الدكتور رشيد بنويني
أستاذ بكلية الحقوق
جامعة القاضي عياض مراكش

الوجيز في العقود المسماة

DAR AL AFAK
COPY

- عقد البيع
- عقد الكراء
- عقد الوكالة

الطبعة الأولى 2022

الفهرس

فصل تمهيدي 5

الفرع الأول:تقسيم العقود 7

أولا: موضوع العقود وتسميتها أساسا لتقسيمها 9

ثانيا: طبيعة العقود أساسا لتقسيمها 10

ثالثا:تكوين العقود، معيارالتقسيمها 11

رابعا: من حيث توازن قوة عاقديها 13

خامسا: نطاق العقد معيارا لتقسيمها 13

سادسا: آثارالعقود معيارا لتقسيمها 14

الفرع الثاني: الإطارالقانوني للعقود المسماة 17

المبحث الأول: العقود الناقلة للملكية 17

المبحث الثاني: العقود الناقلة للمنفعة 19

الفرع الثالث: حرية الإرادة 23

المبحث الأول: الأصل حرية الإرادة 23

المطلب الأول: تطور حرية الإرادة عبر التاريخ 23

الفقرةالأولى: حريةالإرادةعندالقانونالروماني 23

الفقرة الثانية: حرية الإرادة في القرن السابع عشر 24

المطلب الثاني: حرية مقيدة 24

الفقرة الأولى: الحرية بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع 24

الفقرة الثانية: نطاق الارادة في التشريع المغربي: 25

المبحث الثاني: القيود والموانع الواردة على حرية الارادة في التشريع المغربي 26

المطلبالأول: القيودالواردةعلىحريةالارادة 26

الفقرة الأولى: القيود القانونية 26

الفقرة الثانية: القيود الاتفاقية 28

المطلب الثاني: الموانع الواردة على حرية الارادة 28

القسم الأول: عقدالبيع 29
فصل تمهيدي: خصائص عقد البيع 31
الخاصية الأولى: الثمن في عقدالبيع من النقود..... 31
الخاصية الثانية: عقد البيع ناقل للملكية 32
الفصل الأول: إنشاء عقد البيع 36
الفرع الأول: أطراف عقد البيع 37
المبحث الأول: حرية إرادة أطراف عقد البيع 37
المطلب الأول: الأهلية الواجبة في عقد البيع 37
المطلب الثاني: ضمان سلامة رضا المتعاقدين..... 39
الفقرة الأولى :الاعتداد بالإرادة الظاهرة..... 39
الفقرة الثانية : اعتماد أشخاص موثوق بهم..... 42
المبحث الثاني: العقد لا يتم إلا بتطابق إيجاب وقبول..... 43
الفرع الثاني: محل عقد البيع 51
المبحث الأول: تأكد المشتري من وجود المحل، ومشروعيته..... 52
المطلب الأول: وجود المبيع وعدم استحالته..... 52
الفقرة الاولى : التحقق من وجود المبيع..... 52
الفقرة الثانية : تحقق المشتري من عدم استحالة المبيع 53
الفقرة الثالثة : تأكد المشتري أن المبيع مشروعا ومما يجوزالتعامل فيه..... 55
المطلب الثاني: تحقق المشتري من إمكانية وجود المبيع..... 55
المبحث الثاني :تحقق المشتري من تعين المبيع 58
المطلب الأول: التعيين بالذات 58
المطلب الثاني:التعيين بالنوع 60
الفقرة الأولى: صور البيع بالنوع 61
الفقرة الثانية : التمييز بين البيع بالتقدير والبيع الجزاف 62
المبحث الثالث: ملكية البائع للشيء محل البيع 63
المطلب الأول: ثبوت الملكية للبائع..... 63

