

## المحاضرة السادسة

### **المحور الخامس : هيكل العقد**

يقصد به بناء العقد ووضع اطاره العام او جانبه الشكلي مع الأخذ بعين الاعتبار أن هناك بنود ثابتة او نموذجية في اي عقد وهناك بنود متغيره بحسب طبيعه العقد وموضوعه، عليه سنتناول اهم البنود الثابتة في اي عقد:

#### **1-عنوان العقد:**

الذي يكشف عن موضوع العقد، وفي حال كان وصف الطرفان للعقد بوصف لا يتفق مع ما يتضمنه من بنود فالعبره بما اتجهت اليه نيه الطرفان و ما تضمنه العقد من حقوق والتزامات ووفق ما تقدمه المحكمه من تكييف قانوني صحيح.

#### **2-ذكر السنه، الشهر واليوم الذي تم فيه تحرير العقد: تكتب بالحروف**

#### **3- بيانات محرر العقد: اسمه،لقبه،وظيفته و عنوانه**

#### **4- بيان اطراف العقد:**

- اذا كانوا اشخاصا طبيعيين تذكر: أسمائهم و القابهم، موطنهم الاصلي او المختار، تاريخ ومكان ميلادهم، رقم بطاقة الهوية،تاريخ ومكان صدورها شكل نافي للجهاله.

-اما اذا كانوا اشخاصا معنويين يذكر : اسم الشركه، شكلها القانوني، موضوعها، سجل تجاري رقم، الكائن مقرها في، يمثلها السيد ....ابن ..المولود... الساكن ....المهنة....الجنسية...بصفته.....

### عقد بيع محل تجاري

بتاريخ عشرون نوفمبر، سنة ألفين وثلاثة وعشرون ميلادي، الموافق للسادس من جمادى الاولى  
،الف واربع مئة وخمسة واربعون هجري  
لدى الاستاذ .....الموثق الذي يشغل بهذه الصفة بمكتب التوثيق الكائن ب.....عمارة 12، رقم  
52-12، الطابق الثاني، سطيف، الممضي أسفله  
حضر:

1- السيد : ع ص ابن ...، المولود ب.....في .....الساكن ب.....الحامل بطاقة هوية رقم.....الصادرة في  
.....الساكن ب.....المهنة.....

#### الطرف الأول

#### المشار اليه فيما بعد في سياق هذا العقد

2- شركة الوسام، شركة ذات مسؤولية محدودة، مقرها.....سجل تجاري رقم.....يمثلها  
.....بصفته.....

#### الطرف الثاني

#### المشار اليه فيما بعد في سياق هذا العقد

### 5-تمهيد/ديباجة العقد

يتصدر أي عقد تمهيد يتم فيه الاشارة الى اطراف العقد ودوافع ابرامه بوضوح، دون ان يتضمن تعهدات او  
اتفاقات بين الطرفين وتفادي الحثيات في اسلوب الصياغة (حيث أن )، كما يكون في شكل فقرات منفصله،  
ويجب النص في نهايه الديباجة على ان الطرفان قد اقرا باهليتهما للتعاقد، وبانهما اتفقا على بنود العقد، ويكون  
ذلك بعباره قاطعه في دلالتها على انه تم الاتفاق على بنود العقد.

هذه الديباجة ليست ركنا أو بندا في العقد وليست من شروط صحته وبالتالي يمكن الاستغناء عنها وادراج  
مضمونها في بنود العقد، وان كان ادراجها يهدف الى :

-اعطاء قارئ العقد فكره موجزه عن مرحله التفاوض ان وجدت

- بيان الباعث من العقد والظروف التي دفعت الاطراف الى ابرامه

- تبیین ما يتمتع به كل طرف من الاطراف من خبره ومهارات ودرجات علميه ذات صله بالعقد.

- في حاله وجود ارتباط لهذا العقد بعقد اخر او متفرعا عنه ،كل هذا يظهر في تمهيد العقد.

### تمهيد

يمتلك ع ص المحل التجاري رقم.....بالعقار رقم .....بمنطقة.....البالغ مساحته.....بموجب عقد بيع المسجل برقم.....بتاريخ.....والمشهر بالمحافظة العقارية ب.....في.....يحده يمينا .....ويسارا.....بالجهة الخلفية.....والجهة الامامية يطل على الشارع الرئيسي. ما جعل ارادة ك ل تتفق مع عرضه ببيعه

فتم الاتفاق بين الطرفين وهما يقران بكامل اهليتهما على ما يلي:

#### بنود العقد:

أولا:

:"يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد"

ثانيا:.....

**ملاحظة : من الممارسات الخاطئة وضع بند اول ينص على أنه : "يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد"**

### 6-بنود العقد:

هو المصطلح الاكثر شيوعا في الدول العربية، حيث يقسم العقد الى مواد أو بنود حسب موضوع كل بند، فيخصص له عنوان رئيسي يعكس موضوعه، ترقم البنود بأرقام متسلسلة، ويمكن ان تقسم الى مواد فرعية مثلا :

البند 1 :الالتزامات

-الالتزام بدفع قسط الإيجار :

-الالتزام بصيانته العين المؤجرة:

(ممكن ان تدرج بنود العقد مباشرة :مدة العقد، المنازعات أي دون ذكر لفظ بند أو مادة )

بنود العقد تشمل عادة :

\*البند الاول :التعريفات

يمكن ان يتضمن العقد بندا خاصا يشرح معاني الكلمات والعبارات الواردة في العقد، والتي قد يثور خلاف حول معناها، او تتكرر كثيرا في العقد، وذلك اما بتقديم تعريف معجمي او اصطلاحي.

