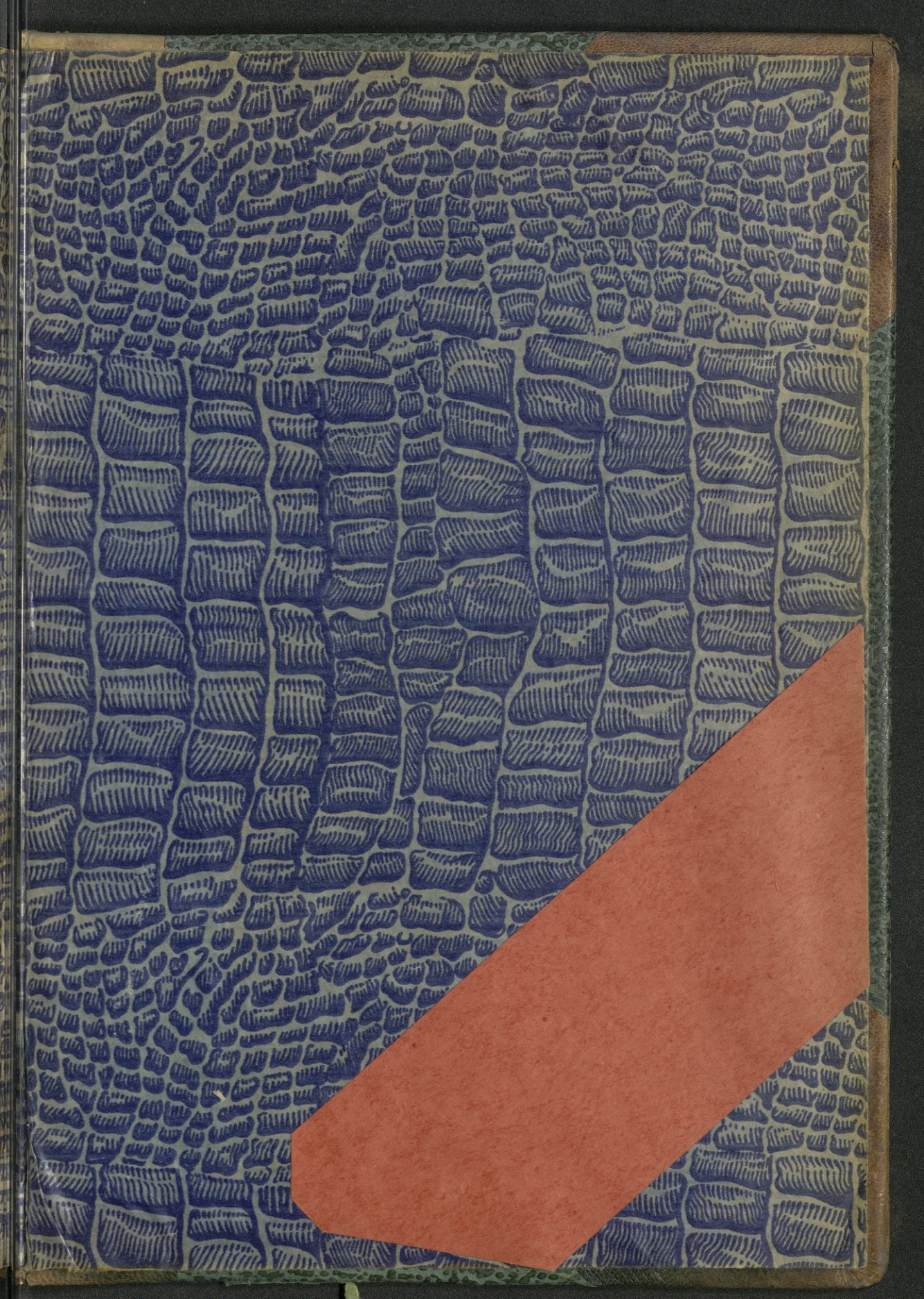



سيد خليل
الجسامي

التقنين المدني المصري

الصادر به القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

349.62
A87tA
v.3

جمال الدين العطيفي
وكيل النائب العام

AMERICAN UNIVERSITY IN CAIRO LIBRARY

التقنين المدني المصري

الصادر به القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

معلقاً على نصوصه بأصولها التشريعية وبالمذكرات الايضاحية
والمناقشات البرلمانية مع الاشارة إلى مايقابل النصوص الجديدة
من القانون القديم والقوانين الأجنبية

الجزء الثالث

البيع — المقايضة — الهبة — الشركة
القرض والدخل الدائم — الصلح — الايجار — العارية

77803

١٩٤٩
القاهرة - دار النشر للجامعات المصرية
١٦ شارع عدلي باشا

جميع الحقوق محفوظة لدار النشر للجامعات المصرية

فهرس تحليلي

الكتاب الثانى

العقود المسماة

الباب الأول

العقود التى تقع على الملكية

الفصل الأول

البيع

نظرة عامة ٣
الفرع الاول - البيع بوجه عام ٧٠٠
أركان البيع ٧
التزمات البائع ٢٢
التزامات المشترى ٧٥
الفرع الثانى - بعض انواع البيوع ٩٠٠
بيع الوفاء ٩٠
بيع ملك الغير ٩٤
بيع الحقوق المتنازع عليها ٩٧
بيع التركة ١٠٢
البيع في مرض الموت ١٠٥
بيع الغائب لنفسه ١٠٧

الفصل الثانى

المقايضة ١١٠

الفصل الثالث

الهبة

نظرة عامة ١١٥
الفرع الأول - أركان الهبة ١١٧
الفرع الثانى - آثار الهبة ١٢٧
الفرع الثالث - الرجوع فى الهبة ٠٠ ١٣٧

الفصل الرابع

الشركة

نظرة عامة ١٤٤
الفرع الاول - أركان الشركة ١٥١
الفرع الثانى - إدارة الشركة ١٦٧
الفرع الثالث - آثار الشركة ١٧٨
الفرع الرابع - انقضاء الشركة ١٨٨
الفرع الخامس - تصفية الشركة وقسمتها ٢٠٢

الفصل الخامس

القرض والدخل الدائم

نظرة عامة ٢١٤
الفرع الأول - القرض ٢١٦
الفرع الثانى - الدخل الدائم ٢٢٨

الفصل السادس

الصلح

نظرة عامة ٢٣٥
الفرع الأول - أركان الصلح ٢٣٧
الفرع الثانى - آثار الصلح ٢٤٤
الفرع الثالث - بطلان الصلح ٢٤٩

الباب الثانى

العقود الواردة على الانتفاع بالشىء

الفصل الأول

الايجار

نظرة عامة ٢٥٦
الفرع الأول ـ الايجار بوجه عام .. ٢٥٨
أركان الايجار ٢٥٨
آثار الايجار ٢٦٨
التنـــازل عن الايجار والايجار من الباطن ٣١٧
انتهاء الايجار ٣٢٦
موت المستأجر أو إعساره .. ٣٣٣
الفرع الثانى ـ بعض انواع الايجار ٣٤٩
ايجار الاراضى الزراعية ٣٤٩
المزارعة ٣٦٤
ايجار الوقف ٣٧٥

الفصل الثانى

العارية

نظرة عامة ٣٨٣
الفرع الأول ـ التزامات المعير .. ٣٨٥
الفرع الثانى ـ التزامات المستعير .. ٣٩٠
الفرع الثالث ـ انتهاء العارية ٣٩٦

الكتاب الثانى

العقود المسماة

الباب الأول

العقود التى تقع على الملكية

الفصل الأول

البيـــع

نظـــرة عامـــة

المذكرة الايضاحية : أدمج التقنين الحالى فى البيع ، بوجه عام ، أنواعا مختلفة من البيوع كان الأولى فصلها . فبيع ملك الغير ؛ وبيع الحقوق المتنازع فيها ؛ وبيع التركات ؛ والبيع فى مرض الموت ؛ وبيع النائب لنفسه ؛ قد تناثرت أحكامها متفرقة بين أحكام البيع . ولم ينفرد بمكان خاص إلا بيع الوفاء وحوالة الحق . وقد أسلفنا أن المكان الطبيعى لحوالة الحق هو فى الالتزامات لا فى البيع .

أما المشروع فقد فصل هذه الأنواع المختلفة من البيوع ؛ وزاد عليها البيع بالمزاد . وفى انفراد كل نوع من هذه الأنواع بمكان خاص تيسير للبحث ؛ وعناية تقتضيها ما لهذه الموضوعات من أهمية عملية .

أما البيع بوجه عام فلم يراع فيه التقنين الحالى ترتيبا علميا واضحا . فقد خصص الفصل الأول لأحكام البيع ؛ ولكنه لايكاد يذكر شيئا من هذه الأحكام ؛ بل هو يعرف البيع ؛ ويذكر أركانه وأوصافه ؛ ويبين كيف يكون إثباته ، ويستعرض حالات معينة منه (بيع الجزاف والبيع بالتقدير والبيع بشرط التجربة) ، ثم يقرر أن مصروفات العقد على المشترى وهذه هى المسألة الوحيدة التى يمكن ادخالها فى أحكام البيع . أما المسائل الأخرى فمن الواضح أن العنوان الذى وضع لها لايصدق عليها ، ثم إن كثيرا منها ليس إلا تكراراً لافائدة فيه للقواعد العامة ؛ كالاثبات (٢٣٧ / ٣٠٢ — ٣٠٣) والبيع المعلق على شرط أو المقترن بأجل (م ٢٣٨ / ٣٠٤) والبيع التخييرى (م ٢٤٤ / ٣١٠) — وخصص الفصل الثانى للمتعاقدين ، فذكر الأهلية والرضاء وخيار الرؤية ، ثم انتقل إلى بيع المريض مرض الموت وبيع عمال القضاء وبيع النائب لنفسه . وظاهر أن هذا خلط لامسوغ له بين أركان العقد وأنواع معينة من البيوع كان الواجب أن ينفرد كل نوع منها بمكان خاص كما قدمنا .

وخصص الفصل الثالث للمبيع ، وقد التزم فيه شيئا من المنطق ، إلا أنه أورد فى هذا الفصل بيع ملك الغير وكان الواجب افراده بمكان خاص — وخصص الفصل الرابع لما يترتب على البيع ، والظاهر أنه يريد أحكام البيع التى عنون بها خطأ الفصل الأول . وقد بسط فى هذا الفصل التزامات البائع والتزامات المشترى على ترتيب لايؤخذ عليه عيب

واضح — وخصص الفصل الخامس للغبن فى البيع ، وكان الأولى ألا ينفصل هذا الموضوع عن مكانه الطبيعى عند الكلام فى تقدير الثمن .

أما المشروع فقد اتبع تقسيما أقرب إلى المنطق ، فاستعرض فى ثلاثة أقسام رئيسية أركان البيع والتزامات البائع والتزامات المشترى . وخص بالذكر من أركان البيع ، المبيع والثمن. أما المبيع فبعد أن قرر وجوب علم المشترى به (وهو مايحل محل خيار الرؤية) استعرض فى شأنه حالات المبيع المعين بالنوع (١) والبيع «بالعينة» والبيع بشرط التجربة وبيع المذاق وذكر فى الثمن القاعدة الأساسية التى تقضى بأن يكون نقدا مقدرا أو قابلا للتقدير وفقا لأسس معينة ، ثم استطرد إلى الغبن على اعتبار أنه يرد قيدا على حرية المتعاقدين فى تقدير الثمن .