الفقرة الأولى : الأحوال التي يشترط فيها ثبوت الملكية للبائع.....63
الفقرة الثانية : الأحوال التي لا يشترط فيها أن يكون المبيع مملوك
اللبائع 64
المطلب الثاني : ضرورة استحضارأصل الملكية.....65
المطلب الثالث: بيع ملك الغير.....65
الفقرة الأولى: متى نكون أمام بيع ملك الغير؟.....66
الفقرة الثانية: متى ينقلب بيع ملك الغير صحيحا؟.....67
الفقرة الثالثة : الآثارالمترتبة على بيع ملك الغير.....68
الفرع الثالث: الثمن.....71
المبحث الأول: شروط الثمن.....71
المطلب الأول: الصفة النقدية للثمن.....71
المطلب الثاني: الجدية في الثمن.....72
الفقرة الأولى: أن يكون الثمن حقيقيا ومناسب.....73
الفقرة الثانية: البيع في مرض الموت.....74
المبحث الثاني :ضرورة تحديد الثمن أو قابليته للتحديد.....77
المطلب الأول: تحديد الثمن.....77
المطلب الثاني: قابلية الثمن للتحديد.....78
الفقرة الأولى : تحديد الثمن على أساس سعرالسوق أو متوسط سعر
السوق. 78
الفقرة الثانية : تحديد الثمن بواسطة مفوض.....79
الفقرة الثالثة: تغييرالعملة واختلافها.....80
المبحث الثالث : حرص الطرفان على تحديد الثمن في وثيقة البيع.....81
المطلب الأول: وصف نوع الأداء.....81
المطلب الثاني: تحديد طريقة الأداء.....82
الفقرة الأولى : الأداء بواسطة النقود.....82
الفقرة الثانية : الأداء بالأوراق التجارية أو العمليات البنكية أوالبريدية82
الفقرة الثالثة :الأداء بواسطة الغير.....83

المطلب الثالث: تحديد الثمن الواجب أداؤه.....83
الفقرة الأولى: تحديد الثمن الأصلي في وثيقة البيع 84
الفقرة الثانية: تحديد التوابع والصوائر والضرائب في عقد البيع 84
الفرع الرابع: عقود بيع خاصة 86
المبحث الأول : بيع السلم.....86
المبحث الثاني: بيع الثنيا.....89
المبحث الثالث :بيع العقار المحفظ.....91
المطلب الأول: الكتابة وتحضير وصل الإبراء 91
الفقرة الأولى : الكتابة 91
الفقرة الثانية :تحضير وصل الإبراء 91
المطلب الثاني: القيام بمسطرة التسجيل والتحفيظ.....92
المبحث الرابع: باقي البيوع الخاضعة لمساطر خاصة 94
الفصل الثاني: آثارعقد البيع.....96
الفرع الأول :التزامات البائع 96
المبحث الأول: تسليم الشيء المبيع.....97
المطلب الأول: مفهوم تسليم الشيء المبيع.....97
الفقرة الأولى: الالتزام بالمحافظة على الشيء المبيع.....98
الفقرة الثانية: الالتزام بتمكين المشتري من حيازة الشيء المبيع.....99
المطلب الثاني: طرق التسليم 100
المبحث الثاني:التزام البائع بالضمان تجاه المشتري 101
المطلب الأول :ضمان التعرض والاستحقاق.....101
الفقرة الأولى : معنى التعرض 101
الفقرة الثانية :تجليات التعرض:.....102
المطلب الثاني : اشتراط عدم ضمان التعرض واستحقاق الغير.....105
المطلب الثالث: ضمان عيوب الشيء المبيع.....107
الفقرة الأولى: شروط العيب الموجب للضمان 107
الفقرة الثانية: دعوى ضمان العيب الخفي.....111