تهدف الى تقادي التكرار، تقليل عدد الكلمات المستخدمة، تقادي احتمال تفسير الكلمة باكثر من معنى، توخي الدقة بعدم ترك مسؤوليه تعريف الكلمة لطرفي العقد.

يترك محرر هذا البند التعريفات كآخر مرحلة في صياغة العقد، حتى يستطيع معرفه المصطلحات الواجب تعريفها، وتوضع في بدايه العقد على اساس ان المنطق يقتضي تعريف المصطلح قبل استخدامه، وان طالت فلن تكون مفيدة عمليا ولن يكون من السهل ذكرها فتوضع في اخر العقد.

### تعريفات

• يقصد بالكلمات والتعبيرات التالية المعاني الموجودة قرين كل منها **او** مباشرة يكتب:

تعني كلمة هيكل :مبنى اداري لا يقل عن عشرين طابقا

تعني كلمة المنتج: كل ما يقتنيه المستهلك من منتج مادي او خدمة

#### \*البند الثاني: التفسيرات:

هو بند يضع قواعد واضحة تسري عند تفسير العقد بهدف تحقيق اليقين بين الطرفين فيما يتعلق بالمصطلحات التي يتضمنها، بحيث لا يثور خلاف بينهما عند تنفيذ العقد ولتفادي تكرار المقصود بها.

##### تفسيرات

في حالة تحديد فترة معينة من يوم معين أو يوم وقع فيه حدث معين تحسب الفترة بحيث لا تشمل ذلك اليوم

#### \*البند الثالث: مدة العقد:

في العقود محدده المده يجب ان تكون مده العقد ملائمه لطبيعته وحددة بالحروف والارقام، من الضروري تحديد بدايتها ونهايتها ويمكن ان تكون قابله للتجديد المده في عقد الايجار التجاري او عقد الوكالة التجاريه. اما في العقود الغير محدده المدة فيجوز لاي طرف انهاء العلاقة العقدية بعد توجيه اخطار مع منح مهله معقوله مسبقا تحدد حسب ظروف معينه.

##### مدة الايجار

تمت الموافقة بين الأطراف على أن مدة الايجار هي ستة (6) أشهر ابتداء من 5 جانفي 2023، قابلة للتجديد. حددت مدة الشركة بعشر سنوات ابتداء من تاريخ قيدها في السجل التجاري.

#### \*البند الرابع: الالتزامات والشروط:

هي الالتزامات التي تقع على عاتق الطرفين، وتختلف باختلاف طبيعه العقد. مثال:

##### الالتزامات والشروط

تم العقد بالتكاليف والشروط العادية والقانونية وخاصة ما يلتزم البائع والمشتري بأدائها والامتنال لها وهي:  
- يتسلم المشتري العقار المباع على الحالة التي هو عليها الان .  
- تحمل البائع جميع المصاريف والحقوق والرسوم التوثيقية الناشئة عن هذا العقد وتوابعه .

#### \*البند الخامس: القانون الواجب التطبيق :

يتضمن العقد تحديد القانون الواجب التطبيق الذي يحكم العقد

##### القانون الواجب التطبيق

يخضع هذا العقد ومستنداته لجميع النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

#### \*البند السادس: المنازعات

يوضح هذا البند الجهة القضائية المختصة اقليميا ونوعيا بالفصل في النزاع لاسيما اذا تعلق الأمر بقواعد الاختصاص الجوازية التي يتفق الأطراف عليها خروجاً عن الاصل او القاعدة العامة وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية.أو في حالة الاتفاق على طرق بديلة لتسوية المنازعات كالتحكيم.....

#### المنازعات

يؤول الاختصاص للفصل في المنازعات التي تنشأ عن هذا العقد الى المحكمة التجارية المتخصصة المنعقدة في مقر المجلس القضائي الذي يقع في دائرة اختصاصه المقر الاجتماعي للشركة، طبقاً لنص المادة 37 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 08-09 المعدل والمتمم

#### \*البند السابع: انتهاء العقد

يتضمن العقد أسباب انهاء عدا انتهاء مدته أو تحقق غرضه أو انقضائه بتنفيذه، أي انهاءه لأسباب أخرى بسبب الاخلال بالالتزامات، الاعسار، الافلاس، القوة القاهرة....

#### انتهاء العقد

يحق لأي طرف إنهاء العقد في حالة افلاس الطرف الآخر أو عدم قدرته لأي سبب آخر على إدارة أعماله بطريقة عادية نتيجة صعوبات مالية وعلى الطرف قبل القيام بالانتهاء ارسال اخطار مكتوب للطرف الآخر في اجل خمسة ايام من يوم توقفه عن القيام بأعماله بطريقة عادية، ويسري الانهاء دون اللجوء الى القضاء

#### \*البند الثامن: لغة العقد :

إذا صيغ العقد بلغتين أو أكثر، يجب ادراج بند يحدد اللغة الأصلية أو الرسمية التي يعمل بها عند الاختلاف بين نصوص العقد المكتوبة باللغات المختلفة.

#### \*البند التاسع: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بها عند الاقتضاء، أو  
اختصاراً: وقع و ختم وسلم بين الطرفين.

#### \*البند العاشر: خاتمه العقد :

يقصد بها : اثبات ان اطراف العقد قد اتفقوا على ما ورد في العقد من بنود وان يضعوا توقيعهم.

#### اثباتات لما ذكر

حرر هذا العقد في اليوم والشهر والسنة المذكورين في متنه ،وبعد تلاوته امضاه الطرفان الحاضران

#### \*البند الحادي عشر: الاجراءات

تتحدد بحسب طبيعة العقد وما يتطلبه القانون

#### الاجراءات

تسجيل العقد بإداره التسجيل  
إيداع نسخه بالسجل التجاري  
النشر بالجريدة الرسميه للاعلانات القانونيه