جامعة مولاي إسماعيل
UNIVERSITÉ MOULAY ISMAÏL
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

الدكتور محمد العروصي
أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية جامعة مولاي
إسماعيل بمكناس

المختصر في شرح العقود المسماة

عقد البيع - والمقايضة - والكراء

DAR AL AFAK
COPY



الطبعة الثامنة
2026-2025

فهـــرس الكتاب

مقدمـة		1-8
الفصـل الأول:	عقـــد البيـــــع	9
الفرع الأول	ماهيـة عقـد البيـع وأركـانه	9
المبحث الأول	: ماهيـة عقد البيـع	10
المطلب الأول	: التأصيل التاريخي والفلسفي لعقد البيع	10
أولا	: ظهور عقد البيع لدى الجماعات الأولى والمجتمعات القديمة	10
ثانيا	: تنظيم عقد البيع في القانون الفرنسي وق ل ع المغربي	14
المطلب الثاني	: مفهوم عقد البيع وخصائصه	15
أولا	: مفهوم عقد البيع	15
أ	: المفهوم اللغوي والشرعي لعقد البيع	15
ب	: المفهوم القانوني لعقد البيع	17
ثانيا	: الخصائص المميزة لعقد البيع	19
المطلب الثالث	: بعض صور عقد البيع وطبيعته القانونية	23
أولا	: بعض صور عقد البيع	23
أ	: البيع خارج المحلات التجارية	23
ب	: البيع بالتخفيض	28
ت	: البيع بالمكافأة	30
ث	: البيع الهرمي	33
ثانيا	: الطبيعة القانونية لعقد البيع	35
أ	: اشتباه عقد البيع ببعض التصرفات الناقلة للملكية	35
1	: اشتباه عقد البيع بعقد المعاوضة	35
2	: اشتباه عقد البيع بعقد الهبة	37
3	: اشتباه عقد البيع بعقد تقديم حصة في شركة	39
4	: اشتباه عقد البيع بالوصية	40
ب	: اشتباه عقد البيع ببعض العقود غير الناقلة للملكية	41
1	: اشتباه عقد البيع وعقد الكراء	42

2	: اشتباه عقد البيع بعقد المقاولة	50
3	: اشتباه عقد البيع بعقد الوديعة وعقد الوكالة	52
4	: اشتباه عقد البيع بعقد القرض أو عارية الاستهلاك	55
المبحث الثاني	**: أركان عقد البيع**	56
المطلب الأول	**: ركن التراضي في عقد البيع**	57
أولا	**: الأطراف المعتد بتصرفها في عقد البيع**	57
أ	: المبدأ العام في تعاقد الأطراف في عقد البيع	57
ب	: حالات المنع من التعاقد في عقد البيع	63
ثانيا	**: وسائل تحقق التراضي في عقد البيع وكيفيته**	68
أ	: بيان وسائل تحقق التراضي في عقد البيع	68
1	: تحقق التراضي في عقد البيع بالوسائل التقليدية	68
2	: تحقق التراضي في عقد البيع بالوسائل الحديثة	69
ب	: كيفية تحقق سلامة التراضي في عقد البيع	80
1	: بعض الالتزامات المنظمة قانونا لتحقق سلامة التراضي في عقد البيع	81
1.1	: الالتزام بالإعلام في عقد البيع	81
1.1.1	: أساس الالتزام بالإعلام وطبيعته في عقد البيع	82
1.1.1.1	: أساس الالتزام بالإعلام في عقد البيع	82
2.1.1.1	: طبيعة الالتزام بالإعلام في عقد البيع	86
2.1.1	: متطلبات الالتزام بالإعلام وحدوده في عقد البيع	89
1.2.1.1	: متطلبات الالتزام بالإعلام في عقد البيع	89
2.2.1.1	: حدود الالتزام بالإعلام في عقد البيع	91
2.1	: الالتزام بالنصيحة في عقد البيع	93
3.1	: الالتزام بالتحذير والسلامة في عقد البيع	96
1.3.1	: الالتزام بالتحذير	96
4.1	: الالتزام بالسلامة	99
5.1	: الالتزام بالمطابقة في عقد البيع	102
1.5.1	: مفهوم الالتزام بالمطابقة	102
2.5.1	: تحديد الطبيعة القانونية للالتزام بالمطابقة	104
3.5.1	: أداء الالتزام بالمطابقة	106
2	: بعض الالتزامات غير المنظمة قانونا لتحقق سلامة التراضي في عقد البيع	107
1.2	: الالتزام بالتعاون في عقد البيع	107
1.1.2	: مفهوم الالتزام بالتعاون في عقد البيع	107