الفقرة الثالثة: آثارالضمان القانوني للعيب الخفي 113
الفرع الثاني: التزامات المشتري 115
المبحث الأول :التزام المشتري بأداء الثمن 115
المطلب الأول: وجوب أداء الثمن 115
المطلب الثاني: حق المشتري في حبس الثمن 117
المطلب الثالث: جزاءعدم دفع الثمن 118
المبحث الثاني : التزام المشتري بتسلم المبيع 119
المطلب الأول: تسلم المبيع 119
المطلب الثاني: جزاءعدم تسلم المبيع 119
القسم الثاني: عقد الكراء 121
الفصل الأول: أركان الكراء 126
الفرع الأول: التراضي في عقد الكراء 126
المبحث الأول : شروط انعقاد التراضي 127
المطلب الأول: طرفي عقد الكراء 127
الفقرة الأولى : الشخص الذي يحق له إبرام عقد الكراء 128
الفقرة الثانية :الشخص الذي لا يحق له إبرام عقد كراء 131
الفرع الثاني: المحل في عقد الكراء 134
المبحث الأول :شروط محل عقد الكراء 134
المطلب الأول: أنواع الشيء المؤجر 135
المطلبالثاني: عدمقابليةالشيءالمؤجرللاستهلاك 137
المبحث الثاني : مدة الإيجار 138
المطلب الأول : اتفاق المتعاقدان على تحديد مدة معينة 138
المبحث الثالث :أجرة الكراء 140
المطلب الأول: طبيعة الأجرة 140
المطلب الثاني: تقدير أجرة الكراء 141
الفرع الثالث: نفاذ عقد الكراء 142
المبحث الأول: نفاذ عقد الكراء في حق الطرفين 142

DAR AL AFAK

المطلب الأول :الكتابة 143
المطلب الثاني : طبيعة الكتابة في عقد الايجار 143
المطلب الثالث: الإقرار واليمين القانونية 144
المبحث الثاني: نفاذ عقد الكراء في مواجهة الغير 145
المطلب الأول: ضرورة وجود محرر 145
المطلب الثاني :ضرورة تسجيل 146
الفصل الثاني: آثار عقد الكراء 149
الفرع الأول: التزامات المكري 149
المبحث الأول : التزام المكري بتسليم العين المكتراة 149
المطلب الأول :التزام المكري بوضع الشيء رهن تصرف المكتري 150
الفقرة الأولى: الإلتزام بتسليم العين وملحقاتها 150
الفقرة الثانية: حدوث التسليم 151
المطلب الثاني: الحالة التي يجب أن تسلم عليها العين المؤجرة 152
الفقرة الأولى : يجب أن تسلم العين صالحة للانتفاع بها 153
الفقرة الثانية :إذا صارتغير صالحة للانتفاع بها 153
المبحث الثاني: التزام المكري بالضمان 154
المطلب الأول : ضمان التعرض على المكتري 154
الفقرة الأولى: ضمان التعرض الشخصي 155
الفقرة الثانية : ضمان تعرض الغير 156
الفقرة الثالثة :آثار التعرض 157
المطلب الثاني :ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف 159
الفقرة الأولى : شروط العيب الموجب للضمان 159
الفقرة الثانية :آثار وجود العيب الخفي وفوات الوصف 160
الفرع الثاني: التزامات المكتري 160
المبحث الأول :إلتزام المكتري بدفع الأجرة 161
المطلب الأول:أحكام ميعاد ومكان دفع الأجرة 161
الفقرة الأولى : ميعاد دفع الأجرة 161

الفقرة الثانية : مكان دفع الأجرة 162
المطلب الثاني: مقدار أجرة الكراء 163
المطلب الثالث: طريقة دفع أجرة الكراء 164
المطلب الرابع: أحكام تخلف المكتري عن دفع الأجرة 165
المبحث الثاني :التزام المكتري باستعمال العين المؤجرة 167
المطلب الأول :استعم الالمكتري العين المؤجرة بحسب ما أعدت له 167
المطلب الثاني:التزام المكتري برد العين المؤجرة 169
الفقرة الأولى :ما يجب على المكتري رده 169
الفقرة الثانية :طريقة وزمان ومكان رد العين المؤجرة 169
المطلب الثالث :جزاء إخلال المكتري بالتزامه برد العين المؤجرة 170
الفقرة الأولى :المطالبة بالتعويض 170
الفصل الثالث: إنهاء عقد الكراء 172
الفرع الأول: أسباب الإفراغ 172
المبحث الأول :إنتهاء مدة الكراء 172
المبحث الثاني: احتياج المكري 174
المبحث الثالث: إخلال المكتري بالتزاماته 177
المطلب الأول: الأسباب الواردة في الفصل 692 177
المطلب الثاني :أسباب واردة في قانون 25 دجنبر 1980 180
الفقرة الأولى :إدخالتغييرات على العين 180
الفقرة الثانية:إعادة البناء 181
الفقرة الثالثة: استمرار مفعول الكراء 181
الفقرة الرابعة: تولية الكراء والتخلي عنه 182
المطلب الثالث :إنتهاء عقود الكراء الخاصة 184
الفقرة الأولى :إنهاء إيجار الأراضي الزراعية 184
الفقرة الثانية: إنهاء إيجارالمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني. 186
القسم الثالث: عقد الوكالة 189
فصل تمهيدي: طبيعة وخصائص عقد الوكالة 191

