

الدكتور رشيد بنويني
أستاذ بكلية الحقوق
جامعة القاضي عياض مراكش

الوجيز في العقود المسماة

- عقد البيع
- عقد الكراء
- عقد الوكالة

الطبعة الأولى 2022

الفهرس

5	فصل تمهيدي
7	الفرع الأول: تقسيم العقود
9	أولاً: موضوع العقود وتسميتها أساساً لتقسيمها
10	ثانياً: طبيعة العقود أساساً لتقسيمها
11	ثالثاً: تكوين العقود، معيار التقسيمها
13	رابعاً: من حيث توازن قوة عاقدتها
13	خامساً: نطاق العقد معياراً لتقسيمها
14	سادساً: آثار العقود معياراً لتقسيمها
17	الفرع الثاني: الإطار القانوني للعقود المسماة
17	المبحث الأول: العقود الناقلة للملكية
19	المبحث الثاني: العقود الناقلة للمنفعة
23	الفرع الثالث: حرية الإرادة
23	المبحث الأول: الأصل حرية الإرادة
23	المطلب الأول: تطور حرية الإرادة عبر التاريخ
23	الفقرة الأولى: حرية الإرادة عند القانون الروماني
24	الفقرة الثانية: حرية الإرادة في القرن السابع عشر
24	المطلب الثاني: حرية مقيدة
24	الفقرة الأولى: الحرية بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع
25	الفقرة الثانية: نطاق الإرادة في التشريع المغربي
26	المبحث الثاني: القيود والموانع الواردة على حرية الإرادة في التشريع المغربي
26	المطلب الأول: القيود الواردة على حرية الإرادة
26	الفقرة الأولى: القيود القانونية
28	الفقرة الثانية: القيود الاتفاقية
28	المطلب الثاني: الموانع الواردة على حرية الإرادة

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

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

- المطلب الثالث: تحديد الثمن الواجب أداءه.....83
- الفقرة الأولى: تحديد الثمن الأصلي في وثيقة البيع84
- الفقرة الثانية: تحديد التوابع والصوائر والضرائب في عقد البيع84
- الفرع الرابع: عقود بيع خاصة.....86**
- المبحث الأول : بيع السلم.....86
- المبحث الثاني: بيع الثنبا.....89
- المبحث الثالث: بيع العقار المحفظ.....91
- المطلب الأول: الكتابة وتحضير وصل الإبراء.....91
- الفقرة الأولى : الكتابة91
- الفقرة الثانية: تحضير وصل الإبراء.....91
- المطلب الثاني: القيام بمسطرة التسجيل والتحفيز.....92
- المبحث الرابع: باقي البيوع الخاضعة لمساطر خاصة94
- الفصل الثاني: آثار عقد البيع.....96**
- الفرع الأول: التزامات البائع.....96**
- المبحث الأول: تسليم الشيء المباع.....97
- المطلب الأول: مفهوم تسليم الشيء المباع.....97
- الفقرة الأولى: الالتزام بالمحافظة على الشيء المباع.....98
- الفقرة الثانية: الالتزام بتمكين المشتري من حيازة الشيء المباع.....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 المباع.....107
- الفقرة الأولى: شروط العيب الموجب للضمان.....107
- الفقرة الثانية: دعوى ضمان العيب الخفي.....111

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

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

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

- 191.....الفرع الأول : ماهية عقد الوكالة
- 191.....المطلب الأول :طبيعة عقد الوكالة
- 192.....المطلب الثاني :خصائص عقد الوكالة
- 193.....الفرع الثاني :تميز عقد الوكالة عن بقية العقود المشابهة
- 194.....الفصل الأول: أركان وشروط عقد الوكالة
- 194.....الفرع الأول : أركان عقد الوكالة
- 194.....المبحث الأول : الأهلية في الوكالة
- 194.....المطلب الأول : أهلية الموكل
- 195.....المطلب الثاني : أهلية الوكيل
- 196.....المبحث الثاني : التراضي في عقد الوكالة
- 196.....المطلب الأول :انعقاد التراضي
- 197.....الفقرة الأولى :الوكالة الصريحة
- 197.....الفقرة الثانية- الوكالة الضمنية
- 198.....الفقرة الثالثة- التوكيل عل بياض
- 199.....الفرع الثاني :شروط عقد الوكالة
- 199.....المبحث الأول : شروط شكلية
- 199.....المطلب الأول :الوكالة عقد رضائي
- 199.....المطلب الثاني:ارتباط شكل الوكالة بمحلها
- 200.....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
- 201.....المبحث الثالث : عيوب الإرادة في الوكالة
- 202.....الفرع الثالث: محل عقد الوكالة
- 202.....المبحث الأول : شروط محل الوكالة
- 203.....المبحث الثاني : صور الوكالة
- 204.....المطلب الأول :الوكالة العامة

204.....	المطلب الثاني: الوكالة الخاصة.....
207.....	الفصل الثاني: آثار عقد الوكالة وانتهاءها.....
207.....	الفرع الأول: آثار عقد الوكالة.....
207.....	المبحث الأول: التزامات الوكيل.....
207.....	المطلب الأول: تنفيذ الوكالة.....
207.....	الفقرة الأولى: التزام حدود الوكالة.....
208.....	الفقرة الثانية: تجاوز حدود الوكالة.....
209.....	الفقرة الثالثة: التزام الوكيل ببذل عناية.....
210.....	الفقرة الرابعة: تعدد الوكلاء.....
211.....	الفقرة الخامسة - مسؤولية الوكيل.....
211.....	المطلب الثاني: مد الموكل بالمعلومات وتقديم حساب.....
212.....	الفقرة الأولى: موافاة الموكل بالمعلومات الضرورية.....
212.....	الفقرة الثانية: تقديم الحساب.....
212.....	المطلب الثالث: إرجاع ما يكون للموكل عند الوكيل.....
213.....	المبحث الثاني: التزامات الموكل.....
213.....	المطلب الأول: دفع الأجرة إذا كانت واجبة.....
213.....	الفقرة الأولى: عدم الاتفاق على أجر.....
214.....	الفقرة الثانية: ضرورة وجود اتفاق على أجر.....
214.....	الفقرة الثالثة: مقدار الأجر.....
215.....	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 الاتفاق.....
216.....	الفقرة السابعة: الضمانات التي تكفل التزامات الموكل.....
217.....	الفرع الثاني: انقضاء الوكالة.....
221.....	لائحة أهم المراجع.....

