الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة عباس لغرور–خنشلة–

كلية الحقوق العلوم السياسية

قسم الحقوق

مقياس : عقود خاصة

محاضرات العقود الخاصة

من إعداد البروفيسور : تومي مريم

السنة الثالثة قانون خاص

السداسي الأول

السنة الجامعية 2023– 2024

المبحث الأول :مفهوم عقد البيع

تعريف عقد البيع

عرفته المادة 351 من القانون المدني الجزائري بانه عقد يلتزم فيه البائع بنقل ملكية شيء او حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي.

من خلال التعريف نرى بأن البيع هو نقل ملكية الشيء في مقابل ثمن نقدي , وهذا المقابل النقدي هو الذي يميز البيع عن المقايضة , و نلاحظ كذلك بأن المشرع أورد عبارة " أو حقا ماليا آخر " وهذا معناه أن البيع لا يقتصر فقط على بيع حق الملكية بل يشمل أيضا بيع حق الانتفاع و كذلك بيع الحقوق الشخصية مثل حوالة الحق , كما يشمل أيضا بيع حقوق الملكية الأدبية و الصناعية.

خصائص عقد البيع:

-1عقد ناقل للملكية:

من اهم خصائص عقد البيع كونه ينقل الملكية , و هذا ما يمكن ان يميزه عن العقود غير الناقلة للملكية مثل الوديعة والتي لا تنتقل فيها ملكية الشيء المودع الى المودع لديه , او عقد العارية ايضا والذي لا ينقل ملكية الشيء المعار الى المستعير . و برجوعنا الى القانون الروماني نجد ان عقد البيع لم يكن ناقلا للملكية بذاته ولا يرتب حتى التزاما بنقلها على عاتق البائع.

-2المقابل النقدي (الثمن:(

يشترط في الثمن أن يكونه جديا , اي أن لا يكون صوريا أو تافها.

أ – **الثمن الصوري** : هو ذلك الثمن الذي لا يقصد البائع أن يأخذه من المشتري.

ب – الثمن التافه : و الثمن التافه لا ينعقد به عقد البيع إذ أنه لا يتناسب مطلقا مع قيمة الشيء المبيع, مثل ان يبيع شخص سيارة قيمتها 100 مليون سنتيم ب 1000 دج.

ج – الثمن البخس : الثمن البخس هو الثمن الذي يقل كثيرا عن قيمة المبيع.

المبحث الاول ركن التراضي

المطلب الاول وجود التراضي و صحته.

الفرع الاول : وجود التراضي :

لكي يوجد التراضي في عقد البيع يجب أولا أن يكون صادرا عن إرادة مميزة.

بمعنى بلوغ الشخص سن " 13 سنة ", أما الشرط الثاني فهو مطابقة القبول للإيجاب مطابقة تامة , و في هذا الأمر يتم تطبيق القواعد العامة في نظرية العقد , فإذا تخلف شرط من هذين الشرطين فإنه لا يتحقق التراضي , و بالتالي يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا.

الفرع الثاني : صحة التراضي :

الشرط الاول : أن يكون كلا المتعاقدين قد بلغا سن الرشد و هو " 19 سنة."

الشرط الثاني : يجب أن تكون إرادة المتعاقدين خالية من عيوب الرضا والمتمثلة في الغلط و الإكراه و التدليس و الاستغلال.

المطلب الثاني : صور خاصة للتراضي في عقد البيع

الفرع الاول : الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو عقد يتعهد بمقتضاه الواعد بأن يبيع شيئا الى الموعود إذا أبدى رغبته في الشراء خلال مدة معينة , و قد نصت على الوعد بالتعاقد بصفة عامة المادة 71 من القانون المدني.

شروط انعقاد الوعد بالبيع :

-الشرط الأول : الاتفاق على المسائل الجوهرية .