DAR AL AFAK

الفرع الأول : ماهية عقد الوكالة..... 191
المطلب الأول :طبيعة عقد الوكالة..... 191
المطلب الثاني :خصائص عقد الوكالة..... 192
الفرع الثاني :تمييزعقد الوكالة عن بقية العقود المشابهة..... 193
الفصل الأول: أركان وشروط عقد الوكالة 194
الفرع الأول : أركان عقد الوكالة..... 194
المبحث الأول : الأهلية في الوكالة..... 194
المطلب الأول : أهلية الموكل..... 194
المطلب الثاني : أهلية الوكيل..... 195
المبحث الثاني : التراضي في عقد الوكالة..... 196
المطلب الأول :انعقاد التراضي..... 196
الفقرة الأولى :الوكالة الصريحة..... 197
الفقرة الثانية- الوكالة الضمنية..... 197
الفقرة الثالثة- التوكيل على بياض..... 198
الفرع الثاني :شروط عقد الوكالة..... 199
المبحث الأول : شروط شكلية..... 199
المطلب الأول :الوكالة عقد رضائي..... 199
المطلب الثاني:ارتباط شكل الوكالة بمحلها..... 199
المبحث الثاني : شروط موضوعية..... 200
المطلب الأول :حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل..... 200
المطلب الثاني: وجوب تعاقد النائب بإسم ولحساب الأصيل..... 200
المطلب الثالث: إلتزام النائب بحدود وكالته..... 200
المبحث الثالث : عيوب الإرادة في الوكالة..... 201
الفرع الثالث: محل عقد الوكالة..... 202
المبحث الأول : شروط محل الوكالة..... 202
المبحث الثاني : صور الوكالة..... 203
المطلب الأول :الوكالة العامة..... 204

المطلب الثاني :الوكالة الخاصة..... 204
الفصل الثاني: آثارعقد الوكالة وانتهاؤها 207
الفرع الأول: آثارعقد الوكالة 207
المبحث الأول : التزامات الوكيل..... 207
المطلب الأول : تنفيذ الوكالة 207
الفقرة الأولى : التزام حدود الوكالة..... 207
الفقرة الثانية : تجاوز حدود الوكالة 208
الفقرة الثالثة : التزام الوكيل ببذل عناية 209
الفقرة الرابعة : تعدد الوكلاء 210
الفقرة الخامسة – مسؤولية الوكيل 211
المطلب الثاني : مد الموكل بالمعلومات وتقديم حساب..... 211
الفقرة الأولى : موافاة الموكل بالمعلومات الضرورية..... 212
الفقرة الثانية : تقديم الحساب 212
المطلب الثالث : إرجاع ما يكون للموكل عند الوكيل 212
المبحث الثاني :التزامات الموكل..... 213
المطلب الأول : دفع الأجرةإذا كانت واجبة..... 213
الفقرة الأولى :عدم الاتفاق على أجر 213
الفقرة الثانية : ضرورة وجود اتفاق على أجر..... 214
الفقرة الثالثة :مقدار الأجر..... 214
الفقرة الرابعة : إرجاع النفقات الضرورية لتنفيذ الوكالة..... 215
الفقرة الخامسة :التزام الموكل برد ما أنفقه الوكيل من ماله الخاص في تنفيذ الوكالة..... 216
الفقرة السادسة :التزام الموكل بدفع فوائد المصروفات من يوم الاتفاق216
الفقرة السابعة :الضمانات التي تكفل التزامات الموكل..... 216
الفرع الثاني : انقضاء الوكالة 217
لائحة أهم المراجع 221

DAR AL AFAK
COPY

DAR AL AFAK
COPY

مطبعة الأمنية - الرباط - 2022

80 درهما