مقياس: عقود خاصة

عقد البيع في القانون المدني الجزائري

يمكن تقسيم موضوع **عقد البيع في القانون المدني الجزائري** تقسيمًا سلسليًا وشاملًا إلى 13 بحثًا مستقلاً، يغطي كل منها جانبًا جوهريًا من تكييف العقد، أركانه، آثاره الخاصة، وانقضائه وفقًا لأحكام المواد (351 إلى 463) من القانون المدني الجزائري والمستجدات التشريعية ذات الصلة:

المحور الأول: الأركان العامة لعقد البيع

البحث 1: ماهية عقد البيع وتمايزه عن العقود المجاورة

المقدمة: التطور التاريخي للبيع، تعريفه الأكاديمي والتشريعي (المادة 351 ق.م.ج)، وأهميته الاقتصادية.

المبحث الأول: المفهوم القانوني لعقد البيع وخصائصه

المطلب الأول: تعريف عقد البيع وتكييفه.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع (عقد ناقل للملكية، ملزم للجانبين، بعوض، من عقود المعاوضة والتراضي).

المبحث الثاني: تمييز عقد البيع عن العقود التشابهية

المطلب الأول: تمييز البيع عن الإيجار والمقاولة.

المطلب الثاني: تمييز البيع عن المقايضة ،الوديعة والهبة.

الخاتمة: معايير التفرقة الجوهرية التي تعتمد على عنصر السعر ونقل الملكية بصفة نهائية.

البحث 2: التراضي في عقد البيع وخصوصية الوعد بالبيع

المقدمة: التراضي كركن جوهري لعقد البيع، والتحول من التراضي الفوري إلى مرحلة التمهيد للتعاقد.

المبحث الأول: الأحكام العامة للتراضي في البيع

المطلب الأول: وجود التراضي وصحته (سلامة الإرادة من عيوب الرضا: الغلط، التدليس، الإكراه، والاستغلال).

المطلب الثاني: صور خاصة بالتراضي (البيع بالعربون والبيع بالخيار).

المبحث الثاني: الوعد بالبيع والتعهد بالشراء (المرحلة التمهيدية)

المطلب الأول: أحكام الوعد بالبيع من جانب واحد والوعد المتبادل (المادة 71 ق.م.ج).

المطلب الثاني: آثار الوعد بالبيع قبل إبداء الرغبة وبعده، والوعد بالتفضيل.

الخاتمة: أثر الوعد بالبيع في استقرار المعاملات العقارية والتجارية.

البحث 3: المحل في عقد البيع (المبيع) والشروط القانونية المحددة له

المقدمة: المبيع باعتباره الركن الأول للالتزام في عقد البيع والشروط المتوجبة فيه لصحة العقد.

المبحث الأول: الشروط الواجب توفرها في المبيع

المطلب الأول: أن يكون المبيع موجوداً أو قابل الوجود في المستقبل (المادة 92 ق.م.ج).

المطلب الثاني: أن يكون المبيع معيّناً أو قابلاً للتعيين ومشروعاً (صالحاً للتعامل فيه).

المبحث الثاني: أحكام هلاك المبيع قبل التسليم

المطلب الأول: الهلاك الكلي للمبيع وتبعة الهلاك (المادة 369 ق.م.ج).

المطلب الثاني: الهلاك الجزئي للمبيع وتأثيره على العقد (الإنقاص أو الفسخ).

الخاتمة: التوازن بين استقرار التعامل وحماية ارادة المشتري بالنسبة لحالة المبيع.

البحث 4: الثمن في عقد البيع وآليات تحديده

المقدمة: الثمن كعنصر مميّز للبيع عن باقي العقود الناقلة للملكية كالمقايضة والهبة.

المبحث الأول: الشروط الموضوعية للثمن

المطلب الأول: أن يكون الثمن نقدياً ومحدداً أو قابلاً للتعيين.

المطلب الثاني: الشروط المتصلة بجدية الثمن (الثمن الصوري، الثمن التافه، والثمن البخس).

المبحث الثاني: طرق تحديد الثمن في القانون الجزائري

المطلب الأول: تحديد الثمن بسعر السوق أو التقدير بواسطة الغير (المادتان 356 و357 ق.م.ج).