-الشرط الثاني : تحديد مدة للوعد

-الوعد بالتفضيل :

يعتبر الوعد بالتفضيل صورة من صور الوعد بالبيع , و الوعد بالتفضيل يتعهد خلاله الواعد بتفضيل الموعود له عن غيره إذا ما عرض الشيء للبيع خلال مدة معينة.

الفرع الثاني : النيابة في التعاقد :

و هو « قيام الشخص يسمى "النائب" بإبرام تصرف باسم و لحساب شخص يسمى " الأصيل "», و النيابة قد تكون نيابة اتفاقية , كما قد تكون النيابة قانونية. مثل ولاية الولي على ناقص الأهلية أو ولاية الوصي أو القيم.

شروط النيابة في التعاقد :

-1حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل.

-2وجوب تصرف النائب باسم الأصيل .

-3التزام التائب حدود النيابة .

آثار النيابة :

إذا تمت النيابة بالشروط السابقة , فإن العقد الذي يبرمه النائب تتصرف آثاره مباشرة إلى الأصيل , و نتيجة ذلك أن الأصيل هو الذي تقع عليه التزامات العقد , كما أنه هو الذي يتمتع بالحقوق التي يترتبها, و منه فإنه لا يمكن إلزام النائب بأي إلتزام يرتبه العقد كما أنه ليس للنائب المطالبة بأي حق من الحقوق الناشئة عنه.

المطلب الثالث : البيوع الموصوفة

الفرع الأول : البيع بالعربون :

العربون هو مبلغ من المال يدفعه أحد المتعاقدين , بحيث يمكن لكل منهما أن يعدل عن العقد, فإذا عدل من دفع العربون فقده (خسره) , وإذا عدل من تلقى العربون رده مضاعفا . و بما أننا نتكلم عن عقد البيع فإن الذي يدفع العربون عامة هو المشتري , ولقد نصت المادة (72 مكرر) من القانون المدني على العربون بصفة عامة , و قررت هذه المادة بأن دفع مبلغ العربون عند العقد يفيد بأن لكلا المتعاقدين حق العدول عنه ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك.

الفرع الثاني : البيع بشرط التجربة :

البيع بشرط التجربة هو ذلك البيع الذي يتفق فيه المتعاقدان على وجوب تمكين البائع للمشتري من تجريب المبيع , ثم بعد ذلك يعلن رغبته سواءا بالقبول او الرفض , ولقد نصت عليه المادة 355 من القانون المدني.

تكييف البيع بشرط التجربة : كيفته المادة 355 ق.م على انه بيع معلق على شرط واقف.

الفرع الثالث : البيع بالمذاق : (المادة 354(

وهو ذلك البيع الذي يشترط فيه المشتري تذوق المبيع قبل إعلانه رغبته, و شرط المذاق قد يكون شرطا ضمنيا.

المبحث الثاني ركن المحل

نتناول فيه شروط المبيع و هي كالآتي :

الفرع الأول : أن يكون مشروعا.

الفرع الثاني : أن يكون ممكنا.

الفرع الثالث : أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعيين (المادة 94 ق.م(

بيع ملك الغير :

أ – شروط تحقق بيع ملك الغير :

1–يجب أن يكون العقد بيعا , فلا مجال لإعمال قواعد المادة (397) أمام عقد آخر .

2–يجب ان يكون المبيع مملوك للبائع , فإذا كان المبيع مملوكا للمشتري فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.

3 –أن يكون المبيع شيئا محددا بالذات.

ب – سقوط حق المشتري في إبطال العقد :

1– –إقرار المالك للبيع .

2– إجازة المشتري للعقد .

3–اكتساب البائع لملكية المبيع بعد البيع .

4-انقضاء مدة التقادم المسقط و هي خمس سنوات من يوم علم المشتري بأن البائع لا يملك المبيع .