واستعرض المشروع بعد ذلك التزامات البائع ، وهى نقل الملكية والتسليم والضمان ، فقرر فى الالتزام بنقل الملكية ما هى الأعمال التى يجب أن يقوم بها البائع لتنفيذ هذا الالتزام ، وكيف تنتقل الملكية فى الشىء المعين بالذات وفى الشىء المعين بالنوع (٢) وفى الشىء المبيع جزافا ثم استعرض حالة عملية كثيرة الوقوع ، هى البيع بثمن مقسط ، فبين متى يتم نقل الملكية فيها . وفى الالتزام بتسليم المبيع ، ذكر على أى شىء يقع التسليم ، ثم حدد طريقة التسليم وزمانه ومكانه ، ثم عرض لحالة هلاك المبيع قبل التسليم فبين على من تقع التبعة وفى الضمان ميز بين ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية ، وبين فى كل منهما متى يوجد الضمان وماذا يترتب عليه .

واستعرض المشروع أخيرا التزامات المشترى ، وهى دفع الثمن والمصروفات وتسلم المبيع فقرر فى الالتزام بدفع الثمن ما الذى يدفعه المشترى ، وبين مكان الوفاء وزمانه ، ثم ذكر مايترتب من جزاء على عدم الوفاء بالثمن . واقتصر فى الالتزام بدفع المصروفات على تقرير الالتزام ، وفى الالتزام بتسلم المبيع على تحديد الزمان والمكان اللذين يتم فيهما التسلم ومن الذى يتحمل نفقته .

وقد توخى المشروع الا يقرر حكما يكون مجرد تطبيق للقواعد العامة ، إلا إذا كان فيه شىء من الخفاء ، أو كان يحتاج إلى تحديد ، أو كان من الأهمية العملية بحيث يحسن أن يسترعى له النظر . من ذلك تحديد الأعمال الضرورية لنقل الملكية (م ٥٦٨ من المشروع وتقابل المادة ٤٢٨ من القانون) ونقل الملكية فى الشىء المعين بالذات والشىء المعين

---

(١) ذكر المشروع التمهيدى فى المادة ٥٥٨ منه المبيع المعين بنوعه ، وأنه يجب أن يكون معينا تعيينا كافيا ، عددا أو وزنا أو كيلا أو مقاسا . وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

(٢) ذكر المشروع التمهيدى فى المادة ٥٦٩ فقرة أولى وثانية كيفية انتقال الملكية فى الشىء المعين بالذات وأنها تنتقل بالبيع ، وفى الشىء المعين بالنوع وأنها تنتقل بالفرز وقد حذفت هاتان الفقرتان من المادة فى لجنة المراجعة لأن حكمهما مستفاد من القواعد العامة

بالنوع والشيء المبيع جزافا (٥٦٩ من المشروع وتقابل المادة ٤٢٩ من القانون(١)) وبيان الطريقة فى تسليم المبيع (م ٥٧٦ من المشروع وتقابل المادة ٤٣٥ من القانون) وتبعة هلاك المبيع قبل التسليم (م ٥٨١ — ٥٨٣ من المشروع وتقابل المادتين ٤٣٧ و٤٣٨ من القانون) والاتفاق على تعديل الضمان(م ٥٩١ — ٥٩٢و٥٩٩ من المشروع وتقابل المواد ٤٤٥ و٤٤٦ و٤٥٣ من القانون) وحبس الثمن (م ٦٠٦ من المشروع وتقابل المادة ٤٥٧ من القانون) وحبس المبيع (م ٦٠٧ من المشروع وتقابل المادة ٥٤٩ من القانون) وفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن (م ٦٠٩ — ٦١٣ من المشروع) (٢) .

وإذا كان التقنين الحالى قد استوفى عقد البيع إلى حد كبير ، فان المشروع مع ذلك وجد السبيل واسعا إلى التنقيح ، فأضاف نصوصاً جديدة ؛ وحذف نصوصا معقدة أو نصوصاً لا فائدة منها ؛ وعدل أحكاما معيبة ، وصحح أخطاء وقعت فى بعض النصوص .

أضاف نصوصاً جديدة فى البيع بالعينة (م ٥٦٠ من المشروع وتقابل المادة ٤٢٠ من القانون) وتقدير الثمن تبعا لأسس معينة أو وفقا للسعر المتداول فى التجارة (م ٥٦٣ — ٥٦٤ من المشروع وتقابل المادتين ٤٢٣ و٤٢٤ من القانون) والبيع بثمن مقسط (م ٥٧٠ من المشروع وتقابل المادة ٤٣٠ من القانون) وأبقى حق المشترى فى ضمان الاستحقاق حتى لو اعترف وهو حسن النية بحق التعرض (م ٥٨٧ من المشروع وتقابل المادة ٤٤١ من القانون) ، كما أثبت للبائع حق التخلص من هذا الضمان إذا هو رد للمشترى ما دفعه للمستحق توقيا من استحقاق المبيع (م ٥٨٨ من المشروع مقابل المادة ٤٤٢ من القانون) وأضاف إلى ضمان العيوب الخفية ضمان صلاحية المبيع للعمل (م ٦٠١ من المشروع وتقابل المادة ٤٥٥ من القانون).

وحذف نصوصا معقدة ، أو نصوصا لا تعدو أن تكون مجرد تطبيق للقواعد العامة ، دون أن يكون فى ذكرها فائدة . من ذلك إثبات البيع وما يدخل عليه من الأوصاف (م ٢٣٧ — ٢٣٨ / ٣٠٢ — ٣٠٤ و٢٤٤ / ٣١٠ مصرى) ، وأهلية كل من البائع والمشترى (م ٢٤٦ — ٢٤٧/ ٣١٢ — ٣١٣ مصرى) ، وعيوب الرضاء (م ٢٤٨ /٣١٤ مصرى) ، والبيع للاعمى (م ٢٥٣ / ٣١٩ مصرى) . والشروط العامة لمحل الالتزام (م ٢٥٩ / ٣٢٦ مصرى) ، والأثر الرجعى للشرط (م ٢٦٩ / ٣٣٩ مصرى) ، وظهور العيب فى بعض الأشياء المبيعة دون البعض الآخر (م ٣١٦ — ٣١٧ / ٣٩٠ — ٣٩٢ مصرى) ، وحدوث عيب جديد بعد العيب القديم (م ٣٩٩ مختلط) ، وهلاك المبيع بسبب العيب القديم (م ٣٢٣ / ٤٠٠ مصرى) ، وهلاكه بسبب عيب جديد أو بحادث قهرى (م ٤٠١ مختلط) .

---

(١) الحكم الخاص بنقل الملكية فى الشيء المعين بالذات والشيء المعين بالنوع كان منصوصا عليه فى الفقرتين الأولى والثانية المادة ٥٦٩ من المشروع التمهيدى وقد حذف فى لجنة المراجعة .

(٢) المواد ٦٠٩ و٦١٠ و٦١١ و٦١٣ من المشروع التمهيدى قد حذفت فى لجنة المراجعة ، لأنها مستفادة من القواعد العامة . أما المادة ٦١٢ فتقابل فى القانون المادة ٤٦١ .

وعدل أحكاما معيبة ، وحدد أحكاما مبهمة ، وأوجز فى أحكام مسهبة . من ذلك البيع بشرط التجربة والفرق بينه وبين بيع المذاق (قارن بين م ٥٦١ — ٥٦٢ من المشروع وتقابلان المادتين ٤٢١ و ٤٢٢ من القانون و م ٢٤٢ / ٣٠٨ مصرى) ، وعلم المشترى بالشىء المبيع (قارن بين م ٥٥٩ من المشروع وتقابل المادة ٤١٩ من القانون) والمواد ٢٤٩ — ٢٥٣ / ٣١٥ — ٣١٩ مصرى) ، وضمان القدر الذى يشتمل عليه المبيع (قارن بين م ٥٧٤ — ٥٧٥ من المشروع وتقابلان المادتين ٤٣٣ و ٤٣٤ من القانون) والمواد ٢٩٠ — ٢٩٦ / ٣٦٣ — ٣٧٠ مصرى) وتبعه الهلاك الجزئى قارن بين م ٥٨٢ من المشروع وتقابل المادة ٤٣٨ من القانون و م ٢٩٨ / ٣٧٢ مصرى) ، وثبوت ضمان الاستحقاق ولو كان حق الغير شخصيا (قارن بين م ٥٨٤ من المشروع وتقابل المادة ٤٣٩ من القانون و م ٣٠٠ / ٢٧٤ مصرى) ، وتقادم دعوى ضمان العيوب الخفية بسنة من وقت تسليم المبيع لا بثمانية أيام من وقت العلم بالعيب (قارن بين م ٥٩٨ من المشروع وتقابل المادة ٤٥٢ و م ٣٢٤ / ٤٠٢ مصرى) .

وصحح المشروع أخطاء وقع فيها التقنين الحالى ، من ذلك تبعة الهلاك قبل التسليم فى المبيع بالتقدير (م ٢٤١ / ٣٠٧ مصرى) ، وأحكام بيع المريض مرض الموت (م ٢٥٥ — ٢٤٦ / ٣٢١ — ٣٢٢ مصرى) ، ونقل الملكية بالتسليم فى المنقول (م ٢٦٨ / ٣٣٨ مصرى) .

هذا إلى أن المشروع نقل موضوعات من البيع إلى الالتزامات بوجه عام أو إلى الملكية لأنها موضوعات عامة تجاوز حدود البيع ، من ذلك حوالة الدين ، وبيع الحقوق فى التركات المنتظرة ، وهلاك المبيع فى البيع المعلق على شرط ، ونقل الملكية فى العقار والمنقول بالعقد وإضعاف التأمينات ، ونظرة الميسرة .

§ ١ — البيع بوجه عام

أركان البيـــع

مادة ٤١٨

البيـع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملـكية شيء أو حقاً ماليا آخر مقابل ثمن نقدى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى للمادة ٢٣٥/٣٠٠ : البيع عقـد يلتزم به أحد المتعاقدين نقـل ملـكية شيء للاخر فى مقابل التزام ذلك الآخر بدفـع ثمنـه المتفق عليه بينهما .

مرشد الحيران م ٣٤٣ — المجلة م ١٠٥ و ١٢٠ — ١٢١

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1582.—La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique, ou sous seing privé.

Pr. Fr.-It. Art. 323.— La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété d'une chose et l'acheteur à en payer le prix.

C. Tunis. et Maroc. Art. 564/478.—La vente est un contrat par lequel l'une des parties transmet la propriété d'une chose ou d'un droit à l'autre contractant contre un prix que ce dernier s'oblige à lui payer.

C. Lib. Art. 372.—La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété d'une chose et l'acheteur à en payer le prix.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٤٧) والتقنين الأسبانى (م ١٤٤٥) والتقنين البرتغالى (م ١٥٤٤) والتقنين الهولندى (م ١٤٩٣) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٥٧) وتقنين كويبك (م ١٤٧٢) .

