

العقود الخاصة

1.0

جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان

مفتاح المصطلحات



مدخل القاموس



مختصر



مرجع بيبيولوجرافي



مرجع عام

قائمة المحتويات

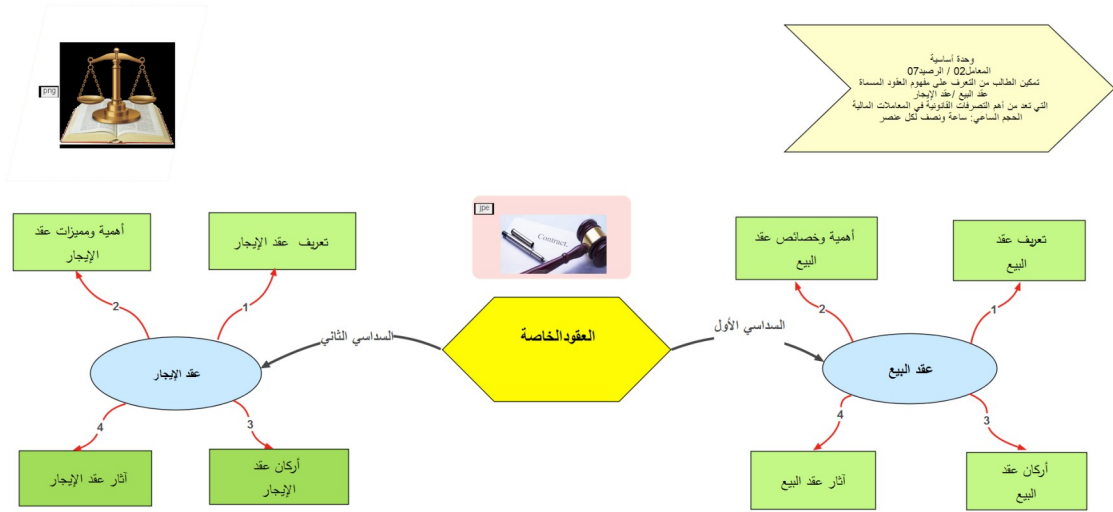


وحدة

بعد انتهاء الطالب من دراسة هذه المادة سيكون قادرا على:

- * التعرف على بعض أنواع العقود الخاصة خاصة ما يتعلق بعقد البيع والإيجار باعتبارهما أهم التصرفات القانونية التي تقوم عليها المعاملات المالية.
- * تحديد خصائص عقد البيع والتطرق إلى أهميته
- * التمكن من تمييز عقد البيع عن بعض العقود.

مقدمة



فرنسية

يعرف العقد بصفة عامة بأنه كل اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص إما بمنح أو القيام أو عدم القيام بشيء معين، حيث تتعدد تقسيمات العقود بتعدد الجوانب التي ينظر بها إلى العقد فعلى سبيل المثال من حيث وجود تنظيم تشريعي خاص بها من عدمه فتقسم العقود إلى عقود مسماة وأخرى غير مسماة حيث يقصد بالأولي تلك الطائفة من العقود التي وضع لها المشرع الجزائري تنظيما خاصا بها وسماها باسم خاص لعدة أسباب لعل أبرزها هو كثرة تداولها وانتشارها بين أفراد المجتمع.

مع مراعاة بطبيعة الحال كل ما يتعلق بالمبادئ العامة كمبدأ سلطان الإرادة، مراعاة قواعد النظام العام والآداب العامة، وعلى أساس أنه يستحيل على المشرع أن يلم بكافة الإتفاقات لذلك وجد النوع الثاني وهي العقود الغير المسماة وهي التي لم يخصها المشرع بتنظيم خاص ولا باسم معين ولذلك لعدم شيوعها وأهميتها مقارنة بالعقود المسماة وترك كل ما يتعلق بها للقواعد العامة.

وبالنسبة للعقود المسماة فنخص بالذكر في هذا الدرس كل ما يتعلق بعقد البيع في القسم الأول وعقد الإيجار هو ما سيتم تفصيله في القسم الثاني ولذلك نظرا للأهمية البالغة التي تعتمدها هذه الطائفة من العقود المتمثلة في كثرة تداولها خاصة في الحياة اليومية أين نكون بصدد إبرام العديد من عقود البيع، بالإضافة إلى عقد الإيجار في بعض الحالات.