ج- حق المشتري حسن النية في المطالبة بالتعويض: إذا كان المشتري حسن النية (بمعنى لا يعلم وقت العقد بأن العقد بأن البائع لا يملك المبيع) كان له المطالبة بالتعويض بعد إبطال العقد حتى ولو كان البائع حسن النية (المادة 399 ق.م.(

المطلب الثاني : محل التزام المشتري

الفرع الأول : يجب أن يكون الثمن نقدا : 351 م.ج

الفرع الثاني : أن يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير :

أ - الأسس التي يتم من خلالها تحديد الثمن : (المادة 01/356(

الأساس الأول : اعتماد الثمن الذي اشترى به البائع :

الأساس الثاني : اعتماد سعر السوق :

الأساس الثالث : تعيين شخص أجنبي عن العقد لتحديد الثمن :

الفرع الثالث : أن يكون الثمن جديا :

شروط دعوى الغبن :

1- أن يكون العقد بيعا .

2-أن يكون المبيع عقارا .

3- أن يكون البيع قد تم التراضي , حيث لا مجال لرفع دعوى الغبن إذا كان البيع قد تم بطريق المزاد العلني (المادة 360 ق.م)

4- يجب رفع الدعوى خلال ثلاث سنوات من تاريخ انعقاد العقد , و بالنسبة لناقص الأهلية تحسب هذه المدة من تاريخ زوال سبب نقص الأهلية .

5- أن يتجاوز الغبن الخمس.

المبحث الثالث ركن السبب

المطلب الاول : وجود السبب

بالنسبة لوجود السبب فإن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية التقليدية و التي تشترط لانعقاد العقد وجود سبب للالتزام , و السبب وفقا لهذه النظرية هو الغاية القريبة التي يستهدفها المتعاقد من وراء التزامه.

المطلب الثاني مشروعية السبب

أخذ المشرع الجزائري بالنظرية الحديثة بالنسبة لمشروعية السبب , و مفهوم سبب العقد و فقا لهذا النظرية يتمثل في الدافع (الباعث) إلى التعاقد.

آثار عقد البيع: التزامات البائع والتزامات المشتري

المبحث الأول التزامات المشتري:

المطلب الأول : التزام المشتري بدفع الثمن

الفرع الأول : زمان دفع الثمن :

إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد زمان دفع الثمن فإنه يكون مستحقا في وقت التسليم (المادة 388 ق. مدني.(

الفرع الثاني : مكان دفع الثمن : (المادة 387 ق.م(

إذا كان ثمن المبيع مستحقا وقت التسليم فإن الثمن يجب دفعه في مكان التسليم أما إذا لم يكن الثمن مستحقا وقت التسليم فإنه يجب دفعه في موطن المشتري .

الفرع الثالث : حق المشتري في حبس الثمن : (المادة 388 ق.م(

-**الحالة الأولى** : حالة تعرض الغير للمشتري.

-**الحالة الثانية** إذا خيف على المبيع أن ينزع من تحت يد المشتري.

-**الحالة الثالثة** : حالة ظهور عيب في المبيع.

-سقوط حق المشتري في حبس الثمن :

يسقط حق المشتري في حبس الثمن في حالتين :

الحالة الاولى : في حالة وجود شرط في العقد يمنع المشتري من حبس الثمن .

الحالة الثانية : إذا قام البائع بتقديم تأمين كافي للمشتري .

-جزاء إخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن :

-1الوسيلة الأولى : التنفيذ الجبري.

-2الوسيلة الثانية : حبس المبيع .

-3الوسيلة الثالثة : حق البائع في فسخ البيع .

المطلب الثاني : التزام المشتري بتكاليف المبيع و نفقات البيع

الفرع الأول : التزام المشتري بتكاليف المبيع :

الفرع الثاني : التزام المشتري بنفقات البيع : (المادة 393 ق.مدني)

المطلب الثالث : التزام المشتري بتسلم المبيع

الفرع الأول : مكان و زمان التسلم : (المادة 394 ق. مدني)

منطقيا يكون مكان و زمان التسلم هو نفسه مكان و زمان التسليم

الفرع الثاني : جزاء عدم قيام المشتري بالتسلم.+ ص 467 إلى 474.