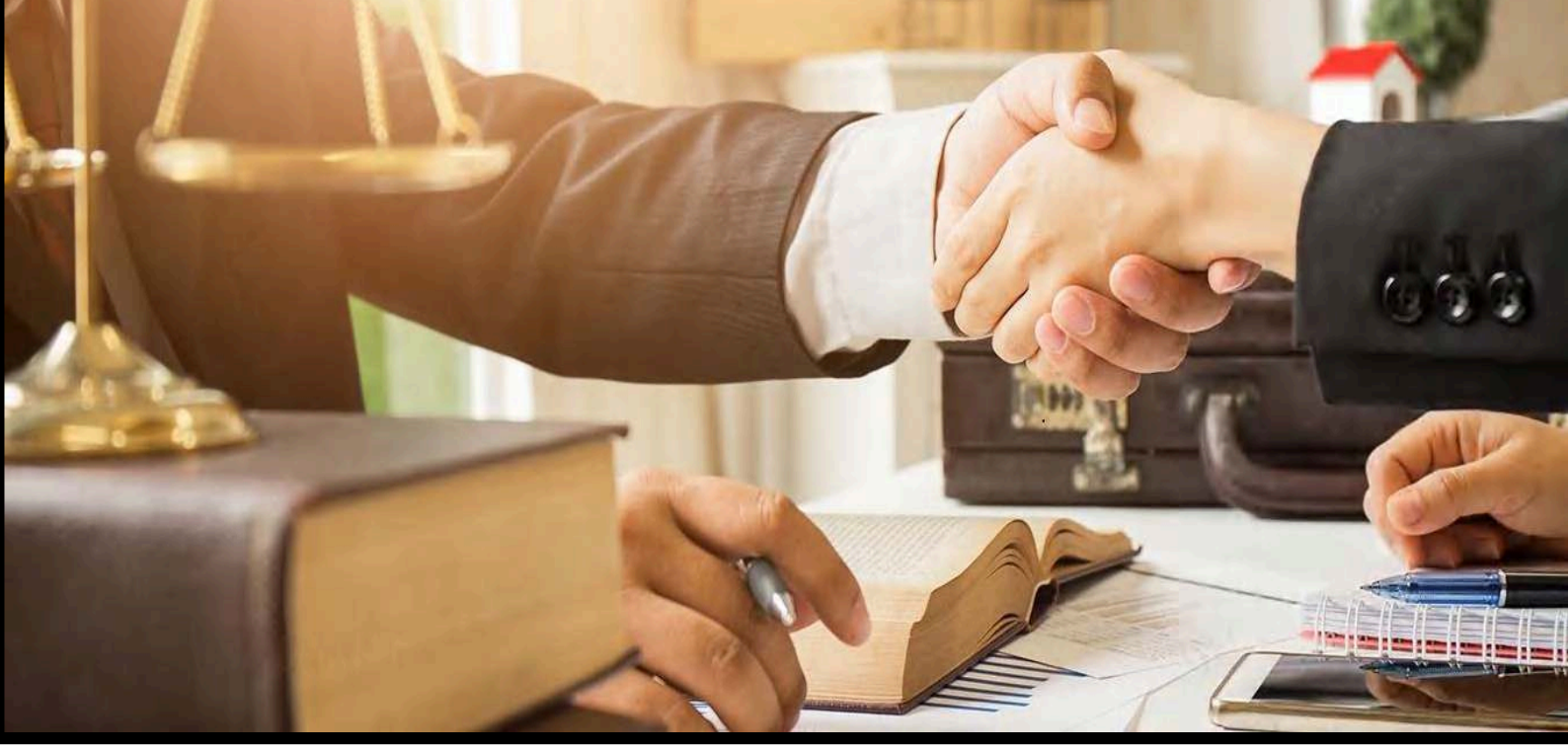


الوحدة رقم: 01
عقد البيع

المحتوى:

I. تعريف عقد البيع
II. تكوين عقد البيع
1- الأركان الموضوعية
2- الأركان الشكلية
III. آثار عقد البيع
1- التزامات البائع
2- التزامات المشتري

التقويم



دروس موجهة لتلاميذ
السنة الثالثة ثـانوي

الياس بلقاسم ونبيل بلدية

2022/2021

قسم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

ملخص الوحدة

I. تعريف عقد البيع:

البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

II. تكوين عقد البيع:

1- الأركان الموضوعية: يقوم عقد البيع مثل العقود الأخرى على الأركان الموضوعية التالية:

أ- الرضا: هو تطابق إرادتي البائع والمشتري في كل عناصر عقد البيع: كطبيعة العقد، الشيء المبيع، الثمن.. بعيدا عن أي عيب من عيوب الرضا (الغلط، التدليس، الإكراه، الغبن). كما يجب توافر كامل أهلية الأداء لطرفي العقد ويتحقق ذلك ببلوغ 19 سنة كاملة وعدم الإصابة بأي عارض أو أي مانع من موانع الأهلية كالجنون والعته..

