najah213.com · نجاح 213

المجال المفاهيمي الاول : العقود والشركات التجارية

الوحدة 01 : عقد البيع

1- تعريف الأموال والأشياء:

1-1 تعريف الأموال: هي حقوق ذات قيمة مالية يمكن تقييمها بالنقود فالمال هو كل حق مالي سواء كان شخصي أو عيني أو ذهني.

2-1 تعريف الأشياء: المقصود بالشيء بصفة عامة كل ما لا يعد شخصا، ويكون له كيان ذاتي منفصل عن الإنسان سواء كان هذا الكيان ماديا كالأرض والحيوان أو كيانا معنويا كأفكار المؤلف

2- تصنيف الأموال حسب طبيعتها:

1-2 العقارات بطبيعتها: فهي كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف مثل: الأراضي، المباني.

2-2 المنقول بطبيعته: هو كل شيء يمكن نقله من مكان لآخر دون أن يتلف، سواء كان ذلك التحرك تحركا داخليا ذاتيا كالحيوان أو خارجيا بإرادة شخص آخر كالسيارة مثلا

3- تعريف الالتزام

يمكن تعريف الالتزام بأنه رابطة قانونية بين شخصين أولهما يسمى دائنا وثانيهما يسمى مدينا

4- موضوع الالتزام:

1-4 الالتزام بتقديم شيء ما :يتمثل في إنشاء حق بذاته أو نقله. ومن أمثلة ذلك إلتزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع.

5- مصادر الالتزام:

1-5العقد: العقد شريعة المتعاقدين، هو اتفاق طرفين أو أكثر على إحداث أثر قانوني بينهما

6- تعريف عقد البيع:

حسب المادة 351 ق.م.ج العقد هو اتفاق بين شخصين أو أكثر على إقامة رابطة قانونية يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية الشيئ للمشتري في مقابل ثمن نقدي

7- تكوين عقد البيع:

1-7 الأركان الموضوعية: يقوم عقد البيع مثل العقود الأخرى على أركان الموضوعية التالية:

أ-**الرضا:** هو تطابق اردتي البائع مع المشتري.

ب- **الأهلية:** بلوغ سن سنة19 بالإضافة الى التمتع بكامل القوى العقلية

ج- **المحل:** محل عقد البيع البيع مزدوج يشمل التزام البائع بنقل ملكية المبيع والتزام المشتري بدفع الثمن وفيما يلي تفصيل لذلك:

- ✓ المبيع: حتى يعتبر الشيء مبيعا يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:
- ✓ موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل (المادة 92 ق.م)
- ✓ معينا أو قابلا للتعيين إما بذاته(ذكر أوصافه في العقد) أو بنوعه (مقداره).
- ✓ مشروعية المبيع.
- ✓ الثمن: يعتبر الثمن محلا لعقد البيع يلتزم به المشتري، ويشترط في الثمن حتى يعتبر التصرف بيعا أن يكون مبلغا من النقود يدفع مقابل نقل الملكية ،الثمن المتفق عليه

فروض واختبارات مع الحلول لكل المستويات — مجاناً
najah213.com

مناسب لقيمة الشيء المبيع وأيضا ليس الثمن وهمي ونذكر قيمته في العقد لإظهار العقد بمظهر البيع.

د- السبب: وهو السبب أو الدافع للتعاقد، يشترط فيه أن يكون موجودا ومشروعا أي غير مخالف للنظام العام والأدب العامة، وإلا اعتبر عقد البيع باطلا بطلانا مطلقا.

2-7 الأركان الشكلية:

أ- الكتابة : ويقصد با لكتابة أي تحرير عقد رسمي من طرف ضابط عمومي مختص (الموثق) وتكون الكتابة بالغة العربية في نص واحد واضح وتبقى نسخة منها عند الموثق

ب-الشهر : ويقصد بالشهر في هذه الحالة إعلام الغير بالعقد وذلك في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

8- أثار عقد البيع:

8-1- التزامات البائع:

- ✓ نقل الملكية : نقل ملكية المنقول المعين
- ✓ انتقال ملكية العقار: يجب على الموثق بمجرد قيامه بتحرير العقد أن يعمل على شهرة في المحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار (حسب القانون المدني).
- ✓ تسليم المبيع: لابد من تسليمه للمشتري ويجب التسليم في الزمان والمكان المتفق عليه وأيضا المبيع يكون على حالة التي كان عليها أثناء إبرام العقد.
- ✓ ضمان التعرض والاستحقاق و العيوب الخفية : تنص المادة 379(ق.م) على "أن يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري وإذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به

✓ 8-2- التزامات المشتري:

يترتب على عقد البيع التزام المشتري بـ:

- ✓ الالتزام بدفع الثمن المتفق عليه في العقد : مالم يحصل تغير في المبيع(بزيادة أو نقصان).
- ✓ دفع نفقات البيع :يتحمل نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق غيرها من النفقات ،وأيضا يتحمل نفقات تسلم المبيع مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.
- ✓ تسلم المبيع: ينم تسلم المبيع من طرف المشتري في الزمان و المكان المتفق عليهما



فروض واختبارات مع الحلول لكل المستويات — مجاناً