المطلب الثاني: حظر الغبن في البيع واستثناءات الغبن الاستغلالي وغبن القاصر في البيوع العقارية.

الخاتمة: دور النص القانوني والقاضي المدني في إعادة التوازن المالي للثمن.

: الشكلية البيعية وصور البيوع الخاصة

البحث 5: الشكلية والشهر العقاري كشرط في عقد البيع العقاري

المقدمة: انتقال عقد البيع العقاري من العقود الرضائية إلى العقود الشكلية الركنية بموجب المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج.

المبحث الأول: ركنية الرسمية في البيع العقاري

المطلب الأول: الشروط الشكلية أمام الموثق والإجراءات الرسمية محررة العقد.

المطلب الثاني: جزاء تخلف الشكلية الرسمية (البطلان المطلق وتكييف العقد العرفي).

المبحث الثاني: ركنية الشهر العقاري وتداعياته

المطلب الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في الجزائر (الأمر 75-74).

المطلب الثاني: أثر القيد والتسجيل في انتقال الملكية وسريان العقد تجاه الغير.

الخاتمة: حماية حظر التصرف العرفي وضمان التحديد القانوني للملكية العقارية.

البحث 6: البيوع الموصوفة والخاضعة لخيارات خاصة

المقدمة: التكييف القانوني للعقود التي تتوقف صحتها أو نفاذها على شرط تجربة أو اختبار المبيع.

المبحث الأول: البيع بالتجربة والبيع بشرط المذاق

المطلب الأول: البيع بالتجربة (التكييف القانوني كشرط واقف أو فاسخ، وآثاره - المادة 355 ق.م.ج).

المطلب الثاني: البيع بشرط المذاق والأحكام التمييزية المترتبة عليه.

المبحث الثاني: البيع بالعينة والبيع على شرط النموذج

المطلب الأول: البيع بالعينة ومدى مطابقة المبيع للعينة العقدية.

المطلب الثاني: الجزاءات القانونية في حالة عدم مطابقة المبيع للعينة.

الخاتمة: حماية إرادة المشتري وتوفير الضمانات الكاملة في البيوع المعقدة.

البحث 7: أحكام بيع ملك الغير في القانون المدني الجزائري

المقدمة: الإشكالية القانونية في التصرف في ملكية لا تعود للبائع وتطبيقات المادة 397 ق.م.ج وما يليها.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية والآثار المترتبة على بيع ملك الغير

المطلب الأول: حكم البيع فيما بين المتعاقدين (قابلية الإبطال لصالح المشتري).

المطلب الثاني: أثر بيع ملك الغير بالنسبة للمالك الحقيقي (عدم نفاذ العقد).

المبحث الثاني: إجازة البيع وحالات انقضاء بطلانه

المطلب الأول: إجازة المالك الحقيقي للتصرف وأثرها المباشر.

المطلب الثاني: أيلولة الملكية للبائع بعد العقد واستقرار التصرف.

الخاتمة: التوفيق بين حماية حق الملكية المستقر وحماية المشتري حسن النية.

المحور الثاني: آثار عقد البيع

أولا- إلتزامات البائع

البحث 8: التزام البائع بنقل الملكية وتسليم المبيع

المقدمة: التزام البائع الرئيسي بنقل الصفة القانونية للمبيع وإتاحة الحيازة الفعلية للمشتري.

المبحث الأول: الالتزام بنقل ملكية المبيع

المطلب الأول: نقل ملكية المنقول (المعين بالذات والمعين بالنوع).

المطلب الثاني: نقل ملكية العقار والإجراءات المترتبة عليه.

المبحث الثاني: الالتزام بتسليم المبيع

المطلب الأول: طرق التسليم (الفعلي، الحتمي، والمعنوي) ومشتملات المبيع (الملاحق).
المطلب الثاني: زمان ومكان التسليم والجزاء القانوني للإخلال به.
الخاتمة: التسليم باعتباره النقطة الأهم لانتقال مخاطر هلاك المبيع.