2.1.2	: تجليات الالتزام بالتعاون في عقد البيع	109
3.1.2	: حدود الالتزام بالتعاون في عقد البيع	111
2.2	: الالتزام بالاعتدال والحذبة والأمانة في عقد البيع	113
ثالثا	**: الاتفاقات السابقة على إبرام عقد البيع النهائي**	117
أ	: الوعد في عقد البيع	117
1	: الأحكام التنظيمية للوعد بالبيع	117
2	: الطبيعة القانونية للوعد بالبيع	119
3	: صور الوعد في عقد البيع	121
1.3	: الوعد بالبيع أو الشراء	121
2.3	: الوعد بالبيع والشراء الملزم للطرفين	123
3.3	: الوعد بالتفضيل	126
ب	: العقد الابتدائي والعربون	128
1	: العقد الابتدائي	128
2	: العربون	130
المطلب الثاني	**: ركن المحل في عقد البيع**	132
أولا	**: المبيع في عقد البيع**	133
أ	: وجود المبيع أو قابليته للوجود	133
1	: أن يكون المبيع موجودا	133
2	: قابلية المبيع للوجود	137
1.2	: بيع السلم	137
2.2	: بيع العقار في طور الإنجاز	141
1.2.2	: مفهوم بيع العقار في طور الإنجاز	141
2.2.2	: انعقاد بيع العقار في طور الإنجاز	143
ب	: أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعيين	148
1	: تعيين المبيع في عقد البيع	148
1.1	: الغاية من تعيين المبيع	148
2.1	: طريقة تعيين المبيع	150
2	: قابلية تعيين المبيع	160
ت	: أن يكون المبيع مما يجوز التعامل فيه	161
1	: الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها أو بحكم القانون	161
2	: الأشياء الخارجة عن التعامل بمقتضى الاتفاق	163
ج	: أن يكون البائع مالكا للمبيع	164

DAR AL AFAK COPY

1	: بيع ملك غير	165
1.1	: مفهوم بيع ملك غير وشروطه	165
2.1	: بعض الحالات الخارجة عن نطاق بيع ملك غير	168
3.1	: آثار بيع ملك غير	169
1.3.1	: آثار بيع ملك غير في القوانين الأجنبية وموقف الفقه منها	169
2.3.1	: آثار بيع ملك غير في القانون المغربي	172
2	: بيع الملكية الشائعة	177
1.2	: مفهوم بيع الملكية الشائعة والتزامات الشريك في إطارها	177
2.2	: بيع الشريك للجزء أو كل المال الشائع	180
3.2	: الأثر المترتب عن البيع في المال الشائع	183
3	: بيع المريض مرض الموت	184
1.3	: الشروط المفيدة للبائع في حالة مرضه مرض الموت	184
1.1.3	: ثبوت مرض الموت في حالة البيع	185
2.1.3	: أن يكون البيع قد تم بقصد المحاباة (أو التوليج)	189
2.3	: الآثار المترتبة عن بيع مريض مرض الموت	191
ثانيا	**: الثمن في عقد البيع**	193
أ	: أن يكون الثمن مبلغا من النقود	193
1	: دلالة الثمن في عقد البيع	194
2	: وسائل أداء الثمن	197
ب	: أن يكون الثمن محددا أو قابلا للتحديد	201
ت	: أن يكون الثمن حديا	205
الفرع الثاني	***آثار عقد البيع***	208
المبحث الأول	**: آثار عقد البيع بوجه عام**	209
المطلب الأول	**: قاعدة انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد**	209
المطلب الثاني	**: الاستثناءات الواردة على قاعدة انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد**	211
المبحث الثاني	**: التزامات أطراف عقد البيع بوجه خاص**	218
المطلب الأول	**: التزامات البائع**	219
أولا	**: الالتزام بتسليم الشيء المبيع**	219
أ	: ماهية الالتزام بالتسليم	219
1	: المقصود بالالتزام بتسليم المبيع وأنواعه	220
1.1	: المقصود بالالتزام بتسليم المبيع	220