ولدراسة الموضوع فيمكن طرح الإشكالية التي تلاءم هذا الموضوع: فيما تتمثل أحكام كل من عقدي البيع والإيجار؟ والإجابة بطبيعة الحال تتطلب تقسيم الموضوع إلى محورين عقد البيع كقسم أول، وعقد الإيجار كقسم ثان.

المكتسبات القبلية

1. فهم أساسيات القانون: يجب أن يكون الطالب ملماً وقادراً على فهم أساسيات القانون من خلال ما تم تقديمه في المقاييس السابق تدريسها خاصة ما تعلق منها بالمدخل للعلوم القانونية.
2. الإستعداد للتحليل: يجب أن يكون الطالب قادراً على تطبيق مهارات التحليل والإستقراء القانوني على مختلف المواضيع كاستقراء وتحليل مختلف النصوص القانونية.
3. القدرة على البحث: يجب أن يكون الطالب قادراً على إجراء البحوث في مجال العلوم القانونية لفهم مختلف المواضيع بشكل أدق وتقديم التحليلات القانونية ومحاولة إسقاط ما تم تقديمه من دروس في مقياس الإلتزامات من بالأخص المصادر والأحكام.

تمرين :اختبار المكتسبات القبلية



[25 ص 1 حل رقم]

يعرف العقد بأنه..... بين شخصين أو أكثر بغرض إحداث..... قانونية سواء تمثلت
فيأو.....أو.....

الأهداف الخاصة



- في نهاية هذا الدرس سيكون الطالب قادرا على:
- * اكتشاف عقد الإيجار من خلال التعريف وأهم مميزاته.
- * القدرة على تحديد الأركان التي يقوم عليها عقد الإيجار.
- * تمكنه من معرفة أهم التزامات وحقوق كلا طرفي عقد الإيجار.



فرنسية

قبل صدور القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني لم يعطي تعريفا لعقد الإيجار واكتفى بالإشارة وبموجب المادة 467 علة أن الإيجار ينقذ بمقتضى اتفاق بين المؤجر والمستأجر غير أنه بعد التعديل عرف المشرع الجزائري الإيجار بموجب نفس المادة مبينا عناصره والتي تتمثل في الإنتفاع كشرط أساسي وبدل الإيجار بالإضافة إلى المدة التي تعد عنصرا جوهريا لقيام عقد الإيجار.

وبالتالي يمكن طرح الإشكالية التالية: فما تتمثل أحكام عقد الإيجار؟ سنحاول الإجابة عن هذه الإشكالية من خلال التطرق إلى العديد من النقاط القانونية أهمها: خصائص عقد الإيجار، أركان عقد الإيجار، ثم الآثار الناجمة عن عقد الإيجار.

آ. خصائص عقد الإيجار

عقد شكلي

من خلال استقراء المواد الخاصة بأحكام عقد الإيجار نستنتج بأن عقد الإيجار من العقود الرضائية التي لا يشترط لانعقاده شكل خاص حيث يكفي تطابق كل من إرادة المؤجر والمستأجر لإنشاء عقد الإيجار كما أن اثباته لا يتطلب أن يتم في شكل خاص بحيث يمكن أن يتم بالبينة والقرائن، ولكن بعد التعديل جعل المشرع الجزائري كتابة عقد الإيجار تعد بمثابة ركن وبالتالي يتم القول بأن عقد الإيجار هو عقد شكلي.

ويستوى أن يبرم العقد في قالب رسمي أو عرفي غير أنه إذا أفرغ في ورقة عرفية يجب أن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير.

عقد معوضة وملزم لجانبين

حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر عوضا أي مقابلا لما يعطي، مما يعني أن هناك التزامات متقابلة بين أطراف عقد الإيجار إذ يتمثل العوض الذي يقدمه المؤجر هو تقديم العين المؤجرة في مقابل حصوله على بدل الإيجار، في حين يلتزم المستأجر بدفع الإيجار كعوض عن الإنتفاع بالعين المؤجرة.

عقد يرد على الإنتفاع

يقصد بأن عقد الإيجار يرد على الإنتفاع يعني انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مما يعني أنه لا يعتبر من أعمال التصرف وإنما من أعمال الإدارة فهو لا ينشئ حقا عينيا للمستأجر على العين المؤجرة وإنما يقتصر على إنشاء التزامات شخصية.