C. Allem. Art. 433.—En vertu du contrat de vente, le vendeur d'une chose est obligé d'en effectuer la délivrance et de lui procurer la propriété sur la chose, le vendeur d'un droit est obligé de procurer le droit à l'acheteur et, lorsque ce droit donne titre à la possession d'une chose, d'effectuer la délivrance de cette chose. L'acheteur est obligé de payer au vendeur le prix de vente convenu et de recevoir la chose vendue.

C. Suisse. Oblig. Art. 184, al. 1er.—La vente est un contrat par laquel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer.

أنظر أيضا، التقنين النمساوى (م ١٠٥٣) .

C. Pol. Art. 294.—Par le contrat de vente, le vendeur d'oblige à transférer la propriété d'une chose ou un autre droit patrimonial à l'acheteur, qui s'engage à payer le prix déterminé.

C. Brés. Art. 1122.—Par le contrat de vente, l'un des contractants s'oblige à transférer la propriété d'une certaine chose, et l'autre à payer au premier un certain prix en argent.

أنظر أيضا ، التقنين الصينى (م ٣٤٥ فقرة أولى)، والتقنين السوفييتى (م ١٨٠) والتقنين اليابانى (م ٥٥٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — أخذ المشروع هذا التعريف عن التقنين المصرى الحالى وعن التقنين البولونى . ويمتاز عن تعريف التقنين المصرى بأمرين: (أولهما) أنه لا يقصر البيع على نقل الملكية ، بل يجاوز ذلك إلى نقل أى حق مالى آخر . فالبيع قد يقع على حقوق عينية غير الملكية كحق انتفاع أو حق ارتفاق ، وقد يقع على حقوق شخصية كما فى حوالة الحق إذا كانت فى مقابل مبلغ من النقود . (والأمر الثانى) أنه يبين أن الثمن لابد أن يكون من النقود ، وهذا وصف جوهرى فى الثمن ، يحسن أن يذكر فى التعريف لأنه هو الذى يميز بين البيع والمقايضة . وهذا غير الشريعة الاسلامية ففيها أن البيع مبادلة مال بمال ، فيشمل غير البيع المقايضة والصرف .

٢ — ولا يوجد فى النصوص المقابلة تعريف لتقنين أجنبى جمع بين هذين الأمرين . فمن التقنينات ما يغفلهما جميعاً ، كما فعل التقنين المصرى ، ومثله الفرنسى (م ١٥٨٢) والايطالى (م ١٤٤٧) والهولندى (م ١٤٩٣) واللبنانى (م ٣٧٢) والمشروع الفرنسى الايطالى (م ٣٢٣) والسويسرى (م ١٨٤) والسوفييتى (م ١٨٠) واليابانى (م ٥٥٥) . ومنها ما يقتصر على ذكر أن المبيع قد يكون حقا ماليا آخر غير الملكية ، ويغفل أن الثمن يجب أن يكون نقداً ، كما فعل التقنين التونسى (م ٥٦٤) والتقنين المراكشى (م ٤٧٨) والتقنين الألمانى (م ٤٣٣) والتقنين البولونى (م ٢٩٤) والتقنين الصينى (م ٣٤٥) . ومنها ما يعكس الأمر ، فيقتصر على ذكر أن الثمن يجب أن يكون نقدا ، ويغفل النص على جواز بيع الحقوق المالية الأخرى غير الملكية ، كما فعل التقنين الأسبانى (م ١٤٤٥) والتقنين البرتغالى (م ١٥٤٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٥٧) وتقنين كوبيك (م ١٤٧٢) والتقنين النمساوى (م ١٠٥٣) والتقنين البرازيلى (م ١١٢٢) . (١)

---

(١) كان المشروع يتضمن بعد المادة ٥٥٦ القابلة للمادة ٤١٨ من القانون ، المادتين ٥٥٧ و ٥٥٨ وكان نصهما كالآتى :

مادة ٥٥٧ : يتم البيع برضاء المتعاقدين ، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء ، وباتفاقهما على المبيع والثمن .

مادة ٥٥٨ : إذا لم يتعين الشىء المبيع إلا بنوعه ، وجب أن يكون هذا الشىء معينا تعيينا كافيا ، عدداً أو وزنا أو كيلا أو مقاسا .

والمادة ٥٥٧ ، تقابلها فى النصوص المصرية ، نص المادتين ٢٣٦ / ٣٠١ من التقنين المصرى . أما المادة ٥٥٨ ، فتقابلها المادتان ٢٦١ / ٣٢٨ . وقد حذف النصان فى لجنة المراجعة لأن حكمهما مستفاد من القواعد العامة .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : «يلتزم البائع بعقد البيع أن ينقل للمشترى ملكية شىء أو حقا ماليا آخر فى مقابل ثمن نقدى» وقد عدلت صياغة هذه المادة فى مجلس النواب .

مادة ٤١٩

١ — يجب أن يكون المشترى عالما بالمبيع علما كافيا . ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه .

٢ — واذا ذكر فى عقد البيع أن المشترى عالم بالمبيع ، سقط حقه فى طلب ابطال البيع بدعوى عدم علمه به الا اذا أثبت تدليس البائع .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (١) التقنين المصرى ، المادة ٢٤٩ / ٣١٥ : يجب أن يكون المشترى عالما بالمبيع علما كافيا إما بنفسه أو بمن وكله عنه فى معاينته .

والمادة ٢٥٠ / ٣١٦ : إذا لم يشاهد المشترى جزافا إلا بعض المبيع وتبين أنه لو رآه كله لامتنع عن شرائه فليس له إلا أن يتحصل على الحكم بفسخ البيع بدون أن يجوز له طلب تقسيم المبيع أو تنقيص ثمنه . ويسقط حقه فى طلب الفسخ إذا تصرف فى الشىء المبيع بأى طريق كان .

والمادة ٢٥١/٣١٧ : إذا ذكر فى عقد البيع أن المشترى عالم بالمبيع سقط حقه فى طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه بالمبيع إلا إذا أثبت تدليس البائع عليه .

والمادة ٢٥٢/٣١٨ : يبيع الأشياء التى لم يعاينها المشترى ولا وكيله فى المعاينة لا يكون صحيحا إلا إذا كان عقد البيع مشتملا على بيان المبيع وأوصافه الأصلية بحيث يمكنه الكشف عليه وتحقيق حالته .

والمادة ٢٥٣/٣١٩ : البيع للأعمى يكون صحيحا إذا أمكنه معرفة حقيقة المبيع بطريقة غير المعاينة ، أو حصلت معاينته ممن عينه معتمدا عليه فى ذلك .

(مرشد الحيران م ٣٣٩ — ٣٤١ و ٣٦٦ — ٣٨٠ . والمجلة م ٢٠٠ — ٢٠٤ و ٣٢٠ — ٣٢٥)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : .....
.....
.....

٣ — المذكرة الايضاحية : هذا النص يلخص فى خمسة نصوص فى التقنين المصرى الحالى ، هى المواد ٢٤٩ — ٣١٥/٢٥٣ — ٣١٩ على وجه يوفق بين خيار الرؤية المعروفة فى الشريعة الاسلامية وبين المبادىء العامة للقانون المدنى وهذه لا تشترط رؤية المبيع ، بل تقتصر على اشتراط أن يكون معينا تعيينا كافيا .

فقرر المشروع وجوب أن يكون المشترى عالما بالشىء المبيع علما كافيا (وحذفت عبارة « إما بنفسه أو بمن يوكله عنه فى معاينته » من نص التقنين الحالى لبداهتها) ، ثم أراد أن يوفق بين هذا العلم (والمقصود به خيار الرؤية) وبين الاكتفاء بتعيين الشىء ، فذكر أن العلم يعتبر كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التحقق منه (أنظر ٣١٨/٢٥٢ مصرى) فرؤية المبيع يغنى عنها تعيينه بأوصافه الأساسية تعيينا من شأنه أن يمكن من تمييزه عن الأشياء الأخرى . وبديهى أن هذا التعيين يختلف باختلاف الأشياء .

ثم نقل المشروع المادة ٣١٧/٢٥١ من التقنين الحالى ، فقرر أنه « إذا ذكر فى عقد البيع أن المشترى عالم بالمبيع سقط حقه فى الطعن على البيع بدعوى عدم علمه بالمبيع ، إلا إذ ثبت تدليس البائع » (١) ، فأصبح يغنى عن الرؤية إما تعيين الشىء تعيينا كافيا وإما إقرار البائع فى العقد أنه عالم بالمبيع . هذا كله ما لم يكن هناك تدليس من البائع .

وقد أغفل المشروع نصين فى التقنين الحالى لا فائدة من إيرادهما ، أحدهما يقضى بأنه « إذا لم يشاهد المشترى جزافا إلا بعض المبيع ، وتبين أنه لو رآه كله لامتنع عن شرائه ، فليس له إلا أن يتحصل على الحكم بفسخ البيع بدون أن يجوز له طلب تقسيم المبيع أو تنقيص ثمنه ، ويسقط حقه فى طلب الفسخ إذا تصرف فى الشىء المبيع بأى طريق كان » (م ٣١٦/٢٥٠ مصرى) . ويقضى النص الثانى بأن « البيع للأعمى يكون صحيحا إذا أمكنه معرفه حقيقة المبيع بطريقة غير المعاينة أو حصلت معاينته ممن عينه معتمدا عليه فى ذلك » (م ٣١٩/٢٥٣) . وواضح أن فى القواعد العامة غنى عن ذكر هذين الحكمين .

٤ — التقنينات البرطانية : .....
.....
.....

مادة ٤٢٠

١ — اذا كان البيع « بالعينة » وجب أن يكون المبيع مطابقا لها .

٢ — واذا تلفت « العينة » أو هلكت فى يد أحد المتعاقدين ولو دون

---

(١) هذا فى المشروع التمهيدى أما فى المشروع النهائى وفى القانون كما صدر فقد نص صراحة على سقوط حق البائع فى طلب إبطال البيع ، لا سقوط حقه فى الطعن على البيع .

خطأ ، كان على المتعاقد بائعا أو مشتريا أن يثبت أن الشيء مطابق للعينة أو غير مطابق .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : أنظر مرشد الحيران (م ٣٧٥، و المجلة م ٣٢٤—٣٢٥ .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 444.—Dans les ventes sur échantillon, le vendeur garantit l'existence des qualités de l'échantillon. Lorsque l'échantillon a péri ou s'est détérioré, l'acheteur est tenu de prouver que la marchandise n'est pas conforme à l'échantillon.

أنظر أيضا ، التقنين الأرجنتيني (م ١٣٧٠ — ١٣٧١) .

C. All. Art. 494.—Dans toute vente sur épreuve ou sur modèle, les qualités de l'épreuve doivent être considérées comme ayant été assurées.

C. Suisse Oblig. Art. 222.—Dans la vente sur échantillon, celle des parties à qui l'échatillon a été confié n'est pas tenue de prouver l'identité de celui qu'elle présente avec celui qu'elle avait reçu ; elle en est cru sur son affirmation personnelle en justice, même lorsque l'échantillon a changé de forme depuis sa remise, si ce changement est le résultat nécessaire de l'examen qui en a été fait. Dans tous les cas l'autre partie a la faculté de prouver le défaut et d'identité. Si l'échantillon s'est détérioré ou a péri chez l'acheteur, même sans la faute de celui-ci, le vendeur n'a plus à prouver que la chose est conforme à l'échantillon ; il incombe à l'acheteur de prouver le contraire.