DAR AL AFAK COPY

2.1	: أنواع الالتزام بتسليم المبيع	221
2	: تحديد مشتملات وظروف تسليم المبيع	223
1.2	: مشتملات تسليم المبيع	223
1.1.2	: تسليم أصل المبيع	223
2.1.2	: تسليم توابع المبيع	226
3.1.2	: تحمل مصاريف التسليم	227
2.2	: ظروف تسليم المبيع	228
1.2.2	: زمان تسليم المبيع	228
2.2.2	: مكان تسليم المبيع	230
ب	: آثار عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم	232
1	: إعمال القواعد العامة والخاصة عند الإخلال بتنفيذ الالتزام بالتسليم	232
2	: إعمال القواعد الخاصة عند هلاك المبيع أو تعيبه	234
ثانيا	**: الالتزام بالضمان**	235
أ	: ضمان التعرض وضمان الاستحقاق	236
1	: أحكام ضمان التعرض والاستحقاق	236
1.1	: ضمان التعرض	236
1.1.1	: ضمان التعرض الصادر من الغير	236
2.1.1	: ضمان التعرض الصادر من غير	240
1.2.1.1	: نطاق ضمان البائع للتعرض الصادر من غير وشروطه	240
.2.2.1.1	: آثار ضمان التعرض	242
2.1	: ضمان الاستحقاق	243
1.2.1	: الاستحقاق الكلي	243
2.2.1	: الاستحقاق الجزئي	247
2	: تعديل أحكام ضمان التعرض والاستحقاق	249
ب	: ضمان العيوب الخفية	250
1	: التأصيل التاريخي لضمان العيوب الخفية وأهميته الحالية	250
1.1	: التأصيل التاريخي لضمان العيوب الخفية	250
2.1	: أهمية ضمان العيوب الخفية في الوقت الراهن	252
2	: مفهوم ضمان العيوب الخفية ونطاقه	254
1.2	: مفهوم ضمان العيوب الخفية	254
2.2	: نطاق ضمان العيوب الخفية	256
3	: شروط وآثار ضمان العيوب الخفية	259

DAR AL AFAK
COPY

1.3	: شروط ضمان العيوب الخفية	259
1.1.3	: شروط متعلقة بالعيب ذاته	259
2.1.3	: شروط ضمان الصفات	264
2.3	: آثار ضمان العيوب الخفية	265
1.2.3	: متطلبات أولية قبل رفع دعوى ضمان العيوب الخفية	265
1.1.2.3	: المبادرة إلى فحص المبيع وإخطار البائع بالعيب	265
2.1.2.3	: إثبات وجود العيب في المبيع	268
2.2.3	: رفع دعوى ضمان العيوب الخفية	269
1.2.2.3	: المدة المقررة لرفع دعوى الضمان	269
2.2.2.3	: طلب الحكم بفسخ البيع ونتائجه	272
3.2.3	: تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية	279
1.3.2.3	: الاتفاق على إنقاص الضمان أو إسقاطه	280
2.3.2.3	: الاتفاق على زيادة الضمان	282
المطلب الثاني	: التزامات المشتري	283
أولا	: الالتزام بدفع الثمن	283
أ	: محددات الالتزام بدفع الثمن	284
1	: طريقة دفع الثمن	284
2	: ظروف دفع الثمن	285
1.2	: زمان دفع الثمن	285
2.2	: مكان دفع الثمن	287
3	: حبس الثمن	288
ب	: النتائج المترتبة عن عدم أداء الثمن	291
1	: حق احتباس المبيع	291
2	: الحق في فسخ البيع	292
ثانيا	: الالتزام بتسلم المبيع	297
أ	: مضمون تسلم المبيع وظروفه	297
ب	: الأثر المترتب عن الإخلال بتسلم المبيع	298
الفصل الثاني	عقدي المعاوضة والكراء	300
الفرع الأول	عقـــد المعاوضـــة	300
المبحث الأول	: الأحكام العامة لعقد المعاوضة	300
المطلب الأول	: التعريف بعقد المعاوضة وخصائصه	301