ب. أركان عقد الإيجار

التراضي

يقصد بالتراضي في العقود هو توافق إرادة أطراف العقد بغض إحداهما أثر قانوني والأثر القانوني المقصود في عقد الإيجار هو انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة في مقابل بدل إيجار معلوم، كما يقوم التراضي على عنصرين مهمين وهما من جهة الأهلية ومن جهة أجرة الإرادة.

حيث يشترط لإنعقاد الإيجار أهلية طرفي العقد بإتمام 19 سنة كاملة فإذا كان أحد الطرفين مميزا أو من في حكمه فإن العقد يبقى موقوفا على إجازة الولي أو الوصي أو حتى القاصر بعد اكتمال أهليته، وبالتالي المشرع الجزائري اشترط بلوغ طرفي عقد الإيجار الأهلية الكاملة حتى يصح التراضي وبالتالي عقد الإيجار، وبخصوص العنصر الذي ينصب عليه التراضي والذي يمكن في الإرادة والتي يقصد بها سلطة الشخص في القيام أو عدم القيام بشئ معين، ونخص بالذكر هنا إرادة طرفي عقد الإيجار واتجاه النية إلى إبرام العقد يعني إلى اتجاه نية وإرادة المؤجر إلى تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، واتجاه نية هذا الأخير إلى دفع بدل الإيجار مقابل الإنتفاع.

المحل

وهو العملية التي يراد تحقيقها من الإيجار ويقوم المحل في عقد الإيجار على عنصرين أساسيين: المنفعة وبدل الإيجار.

فالمنفعة يقصد بها تمكين المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة عن طريق التسليم ويشترط في المنفعة طبقا للقواعد العامة أن تكون ممكنة وقت إبرام العقد فإذا هلكت العين بعد إبرام العقد وقبل التسليم فإن العقد صحيح ولكنه يفسخ بقوة القانون لتعذر وجود المحل.

كما يشترط أن يكون المستأجر عالما علما كافيا بالعين المؤجرة من خلال تحرير المحضر الوصفي الذي يثبت صلاحية وسلامة العين المؤجرة، كما يجب أن ترد المنفعة على محل صالح للإستعمال سواء منقولات أو عقارات دون الأشياء الإستهلاكية.

أما بخصوص بدل الإيجار وهو ما يلتزم به المستأجر والذي ينبغي أن يكون محددا ومعينا لكلا طرفي العقد ويكون بثمن نقدي أو بتقديم عمل على أساس أن المشرع الجزائري أجاز أن يكون المقابل في عقد الإيجار هو تقديم عمل مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة على سبيل المثال حراسة المؤجرة والإنتفاع بها.

شئ مهم آخر وهو المدة أي الزمن الذي يعتبر من أهم العناصر التي يتكون منها المحل في عقد الإيجار والذي على أساسه يتم تحديد التزامات وحقوق طرفي العقد يعني أنه بمجرد انتهاء المدة ينتهي العقد ويسترد المؤجر العين المؤجرة.

السبب والشكلية

يعتبر السبب في العقود هو الدافع وراء التعاقد سواء كان سببا مباشرا أو غير مباشر ما يعرف بالباعت على التعاقد فإذا حاولنا البحث في سبب التعاقد بخصوص العلاقة الإجارية فنجد سبب المؤجر هو الحصول على مقابل يعني بدل الإيجار، في حين سبب التزام المستأجر هو الإنتفاع بالعين المؤجرة.

أما فيما يتعلق بالشكلية أو الكتابة فيقصد بها هو إفراغ العقد في قالب مكتوب سواء الرسمية أين يتم تحرير العقد عند ضابط مختص، أو بشكل عرفي إذا تم ذلك أمام كاتب عمومي وتجدر الملاحظة إلا أنه لكلا النوعين حجية مختلفة عن الأخرى حيث أن للشكلية الرسمية حجية قاطعة لا يطعن فيها إلا بالتزوير، في

حين الشكلية العرفية فيكمن الطعن فيها عن طريق إنكار التوقيع. وعلى أساس أن الشكلية تعد بمثابة ركن رابع من أركان عقد الإيجار وسيان في ذلك إذا أفرغ الإتفاق في قالب رسمي أو عرفي فإن تخلفها سيؤدي لا محالة إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا يعني عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد.