C. Pol. Art. 321. —Dans la vente sur échantillon ou sur modèle, l'existence des qualités de l'échantillon ou du modèle est réputée assurée par le vendeur.

C. Brés. Art. 1135.—Si la vente est faite sur la vue d'échantillon il faut entendre que le vendeur garantit que la chose vendue a les qualités que présentait l'échantillon.

C. Chin. Art. 388.—Lorsque la vente a été faite sur échantillon, le vendeur est réputé garantir que la chose livrée sera conforme à l'échantillon.

C. Sov. Art. 201.—Dans le cas de vente sur échantillon le vendeur est responsable de l'absence dans la marchandise fournie des qualités possédées par l'échantillon.

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — هذا النص جديد لانظير له فى التقنين الحالى . وهو يعالج حالة يكون البيع فيها على أساس نموذج يتفق عليه المتعاقدان ، فوجب أن يكون المبيع كله مطابقا لهذا النموذج . وقد يحدث أن المشترى لايكون قد سبق له رؤية المبيع ، وا كتفى برؤية النموذج ، وهذا مايجعل للمسألة اتصالا بخيار الرؤية وهو موضوع النص السابق .

والبائع على كل حال مسئول عن مطابقة المبيع للنموذج . فان اختلت هذه المطابقة ، جاز للمشترى أن يرفض تسلم المبيع ، وله أن يفسخ البيع لعدم قيام البائع بالتزامه . وتتفق التقنينات الأجنبية فى هذا الحكم (أنظر التقنين اللبنانى م ٤٤٤ ، والتقنين الألمانى م ٤٩٤ ، والتقنين البولونى م ٣٢١ ، والتقنين البرازيلى م ١١٣٥ والتقنين الصينى م ٣٨٨ والتقن السوفييتى م ٢٠١) .

٢ — هذا كله إن كان النموذج لايزال قائما . أما إن تلف أو هلك ، فان كان ذلك وهو فى يد المشترى كما هو الغالب ، وادعى هذا أن المبيع غير مطابق له ، فعليه هو أن يثبت ذلك ، سواء كان التلف أو الهلاك بخطأ منه أو بقوة قاهرة ، فان البائع لايد له فى ضياع النموذج ، فهو على دعواه من أن المبيع مطابق له ، حتى يثبت المشترى العكس . ويكون الاثبات بجميع الطرق بما فى ذلك البينة . وإن كان النموذج فى يد البائع وتلف أو هلك ولو بغير خطأ منه ، وادعى المشترى أن المبيع غير مطابق له ، فعلى البائع أن يثبت المطابقة وكل هذه أحكام ظاهرة العدالة (أنظر مع ذلك التقنين اللبنانى م ٤٤٠ وهو يجعل عبء الاثبات على المشترى دائما ، دون أن يميز بين ما إذا كان النموذج فى يد المشترى أو فى يد البائع) .

٣ — ويعنى التقنين السويسرى (م ٢٢٢) بتحديد من يكلف باثبات ذاتية النموذج . وعنده أن من يؤتمن على النموذج مصدق بقوله ، سواء أكان البائع أم المشترى ، وعلى الطرف الآخر أن يثبت العكس . وقد آثر المشروع ترك هذه المسألة خاضعة للقواعد العامة فى الاثبات .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : عدلت هذه المادة فى مجلس الشيوخ تعديلا طفيفا فى صياغتها .

مادة ٤٢١

١ — فى البيع بشرط التجربة يجوز للمشترى أن يقبل المبيع أو يرفضه ، وعلى البائع أن يمكنه من التجربة . فاذا رفض المشترى المبيع وجب أن يعلن الرفض فى المدة المتفق عليها ، فان لم يكن هناك اتفاق على المدة ففى مدة معقولة يعينها البائع ، فاذا انقضت هذه المدة وسكت المشترى مع تمكنه من تجربة المبيع أعتبر سكوته قبولا .

٢ — ويعتبر البيع بشرط التجربة معلقا على شرط واقف هو قبول المبيع إلا اذا تبين من الاتفاق أو أن الظروف البيع معلق على شرط فاسخ .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى ، المادة ٢٤٢ / ٣٠٨ : البيع على شرط التجربة يعتبر موقوفا على تمام الشرط .

(مرشد الحيران م ٣٢٩ — ٣٣٨ و ٣٤٨ و ٣٢٩ — ٤٣٠ . والمجلة م ٢٩٨ — ٣٠٩) .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1588.—La vente faite à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive.

Pr. Fr.-It. Art. 327.—La vente à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive.

C. Lib. Art. 391.—La vente à l'essai est toujours présumée faite sous condition suspensive.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٥٣) والتقنين الأسبانى (م ١٤٥٣) والتقنين البرتغالى (م ١٥٥١) والتقنين الهولندى (م ١٤٩٩) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٩٩ و ١٣٧١ و ١٤١١ و ١٤١٢ و ١٤١٣) وتقنين كويبك (م ١٤٧٥)

C. Allen. Art. 495.—Dans toute vente à l'essai ou à l'examen, le fait d'agréer l'objet reste à la discrétion de l'acheteur. Dans le doute, la vente est censée conclue sous la condition suspensive de cet agrément. Le vendeur est obligé de permettre à l'acheteur la vérification de l'objet. Art. 496. Le fait d'agréer l'objet vendu à l'essai ou à l'examen ne peut être déclaré que dans les limites du délai convenu et, faute d'un pareil délai, avant l'expiration d'un délai convenable, fixé par le vendeur à l'acheteur. Lorsque la chose a été remise à l'acheteur dans le but d'en faire l'essai ou l'inspection, son silence vaut agrément.

C. Suisse Oblig. Art. 223.—Dans la vente à l'essai ou à l'examen, l'acheteur est libre d'agréer la chose ou de la refuser. Tant que la chose n'est pas agrée, le vendeur en reste propriétaire, même si elle est passée en la possession de l'acheteur. Art. 224.—Lorsque l'examen doit se faire chez le vendeur, celui-ci cesse d'être lié si l'acheteur n'a pas agréé la chose dans le délai fixé par la convention ou par l'usage. Faute d'un délai fixé, le vendeur peut, après un laps de temps convenable, sommer l'acheteur de déclarer s'il agrée la chose, et il cesse d'être lié si l'acheteur ne se prononce pas immédiatement. Art. 225. — Lorsque la chose a été remise à l'acheteur avant l'examen, la vente est réputée parfaite si l'acheteur ne déclare pas refuser la chose ou ne la rend pas dans le délai fixé par la convention ou par l'usage ; ou, faute d'un délai fixé, immédiatement après la sommation du vendeur. La vente est également réputée parfaite si l'acheteur paie sans réserve tout ou partie du prix, ou s'il dispose de la chose autrement qu'il n'était nécessaire pour en faire l'essai.

أنظر أيضا ، التقنين النمساوى (١٠٨٠ معدلة و ١٠٨١ معدلة و ١٠٨٢) .

C. Pol. Art. 339.—La vente à l'essai ou à l'examen est réputée, en cas de doute, faite sous la condition suspensive de l'agrément par l'acheteur de l'objet de la vente. Lorsque le contrat ne détermine pas le délai d'essai ou d'examen, le vendeur peut fixer à l'acheteur un délai convenable. La condition est réputée accomplie lorsque l'acheteur a reçu la chose et ne se prononce pas avant l'expiration du délai convenu ou de celui fixé par le vendeur.

أنظر أيضا التقنين البرازيلى (م ١١٤٤ — ١١٤٨) والتقنين الصينى (م ٣٨٤ — ٣٨٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٢٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية :

.....

.....

.....

مادة ٤٢٢

إذا بيع الشيء بشرط المذاق كان للمشترى أن يقبل البيع إن شاء ، ولكن عليه أن يعلن هذا القبول فى المدة التى يعينها الاتفاق أو العرف ولا ينعقد البيع إلا من الوقت الذى يتم فيه هذا الاعلان .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (أنظر المجلة م ٢٩٨ — ٢٩٩).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1587.—A l'égard du vin, de l'huile et des autres choses que l'on est dans l'usage de gouter avant de faire l'achat, il n'y a point de vente tant que l'acheteur ne les a pas goutées et agréées.

Pr. Fr.-It. Art. 326.—Lorsque des marchandises sont vendues sous réserve de dégustation, la vente n'est pas parfaite si l'acheteur n'a pas fait connaître son agrément dans le délai fixé par la convention ou par l'usage.

C. Lib. Art. 392.—Dans la vente à gouter, il n'y a point de vente tant que l'acheteur n'a pas agréé la chose.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٥٢) والتقنين الاسبانى (م ١٤٥٣) والتقنين البرتغالى (م ١٥٥١) والتقنين الهولندى (م ١٤٩٩) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٧٠) والتقنين التونسى (م ٥٨٦) والتقنين المراكشى (م ٤٩٤) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (خاصة بالمادتين ٤٢١ و٤٢٢)

١ — يستعرض المشروع هنا حالتين فى البيع : البيع بشرط التجربة وبيع المذاق . ولم يعرض التقنين الحالى إلا للأول منهما . وكانت عبارته فيه مقتضبة ، إذ اقتصر على أن يقرر أن هذا البيع يعتبر معلقا على شرط واقف .

أما المشروع فاعتبر الأصل أن يكون البيع معلقا على شرط واقف ، إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ . فقد يريد المتعاقدان ، صراحة أو ضمنا ، أن ينفذ البيع منذ تمامه ، على أن يفسخ إذا تبين من التجربة أن المبيع غير صالح . فان لم يتبين ذلك ، وجب الرجوع إلى الأصل ، ويكون البيع موقوفا حتى تتبين نتيجة التجربة (أنظر فى ذلك بعض التقنينات الأجنبية . التقنين الألمانى ٤٩٠ والتقنين النمساوى م ١٠٨٠ معدلة والتقنين البولونى م ٣٣٩ والتقنين البرازيلى م ١١٤٤) .

ولم يقتصر المشروع على إدخال هذا التعديل ، بل بين كيف تتم التجربة ، فقرر إلزام البائع بتمكين المشترى من تجربة المبيع ، وللمشترى حرية القبول أو الرفض . فهو وحده الذى يتحكم فى نتيجة التجربة . وقد جارى المشروع فى ذلك التقنين الألمانى (م ٤٩٥) والتقنين النمساوى (م ١٠٨٠ معدلة) وتقنين الالتزامات السويسرى (م ٢٢٣) والتقنين البولونى (م ٣٣٩) . فان المفروض أن يكون المبيع من الأشياء التى يتطلب

فيها أن تناسب المشترى مناسبة شخصية ، فهو وحده الذى يستطيع أن يقرر ذلك ، ويكون للمشترى حق الرفض فى مدة معينة ، يتفق عليها ، وإلا حدد البائع مدة معقولة للمشترى على أن يكون لهذا حق التظلم من قصر المدة . فان قبل المشترى أو رفض فى خلال المدة أصبح البيع باتا أو اعتبر كأن لم يكن تبعا للقبول أو الرفض . أما إذا انقضت المدة وسكت المشترى عن القبول أو الرفض ، مع تمكنه من تجربة المبيع ، فان سكوته يعتبر قبولا .

