خاص.

6. بالتقادم أو القوة القاهرة.

◆ سادساً: تجديد الإيجار

- إذا بقي المستأجر في العين بعد انقضاء المدة دون اعتراض المؤجر، يعتبر الإيجار متجدداً ضمناً وفق شروط العقد الأصلي (م 504).
 - يسمى هذا بـ **التجديد الضمني أو tacite reconduction**.
-

◆ سابعاً: فسخ الإيجار

- للمؤجر أن يطلب الفسخ في حال:
 - عدم دفع الأجرة.
 - استعمال العين في غير الغرض المتفق عليه.
 - إحداث أضرار جسيمة بالعين.
- الفسخ لا يكون إلا بعد إنذار رسمي للمستأجر (إعذار)، وفق المادة 498.
-

◆ ثامناً: أنواع الإيجار في التشريع الجزائري

1. إيجار العقارات السكنية

○ يخضع لأحكام القانون المدني، وأيضًا للقوانين الخاصة مثل:

▪ القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

▪ المراسيم التنفيذية المنظمة لعلاقات الإيجار السكني.

2. إيجار المحلات التجارية (الكراء التجاري)

○ يخضع لقانون خاص هو الأمر 59-75 (القانون التجاري) وخاصة المواد من

169 إلى 176.

○ يمنح للمستأجر حق التجديد التلقائي للحفاظ على "الحق في الكراء" أو **le**

droit au bail.

3. إيجار الأراضي الفلاحية

○ يخضع لتشريعات خاصة بالاستصلاح الزراعي والاستثمار الفلاحي (مثل

القانون رقم 19-87 المعدل).

4. الإيجار الموجه للسكنات الاجتماعية أو الإدارية

○ منظم بقوانين ومراسيم خاصة (الديوان الوطني للتسيير العقاري، السكن

الوظيفي...).

◆ تاسعًا: حقوق وواجبات الطرفين بإيجاز

المستأجر	المؤجر
دفع الإيجار بانتظام	تسليم العين المؤجرة
المحافظة على العين	صيانة العين المؤجرة
استعمال العين في حدود العقد ضمان الانتفاع والعيوب	
ردّ العين في نهاية الإيجار	الامتناع عن التعرض

◆ عاشرًا: بطلان عقد الإيجار

يكون الإيجار باطلاً إذا:

- تخلف ركن من أركانه (رضا، محل، مدة، أجره).
- كان محل الإيجار غير مشروع أو غير قابل للانتفاع.
- تبين أن الأجرة صورية أو معدومة.
- أبرم من طرف غير مؤهل (عديم الأهلية).

◆ حادي عشر: بعض الاجتهادات القضائية (من أحكام المحكمة العليا)

1. **حكم بتاريخ 2002/06/12**: فسخ الإيجار مشروع إذا تأخر المستأجر في الدفع لأكثر من شهرين رغم الإنذار.
2. **حكم بتاريخ 2008/03/05**: يعتبر الإيجار غير محدد المدة متجددًا ضمنيًا إذا استمر المستأجر في الحيازة وسداد الإيجار.
3. **حكم بتاريخ 2010/11/18**: للمستأجر الحق في التعويض عن الأشغال الضرورية التي قام بها بترخيص من المؤجر.

- **عمومًا**: عقد البيع عقد رضائي ولا يشترط شكلاً خاصاً للانعقاد. لكن القانون يفرض شكلاً خاصاً في حالات معينة لحماية الأطراف أو للعمليات التي تمس الملكية العقارية:

• **البيع العقاري**: لا ينتقل للغير من حيث الملكية إلا بعد استيفاء قواعد العمليات الشكلية والإشهار) (**publité foncière / publicité foncière**) المواد المتعلقة بالملكية العقارية؛ نقل الحقوق العقارية رهين بعمليات التسجيل). صريحًا: ملكية العقارات تُنقل بين الأطراف ولكن لا تُخلق أثرًا في مواجهة الغير إلا بعد استيفاء قواعد الإعلان العقاري (التسجيل/الحفظ في سجلات المحافظة العقارية

• **البيع على الخرائط/البيع على المخطط (vente sur plan)** يطلب عقدًا أصيلاً أمام كاتب عدل وشروطاً وإجراءات تسجيلية خاصة (قانون تنظيم التعمير/التشريعات المتعلقة بالترويج العقاري). .

• عمليًا: لذلك عند شراء عقار: يجب العقد كتابة) غالبًا عند كاتب العدل (notaire)، تسجيله لدى مصلحة المحافظة العقارية، واستخراج قيد في "ال livret foncier" لإثبات الملكية ضد الغير .

4. آثار العقد — انتقال الملكية، المخاطر، والتسليم

أ. انتقال الملكية

• مبدئيًا: إذا كان المبيع محددًا ومعينًا، تنتقل الملكية بمجرد العقد بين الطرفين. لكن أثره ضد الغير (الأطراف الثالثة) يخضع لقاعدة الإشهار/التسجيل للعقارات. (راجع المواد 165، 792-793 والنصوص المتعلقة بالإشهار العقاري). .

ب. المخاطر

• عمومًا البائع ملزم بتسليم الشيء ويحمل مسؤولية المحافظة عليه حتى التسليم. إذا تُركت المخاطر دون تسليم، فهناك أحكام تحدد من يتحملها (المواد المتعلقة بالتنفيذ والتسليم). .

ج. التسليم

- البائع مُلزم بتسليم المبيع وفقاً للحالة المتفق عليها، وفي الزمان والمكان المتفق عليهما. (قواعد عامة لالتزام البائع بالتسليم).