ب. الآثار الناجمة عم عقد الإيجار

التزامات المؤجر

- تسليم العين المؤجرة:

من أهم التزامات المؤجر هو تسليمه العين المؤجرة للمستأجر حتى ينتفع بها انتفاعا كاملا وهادئا وحتى ملحقاتها تبعا لطبيعة الأشياء ولقصد لمتعاقدين، كما وجب عليه تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها أي في حالة حسنة فإذا كانت تحتاج إلى اصلاحات وجب عليه ان يقوم بها قبل التسليم.

مع ضرورة معاينة المستأجر للعين المؤجرة بحضور المؤجر من خلال تحرير محضر وصفي والذي يثبت تسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال والذي يعد قرينة قانونية بسيطة على ذلك. وبخصوص مكان وزمان تسليم العين المؤجرة فيمجرد ابرام العقد تنشأ هذه الواجبات وعادة ما يكون المكان هو مكان تواجد العين المؤجرة، مما يعني اذا تخلف المؤجر عن التسليم تنشأ مجموعة من الحقوق في جانب المستأجر أولها هو المطالبة بالتنفيذ العيني، أو المطالبة بانقاص بدل الإيجار أو مباشرة طلب فسخ عقد الإيجار مع إمكانية الحصول علة تعويض في كل هاته الحالات.

2- صيانة العين المؤجرة:

المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها ويقوم بجميع الترميمات الضرورية التي من شأنها المحافظة على العين المؤجرة من التلف والهلاك، ونجدد الإشارة أنه في حالة الاختلاف حول من هو المسؤول عن القيام بالترميمات فيدخل القاضي لحل الخلاف الذي تبقى له السلطة التقديرية في تقدير ذلك.

غير أنه في حالة الضرورة والإستعجال بإمكان المستأجر أن يقوم بالإصلاحات على نفقته ثم يعود بها على المؤجر فيما بعد.

كما أنه في حالة تخلف المؤجر عن التزامه بصيانة العين المؤجرة يحق للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الإنتفاع وبالنسبة للفسخ بإمكانه المطالبة به ولكن قد نكون أمام حالة انفساخ العقد بقوة القانون إذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا بسبب اهمال المؤجر في أعمال الصيانة.

3- ضمان التعرض:

ينتج عن إبرام عقد الإيجار بالإمتناع عن كل تعرض للمستأجر خلال مدة الإيجار يعني بعد التسليم والذي من شأنه أن يمنع المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض شخصا أو صادرا عن الغير، وكما تجدر الملاحظة أن هناك نوعين من التعرض المادي والقانوني.

فيقصد بالتعرض المادي هو تلك الأفعال المادية الملموسة التي يمكن أن يقوم بها المؤجر بنفسه أو أحد تابعيه أو حتى صادرة من الغير يعني أي شخص أجنبي على العلاقة التعاقدية، أما بالنسبة للتعرض القانوني هو إدعاء أي شخص حقا على العين المؤجرة من شأنه عرقلة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. فالتعرض الذي يضمنه المؤجر هو تعرضه الشخصي المادي والقانوني في حين يضمن فقط التعرض القانوني الصادر من الغير

3- ضمانات العيوب الخفية:

يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في العين المجرة والتي من شأنها حرمان أو عرقلة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة او تنقص من الإنتفاع كما يقصد بالعيوب الخفية كل عيب يظهر بالعين المؤجرة ويكون قديما وخفيا يعني لم يكن بوسع المستأجر اكتشافه وقت المعاينة وأكثر من ذلك هو أن يكون مؤثرا في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

التزامات المستأجر

دفع بدل الإيجار:

من أهم التزامات المستأجر هو دفع بدل الإيجار والذي يقصد به المقابل لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة سواء كان مبلغا من النقود أو كان عبارة عن تقديم عمل المهم على حسب ما تم الإتفاق عليه، وبالنسبة لمكان وزمان دفع بدل الإيجار فيكون على حسب ما تم الإتفاق عليه والذي قد يكون إما في شكل تسبيق

يعني دفعة واحدة أو في شكل دفعات.

وفي حالة إخلال المستأجر بهذا الإلتزام يحق للمؤجر أن يطالب إما بالتنفيذ العيني أو ممارسة حقه الذي منحه المشرع الجزائي والذي يتتمل في أن كل موجودات العين المؤجرة يعد ضمان للوفاء بالتزام المستأجر يعني له حق حبس هذه الموجودات وبيعها في المزاد العلني لاستيفاء حقه على أساس أنه يعد من الدائنين الممتازين الذي لهم حق الأفضلية.