البحث 9: التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق
المقدمة: التزام البائع بتمكين المشتري من الحيازة الهادئة والانتفاع الكامل بالمبيع.
المبحث الأول: ضمان التعرض الشخصي والتعرض الصادر من الغير
المطلب الأول: ضمان التعرض الشخصي (المادي والقانوني) وعدم جواز انقضائه بالتقادم.
المطلب الثاني: ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير وشروطه.
المبحث الثاني: ضمان الاستحقاق والآثار المترتبة عليه
المطلب الأول: حالة الاستحقاق الكلي للمبيع والتعويضات المستحقة للمشتري (المادة 375 ق.م.ج).
المطلب الثاني: حالة الاستحقاق الجزئي والاتفاقات المعدلة لأحكام الضمان.
الخاتمة: الأهمية القانونية لضمان الاستحقاق في حماية الأمان الاستثماري للمشتري.

البحث 10: التزام البائع بضمان العيوب الخفية
المقدمة: ضمان السلامة الخفية للمبيع كالتزام قانوني يتجاوز مجرد التسليم الظاهري.
المبحث الأول: شروط العيب الموجب للضمان وشروط الدعوى
المطلب الأول: الشروط الواجب توفرها في العيب (قديم، خفي، مؤثر، وغير معلوم للمشتري).
المطلب الثاني: إجراءات فحص المبيع والإخطار بالعيب (المادة 379 ق.م.ج).
المبحث الثاني: دعوى ضمان العيوب الخفية والاتفاقات المعدلة لها
المطلب الأول: أحكام دعوى الضمان، التقادم القصير للدعوى، والآثار المترتبة عليها.
المطلب الثاني: الشروط والاتفاقات التعديلية (زيادة الضمان، إنقاصه، أو الإعفاء منه).
الخاتمة: التطور التشريعي الموازي بين أحكام الضمان المدني وحماية المستهلك.

ثانيا- التزامات المشتري و انقضاء العقد

البحث 11: التزام المشتري بدفع الثمن وتحمل مصاريف المبيع
المقدمة: الالتزام الأهم المقابل لالتزامات البائع والركيزة المالية للتعاقد.
المبحث الأول: أحكام الالتزام بدفع الثمن
المطلب الأول: زمان ومكان الوفاء بالثمن والحق في حبسه (المادة 388 ق.م.ج).
المطلب الثاني: ضمانات البائع لاستيفاء الثمن (امتياز البائع والحق في حبس المبيع).

المبحث الثاني: تحمّل مصاريف البيع وتكاليفه
المطلب الأول: مصاريف تحرير العقد، التوثيق، الشطب، والشهر العقاري.
المطلب الثاني: نفقات تسلّم المبيع والتكاليف المترتبة عليه (المنافع والضرائب).
الخاتمة: التوازن التبادلي بين دفع الثمن والتزام البائع بالتمكين.

البحث 12: التزام المشتري بتسلم المبيع وزمانه
المقدمة: التزام المشتري الإيجابي بنقل المبيع إلى حيازته وإخلائه من مسؤولية البائع.
المبحث الأول: أحكام الالتزام بالتسلم
المطلب الأول: مفهوم التسلّم والفرق الجوهري بينه وبين التسليم.
المطلب الثاني: زمان ومكان التسلّم ونفقاته القانونية (المادة 394 ق.م.ج).
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على إخلال المشتري بالتسلم
المطلب الأول: إعذار المشتري وتحمل مخاطر هلاك المبيع.
المطلب الثاني: حق البائع في طلب التنفيذ العيني، إيداع المبيع، أو فسخ العقد.
الخاتمة: دور التسلّم الفعلي في إنهاء العقد وتحديد المسؤوليات بين الطرفين.

البحث 13: جزاءات عدم التنفيذ و انقضاء عقد البيع
المقدمة: النهايات القانونية لعقد البيع سواء بالتنفيذ أو بالجزاءات والظروف القاهرة.
المبحث الأول: الجزاءات الناجمة عن عدم تنفيذ الالتزامات البيعية
المطلب الأول: الدفع بعدم التنفيذ والحق في حبس الالتزام المقابل.
المطلب الثاني: الفسخ القضائي والفسخ الاتفاقي صراحة (الشرط الفاسخ الصريح - المادة 392 ق.م.ج).
المبحث الثاني: الانقضاء غير المباشر لعقد البيع
المطلب الأول: انقضاء العقد بالاستحالة والهلاك (السبب الأجنبي والظروف الطارئة).
المطلب الثاني: الإبطال، البطلان، والإقالة الاتفاقية (الفسخ بالتراضي)
الخاتمة: القواعد الناظمة لإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.