٢ — وبيع المذاق يختلف عن البيع بشرط التجربة ، لا فى أن المشترى حر فى القبول أو الرفض فى مدة يحددها الاتفاق أو العرف ، فالاثنان حكمهما واحد فى ذلك ، ولكن فى أن البيع لايعتبر معلقا على شرط واقف أوفاسخ ، بل هو لايتم إلامن وقت إعلان المشترى للقبول دون أثر رجعى . فبيع المذاق ، قبل قبول المشترى ، إنما هو وعد بالبيع من جانب واحد (أنظر فى هذا المعنى التقنين الفرنسى م ١٥٨٧ والتقنين الايطالى ١٤٥٢ والمشروع الفرنسى الايطالى م ٣٢٦ والتقنين اللبنانى م ٣٩٢) . على أن هناك من التقنينات الأجنبية مايعتبر بيع المذاق بيعا معلقا على شرط واقف (أنظر التقنين الأسبانى ١٤٥٣ والتقنين البرتغالى م ١٥٥١ والتقنين الهولندى م ١٤٩٩ والتقنين الأرجنتينى م ١٣٧٠) .

٤ — النصوص البرطانية : .....
.....
.....
.....

مادة ٤٢٣

١ — يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد .

٢ — واذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق وجب ، عند الشك ، أن يكون الثمن سعر السوق فى المكان والزمان الذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشترى . فاذا لم يكن فى مكان التسليم سوق ، وجب الرجوع إلى سعر السوق فى المكان الذى يقضى العرف بأن تكون أسعاره هى السارية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٤١٤ — ٤١٧ . والمجلة م ٢٣٧ — ٢٤٤) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1591.—Le prix de vente doit être déterminé et désigné par les parties. Art. 1592.—Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers ; si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.

Pr. Fr.It. Art. 329.—Le prix de la vente doit être déterminé par les parties. Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers ; dans ce cas, si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.

C. Lib. Art. 386.—Le prix de la vente doit être déterminé par les parties. Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers; dans ce cas, si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٠٤) والتقنين الاسبانى (م ١٤٤٧ — ١٤٤٩) والتقنين البرتغالى (م ١٥٤٦ — ١٥٤٧) والتقنين الهولندى (م ١٠٠١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٨٣ — ١٣٨٤ و ١٣٨٧ و ١٣٨٩) والتقنين التونسى (م ٥٧٩) والتقنين المراكشى (م ٤٨٧) .

C. All. Art. 453.—Lorsque le cours du marché a été fixé comme prix de vente, on doit en cas de doute considérer comme prix convenu le cours du marché du lieu et de la date de l'exécution.

C. Suisse Oblig. Art. 184, al. 3.—Le prix de vente est suffisamment déterminé lorsqu'il peut l'être par les circonstances. Art. 212, al. 1.—Si l'acheteur a fait une commande ferme, mais sans indication de pris, la vente est présumée conclue au cours moyen du jour et du lieu de l'exécution.

أنظر أيضا ، التقنين النمساوى (م ١٠٥٤ و ١٠٥٦ — ١٠٥٩) .

C. Pol. Art. 296.—La détermination du prix de la vente peut être faite par l'indication des bases sur lesquelles ce prix sera fixé ultérieurement. Lorsque les parties ont accepté comme prix convenu le cours moyen du marché ou la bourse il ya lieu dans le doute de considérer comme prix convenu le cours moyen du marché ou de la bourse au lieu et à l'époque où l'objet de la vente doit être livré à l'acheteur. Lorsque, dans ce lieu, un tel cours n'existe pas ,il y a lieu de se référer au cours du marché ou de la bourse du lieu dont les cours, d'après les usages reçus, sont considérés comme applicables.

Art. 297.—Si la détermination du prix a été laissé à la juste décision de l'une des parties ou d'un tiers le prix sera, en cas de contestation, déterminé par le juge.

انظر أيضا ، التقنين البرازيلى (م١١٢٣—١١٢٥) والتقنين الصينى (م٣٤٦فقرة ثانية)

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٢٤) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٢٤

إذا لم يحدد المتعاقدان ثمنا للمبيع . فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نويا اعتماد السعر المتداول فى التجارة أو السعر الذى جرى عليه التعامل بينهما .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Arg. Art. 1388.—When the thing has been delivered to the purchaser without a determination of the price, or when there is some doubt as to the price fixed, it is presumed that the parties agreed on the curent market price on the date of the sale at the place where the thing was delivered.

C. Suisse Oblig. Art. 212, al. 1.—Si l'acheteur a fait une commande ferme, mais sans indication de prix, la vente est présumée conclue au cours moyen du jour et du lieu de l'éxécution.

C. Pol. Art. 298.—Le défaut de détermination du prix par les parties n'entraîne pas la nulité de la vente, s'il résulte des circonstances que les parties ont pris en considération les prix ordinaires pratiqués généralement dans le commerce ou dans leurs rapports réciproques.

C. Chin. Art. 346, al. 1.—Quoique le prix n'ait pas été concrètement déterminé par la convention, s'il peut l'être d'après les circonstances, il est tenu pour déterminé .

٣ — المذكرة الايضاحية : (خاصة بالمادتين ٤٢٣ و ٤٢٤) .

١ — هـذان نصان لانظير لهما فى التقنين الحالى ، وهما إن كان حكمهما تمكن استفادته من القواعد العـامة ، يعالجان مسائل عملية يجـدر أن تـكون لها حلول تشريعية (أنظر التقنين الألمانى م ٣٠٥ وتقنين الالتزامات السويسرى م ٢١٢ فقرة أولى والتقنين البولونى م ٢٩٦ والتقنين البرازيلى م ١١٢٤ ... الخ) .

وقد تقدم أن الثمن يجب أن يكون نقدا ، وتقدم كيف يحـدد محل الالتزام (أى الثمن هنا) ، وبخاصة إذا وكل تحـديده إلى شخص ثالث فلم ير المشروع حاجة للعودة إلى ذلك ، ولـكن الذى عنى به هو بيان الحـكم فيما إذا لم يتفق المتعاقدان على ثمن معين ، بل اقتصرا على بيان الأسس التى يحدد بمقتضاها ، فقرر أن بيان هـذه الأسس كاف ، وأورد تطبيقـا عمليـا لذلك هو الاتفاق على أن يكون الثمن سعر السوق ، فأخـذ عن التقنين الألمـانى والبولونى حـلا معقولا هو أن الثمن ، عنـد الشك ، يكون هو سعر السوق فى المـكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع ، فاذا لم يـكن فى مكان التسـليم سوق وجب الرجوع إلى سعر السوق فى المـكان الذى يقضى العرف بأن تـكون أسعاره هى المساوية .

٢ — ثم عرض المشروع لحالة ما إذا لم يقم المتعاقدان بتحـديد الثمن أو بتعيين أسس يحدد بمقتضاها ، فقرر أنه إذا تبين من الظروف أن المتعاقدين تركا تحديد الثمن إلى السعر المتداول فى التجارة ، كما يحصل عادة بين التجار ، كان البيع صحيحـا ، والثمن هو هـذا السعر المتداول ، فاذا كان بين المتعـاقدين سابقة تعامل ، وتبين من الظروف أنهما تركا تحديد الثمن إلى السعر الذى جرى عليه التعامل بينهما ، صح ذلك أيضـا . وفى الحالتين يكون المتعاقدان قد اتفقا ضمنا على جعل الثمن قابلا للتحديد . وهذا هو الحل الذى أورد التقنين البولونى (م ٢٩٨) وقد أخذ به المشروع .

٣ — أما إذا لم يتفق المتعـاقدان لاصراحة ولاضمنا على تحديد الثمن ، أو على جعـله قابلا للتحـديد ببيان الأسس التى يحـدد بمقتضاها ، فان البيع يكون باطلا لفقـده ركنا من اركانه .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٢٥

١ — إذا بيع عقار مملوك لشخص لاتتوافر فيه الأهلية وكان فى البيع غبن يزيد على الخمس ، فللبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل .

٢ — ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٣٦ / ٤١٩ من التقنين المصرى : الغبن الفاحش الزائد عن خمس ثمن العقار المبيع لايترتب عليه حق إلا للبائع فى طلب تكملة الثمن ، ويكون ذلك فى حالة بيع عقار القصر فقط .
مرشد الحيران م ٣٠٠ و٣٦٣ و٣٦٥ و٥٤٥ — ٥٤٩

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1674. Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expréssement renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

Art. 1675.—Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

Art. 1677.—La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Art. 1681.—Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément de juste prix, sous la déduction du dixième du prix total. Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie, contre son vendeur.

Art. 1683.—La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.

Pr. Fr.-It. Art. 394.—Si le vendeur a été lésé de plus de la moitié dans le juste prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

Art. 395.—Pour savoir s'il y a lésion de plus de la moitié, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

Art. 397.—La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement dans le cas où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Art. 398.—La preuve de la valeur est faite par expertise ; la preuve par témoins n'est admise que pour établir des faits que l'expertise n'a pas pu constater.

Art. 399.—Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total. Le sous-acquéreur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.

Art. 400.—Si l'acquéreur préfère garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précédent, il doit l'intérêt du supplément du jour de la demande en rescision. S'il préfère rendre la chose et recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande. L'intérêt du prix qu'il a payé lui est aussi compté du jour de la même demande, ou du jour du payement, s'il n'a touché aucun fruit.

C. Aut. Art. 1060.—Hors ce cas, la vente ne peut être attaquée soit par le vendeur soit par l'acheteur qu'à raison d'une lésion de plus de moitié. Cette action peut également être formée lorsque la fixation du prix a été laissée à un tiers.

انظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٥٢٩ — ١٥٣٠ و١٥٣٢ — ١٥٣٦) والتقنين الاسبانى (م ١٢٩١ و١٢٩٠) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٢٧)

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا بيع عقار مملوك لشخص لاتتوافر فيه الأهلية وكان فى البيع غبن يزيد على الخمس فليس للبائع إلا أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل » وقد عدلت صياغة هذه المادة فى مجلس النواب ، بأن استبدلت بعبارة «فليس للبائع لا أن يطلب تكملة الثمن » عبارة « فللبائع أن يطلب تكملة الثمن » لأن العبارة الأولى توهم أن البائع ناقص الأهلية لايملك فى حالة الغبن إلا دعوى تكملة الثمن . والواقع أنه يملك أيضا دعوى إبطال العقد لنقص أهليته ، وقد يرى المصلحة فى إحدى الدعويين دون الأخرى .

مادة ٤٢٦

١ — تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن اذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذى يموت فيه صاحب العقار المبيع .

٢ — ولا تلحق هذه الدعوى ضررا بالغير حسن النية اذا كسب حقا عينيا على العقار المبيع .

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٣٧/٤٢٠ من التقنين المصرى: يسقط حق إقامة الدعوى بالغبن الفاحش بعد بلوغ البائع سن الرشد أو وفاته بسنتين ، ولا يترتب على ذلك الحق اخلال بحقوق أصحاب الرهون العقارية المسجلة .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Cr. Art. 1676.—La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente. Ce délai court contre les femmes mariées, et contre les absents, les interdits et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu. Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat.