2- المحافظة على العين المؤجرة:

يتوجب على المستأجر وهو يشغل العين المؤجرة أن يحافظ عليها وذلك من خلال العديد من الواجبات التي يفرضها هذا الإلتزام على المستأجر أهمها هو القيام بالترميمات التأجيرية التي تكون ناشئة عن الإستعمال اليومي للعين المؤجرة وبالتالي يكون قد حافظ عليها من التلف والهلاك، كذلك يتعين عليه المحافظة عليها من الحريق الذي يعد التزام بتحقيق نتيجة يعني عدم نشوب أي حريق في العين المؤجرة.

3- رد العين المؤجرة:

بعد انتهاء عقد الإيجار يتعين على المستأجر أن يرد العين المؤجرة للمؤجر وهي النهاية الطبيعية لعقد الإيجار، ويتوجب عليه ردها كما تسلمها وقت إبرام العقد والمحضر الوصفي هو الذي يثبت ذلك.

تقييم ذاتي



تمرين 1

[25 ص 2 حل رقم]

كيف للمؤجر أن يحافظ على العين المؤجرة

من خلال القيام بالترميمات للأضرار التي نتجت بفعل المستأجر

من خلال القيام بالترميمات الضرورية

تمرين :اختبار الخروج

VI

[25 ص 3 حل رقم]

يعد عقدي البيع والإيجار من أبرز العقود المسماة التي خصها المشرع الجزائري بتنظيم خاص، حدد الطبيعة القانونية لكلا العقدين، وأهم الأحكام التي تنظم كل عقد.

تمرين

خاتمة

وفي نهاية هذا الموضوع والذي تعلق أساسا بالعقود الخاصة حيث حاولنا من خلاله التعرف على عقد البيع وبيان أوصافه والتي تتلخص في أنه من عقود المعاوضات وكذا أنه من العقود الواردة على نقل الملكية من البائع إلى المشتري اللذان يمثلان أطراف عقد البيع.

كما حاولنا تمييزه وتحديد بعض المعايير التي تمكن من التفرقة بين مختلف التصرفات القانونية التي قد يدق التشابه بينها وبين عقد البيع وحتى بالنسبة لعقد الإيجار فحاولنا تسليط الضوء على أهم المواضيع التي تتعلق بعقد الإيجار من تعريف وأركان وأهم شئى وهي الآثار الناجمة عن عقد الإيجار.

وانطلاقا مما أوردناه نستخلص أن عقد البيع زكدا عقد الإيجار أضحى من الوسيلة العملية التي يحصل بها الشخص على معظم حاجاته، كما أنه يتميز بمكانة عالية من ضمن مجالات التعامل والنشاط الإقتصادي أكثر من ذلك من النظم القانونية التي لا يمكن الإستغناء عنها في أي مجتمع وفي أي زمان حيث أنه أضحى يمثل المكانة العالية في مجال المعاملات المدنية والمالية.

حل التمارين

< 1 (ص 11)

يعرف العقد بأنه..... بين شخصين أو أكثر بغرض إحداث..... قانونية سواء تمثلت فيأو.....أو.....
يعرف العقد بأنه اتفاق بين شخصين أو أكثر بغرض إحداث آثار قانونية سواء تمثلت في القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل أو إعطاء شيء.

< 2 (ص 19)

من خلال القيام بالترميمات للأضرار التي نتجت بفعل المستأجر

من خلال القيام بالترميمات الضرورية

يلتزم المؤجر بالمحافظة على العين المؤجرة خلال مدة عقد الإيجار وذلك من خلال القيام بالترميمات الضرورية التي من شأنها حفظ العين المؤجرة من التلف والهلاك.

< 3 (ص 21)

تمرين

قائمة المراجع

- [1.محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.]
مرجع
- [2.سي يوسف الزاهية حورية -الوجيز في عقد البيع- دار الأمل للطباعة،الجزائر 2018.] مرجع
- [3.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المصرية للنشر، مصر، 2024.] مرجع

مراجع الأنترنت

موقع الكتروني [<https://elearning.univ-eloued.dz/mod/resource/view.php?id=29459>]