DAR AL AFAK COPY

أولا	: التعريف بعقد المعاوضة	301
ثانيا	: خصائص عقد المعاوضة	302
المطلب الثاني	، نقل الملكية والتسليم والضمان في عقد المعاوضة	303
المبحث الثاني	: الأحكام الخاصة بعقد المعاوضة	304
الفرع الثاني	: عقـــد الكـــراء	305
المبحث الأول	: الإطار العام لعقد الكراء	306
المطلب الأول	، ماهية عقد الكراء	306
أولا	: لمحة تاريخية عن عقد الكراء	307
ثانيا	: مفهوم عقد الكراء وخصائصه	309
ثالثا	: الطبيعة القانونية لعقد الكراء	312
أ	: تمييز عقد الكراء عن عقد القرض وعقد عارية الاستعمال	313
ب	: تمييز عقد الكراء عن عقد العمل وعقد المقاولة	314
ت	: تمييز عقد الكراء عن عقد الوديعة والوكالة	316
المطلب الثاني	، أركان عقد الكراء	319
أولا	: ركن التراضي في عقد الكراء	320
ثانيا	: المحل في عقد الكراء	321
أ	: الانتفاع بالعين المكتراة	322
1	: تحديد العين المكتراة	322
1.1	: المقصود بالعين المكتراة	322
2.1	: شروط العين المكتراة	323
2	: المجال المخصص للعين المكتراة	325
ب	: الأجرة في عقد الكراء	329
ت	: المدة في عقد الكراء	332
ث	: السبب في عقد الكراء	333
المبحث الثاني	: آثار عقد الكراء	334
المطلب الأول	، التزامات طرفي عقد الكراء	334
أولا	: التزامات المكري	334
أ	: التزام المكري بتسليم العين المكتراة وصيانتها	335
1	: التزام المكري بتسليم العين المكتراة	335
1.1	: مضمون تسليم العين المكتراة وطرقه	335
2.1	: ظروف التسليم وتحمل النفقات	336

DAR AL AFAK COPY

3.1	: آثار عدم القيام بالتزام التسليم	338
2	: الالتزام بالصيانة	340
ب	: الالتزام بالضمان	345
1	: الالتزام بضمان التعرض	345
2	: ضمان العيوب الخفية في العين المكتراة	350
1.2	: تحديد العيب الموجب للضمان وشروطه	350
1.1.2	: تحديد العيب الموجب للضمان	350
2.1.2	: شروط العيب الموجب للضمان	352
2.2	: آثار ضمان العيوب في العين المكتراة	355
ثانيا	**: التزامات المكتري**	356
أ	: التزام المكتري بدفع الوجبة الكرائية	357
ب	: التزام المكتري باستعمال العين المكتراة فيما أعدت له	360
ت	: التزام المكتري بالمحافظة على الشيء المكتري	362
ث	: التزام المكتري برد العين المكتراة	364
المطلب الثاني	**: انتهاء عقد الكراء**	365
أولا	**: انتهاء الكراء بانقضاء مدته**	365
ثانيا	**: فسخ عقد الكراء**	368
ثالثا	**: انفساخ عقد الكراء**	369
رابعا	**: أسباب أخرى لإنهاء عقد الكراء**	371
	قائمة منابع الكتاب	376
	فهرس الكتاب	387

DAR AL AFAK COPY



الدكتور محمد العروصي

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة مولاي إسماعيل بمكناس

ونشرت للمؤلف
عدة مقالات الى جانب الإصدارات التالية



مطبعة الأمنية - الرباط - 2021

9 789920 885065

130 درهم