Pr. Fr.It. Art. 396.—La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente. Ce délai court même contre les interdits judiciaires et les mineurs non émancipés. Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat.

أنظر ، التقنين الايطالى (م ١٥٣١) وتقنين كويبك (م ١٥٠٤) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٢٧).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٢٧

لايجوز الطعن بالغبن فى بيع تم كنص القانون بطريق المزاد العلنى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1684.—Elle (la rescision pour lésion) n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

Pr. Fr-It. Art. 401.—La rescision pour lésion n'a pas lieu en toute vente qui a été faite, d'après la loi, aux enchères publiques.

انظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٣٦ فقرة ٢) والتقنين النمساوى (م ٩٣٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد ٤٢٥ و ٤٢٦ و ٤٢٧) .

١ — هذه المواد ، وهى تعرض لمسألة الغبن فى البيع ، لها نظير فى التقنين الحالى . وهى

لم تزد على هذا التقنين إلا بعض مسائل تفصيلية ، يمكن حصرها فيما يلى :

(١) التقنين الحالى لم يذكر إلا القاصر . وجرى القضاء المصرى على أن ذلك يشمل غير القاصر أيضا من غير كاملى الأهلية كالمحجور عليه : فسجل المشروع هذا القضاء بأن نص على بيع العقار المملوك لشخص " فاقد الأهلية " (والأدق أن يقال " غير كامل الأهلية ") .

(٢) نص المشروع على الطريقة التى يقدر بها الغبن ، فذكر أنه يجب ، لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس ، أن يقوم العقار حسب قيمته وقت البيع . وهذا ماجرى عليه القضاء المصرى ، فقننه المشروع ناقلا فى ذلك صيغة المشروع الفرنسى الايطالى (م ٣٩٥)

(٣) جعل المشروع مدة التقادم ثلاث سنوات بدلا من سنتين ، حتى يتسق التشريع فى دعاوى عيوب الرضاء من غلط وتدليس واكراه واستغلال وغبن .

(٤) نص المشروع على عدم جواز الطعن بالغبن فى بيع ينص القانون على أنه لايتم إلا بطريق المزاد العلنى ، كالبيع جبرا للتنفيذ على مال المدين ، وكبيع عقار القاصر فى المزاد العلنى ، لأن المفروض فى هذه البيوع أن كل الاجراءات اللازمة للحصول على أغلى ثمن ممكن وقت البيع اتخذت ، فاذا رسا المزاد ، رغم ذلك ، بثمن فيه غبن ، فليس فى الأمر حيلة . وفى هذا أيضا تقنين لما جرى عليه القضاء فى مصر .

٢ — أما فيما عدا ذلك ، فقد نقل المشروع دعوى الغبن فى التقنين الحالى كما هى :

فلا تكون هذه الدعوى إلا فى عقار مملوك لغير كامل الأهلية ، ولمصلحة البائع دون المشترى ، بشرط أن يزيد الغبن على الخمس وليس للبائع ، إلا دعوى تكملة الثمن إلى أربعة أخماس قيمة العقار وقت البيع . فاذا حكم بالتكملة ولم يدفعها البائع ، جاز فسخ البيع (لا إبطاله) تطبيقا للقواعد العامة ، وتسقط الدعوى بثلاث سنوات من وقت الأهلية الكاملة ، أو من وقت وفاة غير كامل الأهلية ، وتنتقل الدعوى فى هذه الحالة إلى الورثة ولايوقف التقادم حتى لو كان بين الورثة من هوغير كامل الأهلية ولم يكن له نائب شرعى وإذا انتهى الأمر إلى فسخ البيع لعدم قيام المشترى بدفع تكملة الثمن ؛ فان هذا الفسخ لايضر بمن كسب وهو حسن النية حقا عينيا على العقار .

هذا ويلاحظ أن نظام المجالس الحسبية يمنع فى أحوال كثيرة من تطبيق هذه الأحكام ، فان بيع عقار القاصر والمحجور عليه يكون عادة بقرار من المجلس الحسبى بعد اتخاذ الاجراءات اللازمة لمنع الغبن . على أن الغبن يتصور وقوعه بالرغم من ذلك كما إذا باع القاصر عقاره بثمن بخس دون الرجوع إلى المجلس الحسبى ، فيكون إلبيع قابلا للبطلان من جهة ، وقابلا للطعن عليه بالغبن من جهة أخرى . وقد يجيز القاصر البيع بعد بلوغ سن الرشد ، ثم يطعن فيه بالغبن إذا كانت له مصلحة فى ذلك ، وتتحقق المصلحة إذا نزلت قيمة العقار المبيع وقت الطعن بالغبن عما كانت وقت البيع ، بحيث تكون تكملة الثمن التى يحصل عليها من وراء الطعن بالغبن خيرا له من استرداد المبيع إذا هو طعن فى البيع بالبطلان . وقد تطبق أحكام الغبن فى ظروف عادية كما إذا باع الولى مستور الحال ، عقار القاصر بثمن

فيه غبن ، فان بيعه يكون صحيحا دون حاجة للرجوع إلى المجلس الحسبى ، ويبقى للقاصر دعوى الغبن لتكملة الثمن (١)

٣ — ويلاحظ أن معيار الغبن هنا معيار مادى . أما الغبن فى العقود بصفة عامة ، وهو الاستغلال المنصوص عليه فى الالتزامات بوجه عام ، فمعياره معيار نفسى ، ولا يشترط فيه الوقوف عند رقم معلوم ، وقد سبق بيان ذلك . ويستخلص مما تقدم أن بيع عقار كامل الأهلية لايطعن فيه بالغبن إلا إذا توافرت شروط الاستغلال التى سبق بيانها .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

إلتزامات البائع :

مادة ٤٢٨

يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع الى المشترى وأن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٤٢٦) .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. All. Art. 925.—L'accord de volonté de l'aliénateur et de l'acquéreur exigé par l'article 873 pour qu'il y ait transfert de propriété d'un immeuble se réalise par la déclaration des deux parties présentes en même temps devant le bureau foncier. Toute déclaration de dessaisine faite sous condition ou à terme est nulle et de nul effet.

C. Pol. Art. 299.—Le vendeur est obligé d'accomplir tous les actes nécessaires pour opérer le transfert à l'acheteur du droit vendu et de s'abstenir de tout acte qui pourrait rendre ce transfert impossible ou difficile. Le vendeur de la propriété d'un immeuble est tenu de libérer l'immeuble des charges résultant des hypothèques et des créances privilégiées échues, à moins que l'acheteur ne les ait acceptées; il est obligé en outre de faire opérer la radiation des droits qui, bien que n'existant pas, sont inscrits au registre hypothécaire (foncier).

C. Chin. Art. 348.—Le vendeur d'une chose est tenu de la livrer à l'acheteur et de lui en faire acquérir la propriété. Le vendeur d'un droit est tenu de faire acquérir ce droit à l'acheteur. Si en vertu de ce droit, le vendeur peut posséder une chose déterminée, il est aussi tenu de livrer cette chose.

---

(١) لاحظ أن المجالس الحسبية ، قد ألغيت ، و أصبح الأمر موكولا إلى المحاكم الحسبية التى نظمها القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٧ .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٢٩)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٢٩

إذا كان البيع جزافا ، انتقلت الملكية إلى المشترى على النحو الذى تنتقل به فى الشىء المعين بالذات ، ويكون البيع جزافا ولو كان تحديد الثمن موقوفا على تقدير المبيع .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٠٦/٢٤٠ من التقنين المصرى : إذا كان البيع جزافا فيعتبر تاما ولو لم يحصل وزن ولا عدد ولا كيل ولا مقياس.

والمادة ٣٠٧ / ٢٤١ : أما إذا كان البيع ليس جزافا بل كان بالوزن أو بالعدد أو بالكيل أو المقاس ، فلا يعتبر البيع تاما بمعنى أن المبيع يبقى فى ضمان البائع إلى أن يوزن أو يكال أو يعد أو يقاس .

والمادة ٣٣٨ / ٢٦٨ : لا تنتقل ملكية المبيع المعين نوعه فقط إلا بتسليمه للمشترى .

مرشد الحيران م ٤٠٣ — ٤٠٦ والمجلة م ٢١٧ — ٢١٨

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1585.—Lorsque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite, en ce sens que le choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées ou mésurées; mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance ou des dommages-intérêts, s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement.

Art. 1586.— Si, au contraire, les marchandises ont été vendues en bloc, la vente est parfaite, quoique les marchandises n'aient pas encore été pesées, comptées ou mesurées.

Pr. Fr.-It. Art. 324.—Lorsque des marchandises faisant partie d'un ensemble déterminé ont été vendues au poids, au compte ou à la mesure, elles demeurent aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles aient été pesées, comptées ou mesurées.

Art. 325.—Si, au contraire, les marchandises ont été vendues en bloc, les risques sont pour l'acheteur, quoique les marchandises n'aient pas été pesées, comptées ou mesurées. Il y a vente en bloc même lorsque le compte, le pesage ou le mesurage doit intervenir seulement pour la détermination du prix.

C. Lib. Art. 374.—La vente peut être faite ou bien : (1) en bloc ; la vente en bloc est celle qui a pour objet un ensemble de choses à un seul et même prix, sans égard au nombre, au poids ou à la mesure, si ce n'est à l'effet de déterminer

le prix total ; (2) au poids, au compte ou à la mesure ; (3) à l'essai ; (4) à gouter; (5) à rémérer.

Art. 389.—La vente en bloc est parfaite dès qu'il y a consentement des parties sur la chose et sur le prix, encore que le pesage, compte ou mesurage nécessaire s'il y a lieu, à la détermination du prix, n'ait pas été fait.

Art. 390.—Dans la vente au poids, au compte ou à la mesure, les choses demeurent aux risques du vendeur jusqu'à ce que le pesage, comptage ou mesurage ait eu lieu.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٥٠ — ١٤٥١) والتقنين الأسبانى (م ١٤٥٢) والتقنين البرتغالى (م ١٥٤٩) والتقنين الهولندى (م١٤٩٧ — ١٤٩٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٧٣ — ١٣٧٦) وتقنين كويبك (م ١٤٧٤ و ١٥٦٩ اوح) والتقنين التونسى (م ٥٨٢) والتقنين المراكشى (م ٤٩٠) .

C. All. Art. 446.—Par la délivrance de la chose vendue, les risques de perte fortuite ou de toute détérioration fortuite passent à l'acheteur. A partir de la délivrance, les profits appartiennent à l'acheteur et il supporte les charges de la chose. Lorsque l'acheteur d'un fonds est inscrit au livre foncier comme propriétaire avant la délivrance les effets ci-dessus se produisent par le fait de l'inscription.