ب- المحل: محل عقد البيع مزدوج يشمل التزام البائع بنقل ملكية المبيع والتزام المشتري بدفع الثمن ويشترط في المحل:

- **الشروط المرتبطة بالمبيع:**
  - ✓ أن يكون موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل، ولا يجوز التعامل في تركة الإنسان الحي
  - ✓ أن يكون معينا أو قابلا للتعيين إما بذاته (ذكر أوصافه في العقد) أو بنوعه (مقداره)
  - ✓ أن يكون مشروعا قانونا، ويدخل في دائرة التعامل وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.
- **الشروط المرتبطة بالثمن:**
  - ✓ أن يكون مبلغا من النقود
  - ✓ أن يُحدّد في العقد بحرية من الطرفين أو بواسطة القانون، أما إذا اتفق الطرفين على تحديده فيما بعد فيتم وضع أُسس لتحديده كسعر السوق
  - ✓ أن يكون جدّياً وليس صوريا أو تافها أي مساويا لقيمة الشيء المبيع فعلا (حقيقيا).

ت- السبب: هو الباعث أو الدافع للتعاقد، يشترط فيه أن يكون موجودا ومشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

2- الأركان الشكلية: هي ركن من أركان بعض عقود البيع كعقد بيع العقار ويقصد بها "الكتابة" أي تحرير عقد رسمي من طرف الموثق بصيغة رسمية، باللغة العربية وتحت مسؤوليته.

III. آثار عقد البيع:

1- التزامات البائع

أ- الالتزام بنقل الملكية: ويشمل نقل ملكية المنقول المعين بذاته أو بنوعه وملكية العقار.

- **انتقال ملكية المنقول المعين بذاته:** تنتقل ملكيته بمجرد تكوين العقد شرط أن يكون المنقول مُلكا للبائع وموجودا وقت البيع
- **انتقال ملكية المنقول المعين بنوعه:** تنتقل ملكيته بعد الفرز بالعد أو الكيل أو الوزن في وقت التسليم.
- **انتقال ملكية العقار:** تنتقل ملكيته وفقا لقوانين مصلحة الشهر العقاري، إذ يجب على الموثق بمجرد تحرير العقد أن يعمل على شهره وذلك بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

ملخص الوحدة

ب- **الالتزام بتسليم المبيع:** أي وضع المبيع تحت تصرف المشتري دون عائق وعلى الحالة التي كان عليها وقت البيع ويكون التسليم في المكان الذي كان فيه المبيع موجودا وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

ت- **الالتزام بضمان المبيع:** يشمل ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية.

- **الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق:** يلتزم البائع بتمكين المشتري من وضع يده على المبيع والانتفاع به دون عائق قد يعترضه، كما يلتزم بضمان الاستحقاق في حالة نجاح الغير بنـــزع المبيع من المشتري، ويجوز للمشتري مطالبة البائع بتعويض قيمة المبيع وقت الاستحقاق.
- **ضمان العيوب الخفية:** يكون البائع مُلزَماً بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها.

2- التزامات المشتري

أ- **الالتزام بدفع الثمن:** يلتزم المشتري بدفع الثمن النقدي المتفق عليه في العقد، ويُدفع الثمن مكان تسليم المبيع وفي وقت التسليم ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

ب- **الالتزام بدفع نفقات البيع:** يتحمّل المشتري نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها من النفقات، وأيضا يتحمل نفقات تَسلُّم المبيع مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

ت- **الالتزام بتسلُّم المبيع:** يلتزم المشتري بتسلُّم المبيع حسب المكان والزمان المتفق عليهما في العقد دون تأخير.



قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

التقويم

تقويم رقم 01:

يملك "أحمد" البالغ من العمر 17 سنة مسكن ورثه من أبيه المتوفى واتفق مع صديقه "طارق" البالغ من العمر 24 سنة على أن يبيعه له، فتوجها إلى الموثق للقيام بالإجراءات اللازمة أين رفض هذا الأخير إبرام العقد.

1) ما هو نوع العقد الذي كان سيُبرم بين "أحمد" و"طارق"؟ عرّفه.
2) لماذا رفض الموثق إبرام العقد؟
3) لو كان العقد صحيحا اشرح إجراءات انتقال ملكية المسكن.

تقويم رقم 02:

أبرم "صهيب" اتفاق مع أحد تجار العقارات لنقل ملكية مبنى من المنتظر أن يخصصه "صهيب" كمقر لحزبه السياسي، ودفع هذا الأخير مبلغ 5600000 دج في مكتب التوثيق أين تم استكمال باقي الإجراءات القانونية.

1) ما طبيعة الاتفاق المبرم بين "صهيب" وتاجر العقارات؟ حدد أطرافه.
2) بالنظر إلى الأركان الموضوعية لهذا الاتفاق ماذا يمثل المبنى والمبلغ النقدي؟ حدد شروطهما المنصوصة في القانون.
3) اشرح الإجراءات الشكلية لنقل ملكية المبنى.