5. الضمانات الناجمة عن البيع (تفصيل عملي ومُطبّق)

أ. ضمان العَدْوَة / الضمان ضد الإزعاج — (garantie d'éviction) الضمان من الطرد/الانتزاع)

- البائع يضمن المشتري ضد أي مطالبة طرف ثالث تُنزع من المشتري ملكية المبيع أو تؤثر عليها (إذا طُرد المشتري أو دُعي إلى تسليم الشيء لغيره لسبب كان على البائع معرفته أو يستوجب التعويض). النصوص (مواد حول الضمان والإجراءات والحقوق) توضح خطوات الحق في التعويض أو استرداد الثمن .

ب. ضمان العيوب الخفية (vices cachés)

- إذا ظهرت بعد التسليم عيوب كانت مسبقة و **خفية وجدية** بحيث تنقص من قيمة الشيء أو تجعله غير صالح للغرض الذي أُشترى من أجله، يكون للبائع مسؤولية حتى ولو كان غير عالم بها. للمشتري وسائل: **الفسخ** أو **انقاص الثمن**، وقد يطالب بالتعويض أيضاً. (انظر نصوص المادة 379 وما بعدها).

ج. الاستثناءات

- بعض أنواع البيع (مثل البيع في المزاد القضائي أو بيع الإدارة في حالات معينة) قد تسقط عنها بعض الضمانات (أحكام استثنائية منصوص عليها في القانون
- 6. وسائل حماية المشتري وطرق الانتصاف
- **إجراء الدعوى بالضمان**: المشتري له أن يطالب بالبطالان أو إنقاص الثمن أو التعويض حسب الحالة (المواد المتعلقة بالضمان تأتي بتفصيل حول الحالات والإجراءات). هناك

أحكام تحدد أيضًا كيفية التعامل إذا دفع المشتري ثم دعا طرف ثالث. (راجع مواد 373-375 حول إجراءات المطالبة بالتعويض/استرجاع المبلغ).

• **الإخطار وإثبات الخبرة:** في نزاعات العيوب الخفية عادة يتطلب إثبات أن العيب كان موجودًا قبل البيع وخفيًا عند التسليم — أي دلائل فنية/تقارير خبراء. القاضي يفصل في البطلان أو تنزيل الثمن أو التعويض.

7. أنواع خاصة من البيوع (مع شرح مختصر للقواعد العملية)

أ. **بيع على سبيل التجربة: (vente à l'essai)** يُعطى المشتري فترة لتجربة وقبول الشيء — إذا لم يرضَ ولم يوافق في أجل الاتفاق، يعتبر البيع غير منعقد. (مواد 354-355).

ب. **بيع بالعربون (arrhes) أو (séquestre)** العربون يترتب عليه آثار خاصة (مثلًا: إذا تراجع المشتري عن العقد يمكن أن يفقد العربون) — هناك تمييز بين العربون والجزاءات والإثباتات العملية.

ج. **البيع بالتقسيط / البيع: à tempérament** يُنظَّم بقواعد خاصة في التشريعات التطبيقية (التشريعات المتعلقة ببرامج السكن أو البيع بالتقسيط للسلع). في مسائل الإسكان العمومي أو بيع السكن بالأقساط توجد أحكام مؤطرة تنص على آجال، شروط فسخ، وإجراءات خاصة عند عدم الأداء.

د. **بيع ما ليس ملكًا للبايع: (vente du bien d'autrui)** القانون ينظم آثار بيع مال الغير، ويضع ضوابط ومسؤوليات (التحقق من السلطة على البيع والعواقب القانونية).

8. بعض نصائح عملية مُستخلصة من النصوص والتطبيق القضائي (مفيدة للممارسات)

- عند شراء عقار: اجعل العقد عقدًا أصيلاً أمام كاتب عدل، واطلب دفتر الحالة العقارية (livret foncier / قيد في المحافظة العقارية)، تحقق من حالة الرهن والانتزاعات والقيود عبر المحافظة العقارية. نقل الملكية بين الطرفين لا يكفي في مواجهة الغير بدون الإشهار والتسجيل
- احرص على وصف دقيق للمبيع في العقد (تحديد موقع العقار، المساحة، المواصفات التقنية...) لأن المادة 352 تتطلب أن يكون المشتري مطلعًا بما يكفي على موضوع البيع وأن يكون المبيع معرفًا بشكل يسمح بتحديدده .
- ضَع بندًا صريحًا عن الإقرارات والضمانات (مثلاً: لا وجود رهون، لا نزاعات قضائية متعلقة بالمبيع، تقييمات فنية) لتقليل مخاطر النزاع لاحقًا — لكن البنود لا تُعفي البائع من الضمانات القانونية الواجبة بحكم النصوص الأمرة
هل تريد أن أقدم الآن أيًا من الآتي (اختر واحدًا أو أكثر):

1. نسخة مُنقّحة جاهزة للاستخدام (نموذج عقد بيع مُفصّل) — يمكنني إعداد قالب عقد بيع عقاري أو منقول مع بنود إلزامية ونصوص تحمي الطرفين.
2. ملف تلخيص (PDF) أو جدول (يحتوي على المواد القانونية (المواد ذات الصلة مع رقم المادة) ونقاط عملية مختصرة للمحامين/الطلاب.
3. أمثلة تطبيقية/قضايا قضائية محكمة عليا تبين تفسير القضاء الجزائي للضمانات (سوابق محكمة عليا) مع إحالات قضائية.