C. Brés Art. 1127.—Jusqu'au moment de la tradition, les risques de la chose courent pour le compte du vendeur, et ceux du prix pour le compte de l'acheteur. Toute fois, pour les choses qui communément se comptent se pésent, se mesurent ou se désignent lors de la réception, les cas fortuits qui se produisent au moment de les compter, marquer ou désigner, lorsqu'elles auront déjà été mises à la disposition de l'acheteur, seront à la charge de celui-ci. Seront aussi à la charge de l'acheteur les risques des choses dont s'agit, si celui-ci était mis en demeure de les recevoir, quand elles auront été mises à sa disposition dans le temps, le lieu et le mode déterminés.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٤٢٨ و ٤٢٩)

١ — تفصل هاتان المادتان التزام البائع بنقل الملكية أو الحق المبيع . فتحدد المادة الأولى الأعمال التى يجب أن يقوم بها البائع لتنفيذ هذا الالتزام ، ولا نظير لها فى التقنين الحالى . وسنرى فى المادة التالية أن الملكية تنتقل بحكم القانون (١) ولكن قد يطلب من البائع أن يقوم بأعمال مادية ، إيجابية أو سلبية ، من شأنها أن تجعل نقل الملكية متيسرا ؛ من ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل ، وتصديق البائع على إمضائه تمهيدا لتسجيل العقد ، وشطب التكاليف المقررة على العين قبل البيع ، وفرز المثليات ، والامتناع عن التصرف فى العين تصرفا يضر بالمشترى . ويلاحظ أن المشروع يلزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى « لنقل الحق المبيع » وهذه عبارة عامة لا تقتصر على « نقل الملكيه » بل تشمل أى حق عينى أو شخصى يقع عليه البيع .

---

(١) لاحظ أن نص المادة ٤٢٩ مختلف عن النص المقابل له فى المشروع التمهيدى (أنظر الهامش التالى)

٢ — أما المادة ٥٦٩ من المشروع ، (المقابلة للمادة ٤٢٩ من القانون) (١) فهى تطبيق للقواعد العامة التى سبق تقريرها بشأن آثار الالتزام بنقل حق عينى . فان المادة ٢٨٠ من المشروع المقابلة للمادة ٢٠٤ من القانون)تقرر أن الالتزام ينقل الملكية أو أى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل . وتقرر المادة ٢٨١ فقرة أولى (المقابلة للمادة ٢٠٥ فقرة أولى من القانون) أنه إذا ورد الالتزام بنقل حق عينى على شىء لم يعين إلا بنوعه ، فلا ينتقل الحق إلا بفرز الشىء . وتطبيق ذلك فى عقد البيع يؤدى إلى أن البيع ينقل ملكية الشىء المبيع من تلقاء نفسه (مع مراعاة قواعد التسجيل) إذا كان المبيع معينا بالذات ، ويلحق بالشىء المعين بالذات الشىء المعين جزافا ، فهو شىء معين بالذات مادام لايحتاج فى تحديده إلى تقدير ما (عد أو وزن أو كيل او مقاس) حتى لو كان هذا التقدير لازما لتحديد الثمن (كأن تباع كمية محدودة من القمح بسعر الأردب . أما إذا كان المبيع معينا بالنوع لابالذات ، فلا تنتقل الملكية إلا بالفرز ، أى بالعدد أو الوزن أو الكيل أو المقاس

٣ — ويلاحظ أن المشروع تجنب هنا خطأين وقع فيهما التقنين الحالى . فقد قرر هذا التقنين أن المبيع المعين بالنوع لايبقى فى ضمان البائع الا إلى وقت الفرز (م ٢٤١/٣٠٧ مصرى) ، والصحيح أنه يبقى فى ضمان البائع إلى وقت التسليم . وقرر أيضا أن المبيع بالنوع لاتنتقل ملكيته إلا بالتسليم (م ٢٦٨ / ٣٣٨) ، والصحيح أنها تنتقل بالفرز ، حتى لو تم قبل التسليم .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : عدلت صياغة هذه المادة فى مجلس النواب تعديلا لا يمس جوهر الحكم .

مادة ٤٣٠

١ — إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية الى المشترى موقوفا على استلامه الثمن كله ولو تم تسليم المبيع .

٢ — فاذا كان الثمن يدفع أقساطا، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءا منه تعويضا له على فسخ البيع اذا لم توف جميع الأقساط .

---

(١) كانت المادة ٥٦٩ من المشروع التمهيدى تتضمن فقرتين ، وكان نص الفقرة الأولى كالآتى : ينقل البيع من تلقاء نفسه ملكية الشىء المبيع ، وفقا للمادة ٢٨٠ ، إذا كان هذا الشىء معينا بالذات . أما إذا كان الشىء لم يبين إلا بنوعه ، فلا تنتقل الملكية إلا بفرزه وفقا للمادة ٢٨١ . وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، على أساس أن حكمها مستفاد من القواعد العامة . أما الفقرة الثانية فقد بقيت على أصلها ، وهى تطابق المادة ٤٢٩ من القانون كما صدر.

ومع ذلك يجوز للقاضى تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤ .

٣ — وإذا وفيت الأقساط جميعا ، فان انتقال الملكية الى المشترى يعتبر مستندا الى وقت البيع .

٤ — وتسرى أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجارا .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : مرشد الحيران م ٣٢٦

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 331.—Dans la vente à crédit, est valable la convention par laquelle le vendeur se réserve la propriété de la chose vendue jusqu'à ce que le prix ait été totalement payé, même si la chose a été délivrée. Si le prix doit être payé à plusieurs échéances, les contractants peuvent stipuler qu'une partie restera au vendeur à titre d'indemnité, au cas de résolution de la vente pour défaut du payement intégral du prix. Toutefois le juge pourra, selon les circonstances, réduire l'indemnité promise.

C. All. Art. 455.—Lorsque le vendeur d'une chose mobilière s'est réservé la propriété jusqu'au paiement du prix, on doit considérer, dans le doute, que le transfert de la propriété est subordonné à la condition suspensive du payement intégral du prix de vente et que le vendeur à droit à la résiliation du contrat quand l'acheteur est en demeure quant au payement.

C. Suisse Oblig. Art. 226.—Lorsqu'une chose mobilière a été vendue et livrée sous la condition que le prix serait payé par acomptes, et que l'acheteur est en demeure pour l'un des paiements partiels, le vendeur peut poursuivre le recouvrement de l'acompte non versé ou, s'il s'en est résevé le droit, soit revendiquer la propriété de la chose, soit se départir du contrat

Art. 227.—Les règles concernant le pacte de réserve de propriété sont applicables au vendeur qui revendique la propriété de la chose. Si le vendeur se départ du contrat, le vendeur et l'acheteur sont tenus de restituer les prestations qu'ils se sont faites ; toutefois, la vendeur peut réclamer un loyer équitable et une indemnité pour la détérioration de la chose. Les conventions imposant a l'acheteur des obligations plus étendues sont nulles et de nul effet.

Art. 228.—Lorsque l'exigibilité du solde de la créance a été stipulée pour le cas du défaut de paiement d'un acompte, le vendeur ne peut s'en prévaloir que si le débiteur est en demeure pour deux versements consécutifs représentant au mons un dixième du prix de vente.

أنظر أيضا ، التقنين الاجنتينى (م١٤٠٩ — ١٤١٠ و١٤٦٥ — ١٤٦٦ والتقنين الصينى (م٣٩٠ — ٣٩٠) ، والتقنين السوفييتى (م٢٠٥)

٣ — المذكرة الايضاحية : لانظير لهذه المادة فى التقنين الحالى . وهى تعالج حالة كثيرة الوقوع . وقد نقلت عن المشروع الفرنسى الايطالى (م ٣٣١) وعن التقنين الألمانى (م ٤٤٥) ويلاحظ فى شأنها مايأتى :

(١) تجيز المادة أن يشترط البائع ، إذا كان الثمن مؤجلا ، أن يحتفظ بالملكية الى أن يستوفى كل الثمن ، حتى لو سلم المبيع قبل ذلك . وهذا ضمان تلجأ اليه عادة الشركات التى تبيع سلعها بالتقسيط) كالآلات وعربات النقل وكالأراضى التى تباع بأثمان مقسطة) . فاحتفاظ البائع بملكية المبيع حتى يستوفى الثمن أبلغ فى الضمان من فسخ البيع بعد أن تكون الملكية قد انتقلت .

(٢) وتجيز المادة أن يشترط البائع ، فى حالة عدم سداد الأقساط وفسخ البيع تبعا لذلك ، أن يستبقى الاقساط المدفوعة (وهى جزء من الثمن) على سبيل التعويض . إلا أن المشروع كيف هذا الاتفاق بأنه شرط جزائى ، وأجاز تخفيضه تطبيقا للقواعد التى قررت فى هذا الشأن (م ٢٠٣ فقرة ثانية من المشروع ، وتقابل المادة ٢٢٤ فقرة ثانية من القانون) حتى يمنع التعسف الذى يقع فى هذه الأحوال . فقد يحدث أن البائع يكون قد استوفى أكثر الاقساط ، ثم يفسخ البيع لعدم استيفاء مابقى منها ، ويحتفظ بكل الأقساط التى استوفاها . وفى هذا عنت على المشترى ، يستطيع القاضى أن يرفعه إذا خفض الشرط الجزائى ، وقضى بأن يرد البائع بعض هذه الأقساط . وغنى عن البيان أن البائع يستطيع بدلا من المطالبة بفسخ البيع ؛ أن يطالب بتنفيذ العقد ، فيقتضى من المشترى مابقى فى ذمته من الاقساط .

(٣) وقد حسم المشروع اشكالا بايراده هذا النص . فقد جرت العادة أن البيع الذى يبرم على هذا النحو يسميه المتعاقدان ايجارا امعانا من البائع فى ضمان حقه ، اذ هو بذلك يستوفى الاقساط أجرة لا ثمنا ، وإذا ماتصرف المشترى فى المبيع عد هذا منه تبديدا . فأقر المشروع الأمور فى نصابها وسمى الأشياء بأسمائها حتى لو سميت باسم آخر . فهذا العقد بيع لا ايجار ويعتبر معلقا على شرط واقف هو سداد الاقساط جميعها . فاذا ماسددت ، انتقلت الملكية الى المشترى منسحبة إلى وقت البيع .

٤ — التقنينات المرطانية : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا كان البيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يحتفظ بالملكية إلى أن يستوفى الثمن كله ولو تم تسليم المبيع » . فعدل ذلك النص فى مجلس النواب ، لأنه ، كما قالت عنه لجنة الشئون التشريعية فى تقريرها ، يوهم أن الملكية لم تنتقل بتاتا من البائع إلى المشترى . مع أن الواقع أن الملكية تنتقل إلى المشترى معلقة على شرط واقف هو استيفاء الثمن كله .

وكان نص الفقرة الثالثة من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « وإذا وفيت الأقساط جميعا فان انتقال الملكية إلى المشترى يعتبر عند الشك مستندا إلى وقت البيع » وقد حذفت من هذه الفقرة ، فى مجلس النواب ، عبارة « عند الشك » حتى يكون العقد قاطعا فى أن انتقال الملكية يستند دائما إلى وقت البيع .

مادة ٤٣١

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشترى بالحالة التى كان عليها وقت البيع .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : مرشد الحيران م ٤٦٩ والمجلة ٢١٩ و ٢٣٠ — ٣٥

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1614.—La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente. Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

Pr. Fr.-It. Art. 341, al. 1.—La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouvait au moment de la vente.