تقويم رقم 03:

أراد السيد "إبراهيم" البالغ من العمر 40 سنة إنشاء فندق سياحي، لذلك أبرم مع التاجر "فاتح" اتفاقا مكتوبا لدى احدى مكاتب التوثيق، ويتضمن الاتفاق أن يتنازل التاجر لإبراهيم عن أرض مقابل مبلغ 8000000 دج، وتمت العملية بتوقيع الطرفين رفقة الشهود كما تحمل أحد طرفي الاتفاق مصاريف ملحقة تتمثل في أتعاب التوثيق ورسوم عقارية.

بعد حصول "إبراهيم" على التراخيص لإنجاز الفندق من السلطات المعنية اكتشف أن الأرض التي حاز عليها سابقا "أرض متحركة" وصالحة للزراعة فقط مع العلم أن التاجر "فاتح" لم يعلم أثناء إبرام الاتفاق غرض "إبراهيم" من حيازة الأرض.

1) ما طبيعة الاتفاق المكتوب المبرم بين "إبراهيم" والتاجر "فاتح"؟ عرّفه محددا أطرافه
2) اشرح الإجراء الذي تم لدى مكتب التوثيق
3) حسب القانون التجاري من الشخص الذي يتحمل أتعاب التوثيق والرسوم العقارية؟
4) أذكر دون شرح آثار الاتفاق المبرم على التاجر "فاتح".
5) بالنظر إلى الأركان الموضوعية للاتفاق المبرم:
   - بيّن مع التبرير الركن المتسبب في المشكلة التي وقع فيها "إبراهيم".

الأستاذ الياس بلقاسم

الإجابة على التقويم

تقويم رقم 01:

1- نوع العقد الذي كان سيُبرم بين "أحمد" و"طارق" هو عقد البيع.

تعريفه: البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

2- رفض الموثق إبرام العقد لأن "أحمد" ناقص أهلية (لم يبلغ سن الرشد 19 سنة).

3- لو كان العقد صحيحا تنتقل ملكية المسكن وفقا لقوانين مصلحة الشهر العقاري، إذ يجب على الموثق بمجرد تحرير العقد أن يعمل على شهره وذلك بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

تقويم رقم 02:

1- طبيعة الاتفاق المبرم بين "صهيب" وتاجر العقارات هو عقد البيع

أطرافه: البائع (تاجر العقارات)، المشتري (صهيب).

2- يمثل المبنى والمبلغ النقدي محل عقد البيع.

شروطهما المنصوصة في القانون:

- الشروط المرتبطة بالمبيع:

✓ أن يكون موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل، ولا يجوز التعامل في تركة الإنسان الحي

✓ أن يكون معينا أو قابلا للتعيين إما بذاته (ذكر أوصافه في العقد) أو بنوعه (مقداره)

✓ أن يكون مشروعا قانونا، ويدخل في دائرة التعامل وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

- الشروط المرتبطة بالثمن:

✓ أن يكون مبلغا من النقود

✓ أن يُحدّد في العقد بحرية من الطرفين أو بواسطة القانون، أما إذا اتفق الطرفين على تحديده فيما بعد فيتم وضع أُسس لتحديده كسعر السوق

✓ أن يكون جدّياً وليس صوريا أو تافها أي مساويا لقيمة الشيء المبيع فعلا (حقيقيا).

3- الإجراءات الشكلية لنقل ملكية المبنى: تنتقل ملكيته وفقا لقوانين مصلحة الشهر العقاري، إذ يجب على الموثق بمجرد تحرير العقد أن يعمل على شهره وذلك بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

الإجابة على التقويم

تقويم رقم 03:

1) طبيعة الاتفاق المكتوب المبرم بين "إبراهيم" والتاجر "فاتح" هو عقد البيع.

تعريفه: البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

أطرافه: البائع (فاتح)، المشتري (إبراهيم).

2) الإجراء الذي تم لدى مكتب التوثيق هو "كتابة العقد" أي تحرير عقد رسمي من طرف الموثق بصيغة رسمية، باللغة العربية وتحت مسؤوليته.

3) حسب القانون التجاري "إبراهيم" هو من يتحمل أتعاب التوثيق والرسوم العقارية.

4) آثار الاتفاق المبرم على التاجر "فاتح" (التزامات البائع): نقل الملكية، تسليم المبيع، وضمان المبيع.

5) بالنظر إلى الأركان الموضوعية للاتفاق المبرم الركن المتسبب في المشكلة التي وقع فيها "إبراهيم" هو الرضا فبالرغم من توافق ارادة طرفي العقد الا أن "ابراهيم" شابه عيب في رضاه وهذا العيب هو الغلط فلو علم "ابراهيم" قبل التعاقد أن الأرض صالحة للزراعة فقط ما كان ليُتم الاتفاق مع التاجر "فاتح".

