

## المحاضرة السادسة

### المحور الخامس : هي كل العقد :

يقصد به بناء العقد ووضع اطاره العام او جانبه الشكلي مع الأخذ بعين الاعتبار أن هناك بنود ثابته او نموذجيه في اي عقد وهناك بنود متغيرة بحسب طبيعة العقد وموضوعه، عليه سنتناول اهم البنود الثابته 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 السن، 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: أسماؤهم 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 يشتغل بهذه الصفة بمكتب التوثيق الكائن بـ.....عمره 12 ، رقم 12-52 ، الطابق الثاني ، سطيف ، المضي أسفله  
حضر :

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

### الطرف الأول

المشار إليه فيما بعد في سياق هذا العقد

2- شركة الوسام ، شركة ذات مسؤولية محدودة ، مقرها ..... سدل تجاري رقم ..... يمتلكها ..... بصفته .....

### الطرف الثاني

المشار إليه فيما بعد في سياق هذا العقد

## 5- تمهيد / ديباجة العقد

يتصدر أي عقد تمهيد يتم فيه الاشارة إلى أطراف العقد ودفافع إبرامه بوضوح، دون أن يتضمن تعهدات أو اتفاقات بين الطرفين وتقاضي الحيثيات في أسلوب الصياغة (حيث أن)، كما يكون في شكل فقرات منفصلة، ويجب النص في نهاية الديباجة على أن الطرفان قد اقرَا باهليتهما للتعاقد، وبانهما اتفقا على بنود العقد، ويكون ذلك بعبارة قاطعة في دلالتها على أنه تم الاتفاق على بنود العقد.

هذه الديباجة ليست ركناً أو بندًا في العقد وليس من شروط صحته وبالتالي يمكن الاستغناء عنها وادراج مضمونها في بنود العقد، وإن كان ادراجها يهدف إلى :

- اعطاء قارئ العقد فكرة موجزة عن مرحلة التفاوض التي وجدت

- بيان الباعث من العقد والظروف التي دفعت الأطراف إلى إبرامه

- تبيين ما يتمتع به كل طرف من الأطراف من خبرة ومهارات ودرجات علمية ذات صلة بالعقد.

- في حالة وجود ارتباط لهذا العقد بعقد آخر أو متزمعاً 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.....، يحدها يمينا .....، ويسارا.....، بالجهة الخلفية.....، والجهة الامامية يطل على الشارع الرئيسي. ما جعل ارادته ك ل تتفق مع عرضه ببيعه فتتم الاتفاق بين الطرفين وهم يقران بكامل اهلية تمثيلها على ما يلى:

### بنود العقد:

أولاً:

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

ثانياً:.....

**ملحوظة :** 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، ترجم البنود بأرقام متسلسلة، و يمكن ان تقسم الى مواد فرعية مثل :

البند 1 :الالتزامات

-الالتزام بدفع قسط الإيجار :

-الالتزام بصيانة العين المؤجرة:

(ممكن ان تدرج بنود العقد مباشرة : مدة العقد، المنازعات أي دون ذكر 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 يثير خلاف حول معناها، او تكرر كثيرا في العقد، وذلك اما بتقديم تعريف معجمي او اصطلاحي.

تهدف الى تقاضي التكرار ، تقليل عدد الكلمات المستخدمة، تقاضي احتمال تفسير الكلمة باكثر من معنى، توخي الدقة بعدم ترك مسؤولية تعريف الكلمة لطيفي 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 قرین كل منها او مباشرة يكتب:**

تعني كلمة هيكل : مبني اداري لا يقل عن عشرين طابقا

تعني كلمة المنتج: كل ما يقتنيه المستهلك من منتوج 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 محددة المدة يجب ان تكون مدة العقد ملائمه لطبيعته وحدده بالحروف والارقام، من الضروري تحديد بدايتها ونهايتها ويمكن ان تكون قابله للتتجديد المده في عقد الايجار التجاري او عقد الوكاله التجاريه.

اما في العقود الغير محددة المدة فيجوز لاي طرف انهاء العلاقة العقدية بعد توجيه اخطار مع منح مهله معقوله مسبقا تحدد حسب ظروف معينة.

### مدة الايجار

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

## \*البند الرابع: الالتزامات والشروط:

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

### الالتزامات والشروط

تم العقد بالتكاليف والشروط العادلة والقانونية وخاصة ما يلتزم البائع والمشتري بأدائها والامتثال لها وهي:

- يسلم المشتري العقار المباع على الحالة التي هو عليها الان .
- تحمل البائع جميع المصارييف 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 ومستندا له 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 يتلقى الأطراف عليها خروجا 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 المقرر الاجتماعي للشركة،طبقاً لنص المادة 37 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 08-09-2008 المعدل والمتمم

### \*البند السابع: انهاء العقد

يتضمن العقد أسباب انهائه عدا انتهاء مدته أو تحقق غرضه أو انقضائه بتنفيذها،أي انهاءه لأسباب أخرى بسبب الاخلاص بالالتزامات،الاعسار،الافلاس،القوة القاهرة....

### انهاء العقد

يحق لاي طرف انهاء العقد في حالة افلاس الطرف الآخر او عدم قدرته لاي سبب اخر على ادارة اعماله بطريقة عادلة نتيجة صعوبات مالية وعلى الطرف قبل القيام بالانهاء ارسال اخطار مكتوب للطرف الآخر في اجل خمسة ايام من يوم توقيعه عن القيام باعماله بطريقه عاديه،ويسري الانهاء دون اللجوء الى القضاء

١

### \*البند الثامن :لغة العقد :

اذا صيغ العقد بلغتين او اكثر، يجب ادراج بند يحدد اللغة الأصلية او الرسمية التي يعمل بها عند الاختلاف بين نصوص العقد المكتوبه باللغات المختلفة.

### \*البند تاسع:نسخ العقد

حرر هذا العقد من تسختين بيد كل طرف نسخه للعمل بها عند الاقتضاء، او  
**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.

### اثباتاً 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 باداره التسجيل  
إيداع نسخه بالسجل التجاري  
النشر بالجريدة الرسميه للاعلانات القانونيه