C. Lib. Art. 414.—La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouvait au moment de la vente. A partir de ce moment, le vendeur ne peut en changer l'état.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٧٠) والتقنين الاسبانى (م ١٤٦٨) والتقنين البرتغالى (م ١٥٧٥) والتقنين الهولندى (م ١٥١٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٤٢) وتقنين كويبك (م ١٤٩٨)

١ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٣٢)

٢ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٤٣٢

يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الاشياء وعرف الجهة وقصد المعاقدين .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٢٨٥/٣٥٧ من التقنين المصرى : يجب أن يكون التسليم شاملا للمبيع والجميع ما يعد من ملحقاته الضرورية له حسب جنس المبيع وقصد المتعاقدين .

المادة ٢٨٦ / ٣٥٨ : فى حالة عدم وجود شرط فى عقد البيع تتبع القواعد المقررة فى الأحوال الآتى بيانها إن لم يقض عرف الجهة بغير ذلك .

المادة ٣٥٩ مختلط : بيع البقرة الحلوب يشمل ولدها الرضيع .

المادة ٢٨٧ / ٣٦٠ : بيع البستان يشمل مافيه من الأشجار المغروسة ولايشمل الأثمار النضجة ولا الشجيرات الموضوعة فى الأوعية أو فى بقعة مخصوصة منه المعدة للنقل .

المادة ٢٨٨ / ٣٦١ : بيع الأرض لايشمل مافيها من المزروعات .

المادة ٢٨٩ أهلى : بيع المنزل يشمل الأشياء الثابتة فيه المرتبطة به ولا يشمل مافيه من المنقولات التى يمكن نقلها بدون تلف . وفضلا عن ذلك فيتبع فى هذه المادة عرف البلد .

مرشد الحيران م ٤٧٠ — ٤٧٧ والمجلة ٢٣٠ — ٢٣٥

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1615.—L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

Pr. Fr.-It. Art. 342, al. 2.—Le vendeur est aussi obligé de délivrer les titres

et documents concernant la propriété et l'usage de la chose vendue.

C. Tunis Art. 617.—La vente d'un animal comprend (1) celle du petit qu'il allaite ; (2) celle de la laine ou du poil prêt pour la tonte.

C. Lib. Art. 418.—L'obligation de délivrer la chose comprend également ses accessoires.

Art. 420.—La vente d'un animel comprend : celle du petit qu'il allaite ; celle de la laine et du poil prêt pour la tonte.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٧١) والتقنين الأسبانى (م ١٤٦٩) والتقنين البرتغالى (م ١٥٧٥) والتقنين الهولندى (م ١٥١٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٤٣) وتقنين كويبك (م ١٤٩٩) والتقنين الألمانى (م ١٠١ و ٩٢٦) والتقنين النمساوى (م ٩١٢) والتقنين البولونى (م ٣٠٠ فقرة أولى) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٤٣١ و ٤٣٢)

١ — هذه النصوص تحدد محل التزام البائع بالتسليم . فالبائع يلتزم بتسليم الشىء المبيع بالحالة التى كان عليها وقت البيع ، والمفروض أنه رآه أو علم به علما كافيا كما قدمنا . هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره كأن يشترط المشترى تسليم المبيع فى حالة جيدة . وعلى البائع أن يزود المشترى بالبيانات الضرورية عن الشىء المبيع ، كأن يبين له حدود العين المبيعة وما عليها من حقوق وتكاليف ، وعليه أن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بالمبيع كمستندات الملكية ، والعقود المتعلقة بالمبيع ويكون من شأنها أن تسرى فى حق المشترى وصورة من المستندات التى يستبقيها لتضمنها حقوقا أخرى غير حق المشترى ... الخ ، ولايوجد فى التقنين الحالى نظير للمادتين ٥٧١ و ٥٧٣ من المشروع (١) .

٢ — أما المادة ٥٧٢ (وتقابل المادة ٤٣٢ من القانون) (٢) فتقرر أن تسليم المبيع يشمل أيضا ملحقاته ؛ وتحدد ماهى هذه الملحقات وقد لخصت هذه المادة ما أورده التقنين

---

(١) المادة ٥٧١ من المشروع التمهيدى تقابلها فى القانون المادة ٤٣١ . أما المادة ٥٧٣ فقد حذفت فى لجنة المراجعة ، على أساس أن حكمها مستفاد من القواعد العامة . وكان نصها كالآتى : « يلتزم البائع بأن يزود المشترى بالبيانات الضرورية عن الشىء المبيع ، وأن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بهذا الشىء »

(٢) كانت المادة ٥٧٢ من المشروع التمهيدى تتضمن فقرة ثانية نصها كالآتى :

٢ — فاذا لم يوجد اتفاق ، وجب اتباع الأحكام الآتية ، مالم يقض العرف بغير ذلك :

(ا) بيع المنزل يشمل الأشياء المثبتة فيه الملحقة به ، ولايشمل منقولا يمكن فصله دون تلف .

(ب) بيع الأرض الزراعية لايشمل مانضج من المحصول .

(ج) بيع البستان يشمل مافيه من أشجار مغروسة ، ولا يشمل الثمار الناضجة ، ولا الشجيرات المزروعة فى أوعية أوالتى أعدت للنقل .

(د) بيع الحيوان يشمل صغاره التى يرضعها كما يشمل الصوف والشعرالمهيأ للجز .

وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، على أساس أنها تتضمن تفصيلات لاضرورة لها .

الحالى فى هذا الشأن (م ٢٨٥ — ٢٨٩ / ٣٥٧ — ٣٦٢ مصرى) ، فقررت أن كل شىء أعد بصفة دائمة لاستعمال المبيع يعد ملحقا به ، ويهتدى فى ذلك بالاتفاق وبالعرف وبطبيعة الأشياء ، فاذا لم يوجد اتفاق ولاعرف ، فقد تكفل النص ببيان طبيعة الأشياء فى مسائل معينة ، فبيع المنزل يشمل الأشياء المثبتة فيه الملحقة به ، ولا يشمل منقولا يمكن فصله دون تلف ، ويترتب على ذلك أن الأفران المثبتة فى المطابخ والمغاسل (البنوار) المثبتة فى الحمامات تلحق بالمنزل المبيع ، ولايلحق به المرايا غير المثبتة ولا الثريات المعلقة ؛ وبيع الأراضى الزراعية لايشمل ما نضج من محصول ، ولكن يشمل مالم ينضج منه ، وبيع البستان (الحديقة) يشمل الأشجار المغروسة وثمارها غير الناضجة ، ولكن لايشمل الثمار الناضجة ولا الشجيرات المزروعة فى أوعية أو التى أعدت للنقل (الشطأ أو المشتل) ، وبيع الحيوان يشمل الصوف والشعر ولو كان مهيأ للجز ، وكذلك يشمل الصغار التى يرضعها ، أما إذا شبت عن الرضاع فلا تلحق بالمبيع (م ٣٥٩ مختلط و٦١٧ تونسى و ٤٢٠ لبنانى ، وهذه المواد كلها مأخوذة عن الشريعة الاسلامية) .

وغنى عن البيان أن هذه الأمثلة لم تذكر على سبيل الحصر ، وهى بعد ليست من النظام العام ، فيمكن الاتفاق على غير ما تقدم ، كما يجوز أن يقضى عرف الجهة بأحكام أخرى .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٤٣٣

١ — اذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر بحسب مايقضى به العرف مالم يتفق على غير ذلك ؛ على أنه لايجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد .

٢ — أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على فى ماذكر العقد وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة ، وجب على المشترى إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض ، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هـذا مالم يوجد اتفاق يخالفه .

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٢٩٠/ ٣٦٣ من التقنين المصرى : على البائع أن يسلم المبيع بمقداره أو وزنه أو مقاسه المبين له فى عقد البيع .

المادة ٢٩١ / ٣٦٤ — ٣٦٥ : الأشياء التى يقوم بعضها مقام بعض إذا بيعت جملة وتعين مقدارها مع تعيين الثمن باعتبار آحادها ووجد مقدارها الحقيقى أقل من المقدر فى العقد ، فللمشترى الخيار بين فسخ البيع وبين إبقائه مع تنقيص الثمن تنقيصا نسبيا وإذا زاد الموجود عن المقدار المعين فالزيادة للبائع .

والمادة ٢٩٢ / ٣٦٦ : إذا كان المبيع من الأشياء التى تقاس أو تكال أو توزن ولا يمكن انقسامه بغير ضرر وكان قد تعين فى عقد البيع مقدار المبيع وثمنه باعتبار آحاده ، ففى حالة وجود نقص أو زياده فى المقدار المعين يكون للمشترى الخيار بين فسخ البيع وبين أخذ الموجود بالكامل مع دفع ثمنه بالنسبة لقدره الحقيقى أما إذا كان الثمن تعين جملة فللمشترى الخيار بين فسخ البيع وبين أخذ المبيع بالثمن المتفق عليه .

والمادة ٢٩٣ / ٣٦٧ : لايجوز للمشترى فسخ البيع فى الأحوال المذكورة فى المواد السابقة إلا إذا كان الغلط زائدا على نصف عشر الثمن المعين .

والمادة ٢٩٤ / ٣٦٨ : إذا كان هناك وجه لفسخ البيع فعلى البائع رد الثمن الذى قبضه مع رسوم العقد والمصاريف التى صرفها المشترى بموافقة القانون.

والمادة ٢٩٥ / ٣٦٩ : وضع المشترى يده على المبيع مع علمه بالغلط الواقع فيه يسقط حقه فى اختيار فسخ البيع إلا إذا حفظ حقوقه قبل وضع يده حفظا صريحا .

ومرشد الحيران م ٤٨٨ — ٤٥٣ . والمجلة م ٢٢٠ — ٢٢٩

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1616.—Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle, qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

Art. 1617.—Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat. Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas ,le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

Art. 1618.—Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédent est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée .

Art. 1619.—Dans tous les autres cas : soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité ; soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés ; soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur de vendeur, pour l'excédent de mesure ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, en égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n 'y a stipulation de prix pour excédent de mesure, l'acquéreur a le choix ou de se désister du contrat ou de fournir le supplément du prix ,et ce, avec des intérêts s'il a gardé l'immeuble.

Art. 1621.—Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.

Art. 1622.—L'action en supplément de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

Art. 1623.—S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en autre, on fait compensation jusqu'à due concurrence ; et l'action soit en supplément, soit en diminution du prix n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

Pr. Fr.-It. 343.—Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

Art. 344.—Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acqéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat. Si cela ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

Art. 345.—Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que cette exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédent est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.

Art. 346.—Dans tous les autres cas soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité ; soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés ; soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure, — l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédent de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus.

Art. 347.—Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédent de mesure, l'acquéreur a le choix ou de se désister du contrat ou de fournir le supplément du prix, et ce avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble.

Art. 348.—Dans tous les cas où l'acquéreur fait usage du droit de se désister du contrat, le vendeur, outre le prix, s'il a reçu, les frais de ce contrat.

Art. 349.—L'action en supplément du prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait compensation jusqu'à due concurrence ; et l'action, soit en supplément soit en diminution du prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

انظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٢٣) والتقنين اللبنانى (م ٤٢٢—٤٢٧) والتقنين الايطالى (م ١٤٧٢ — ١٤٧٩) والتقنين الأسبانى (م ١٤٦٩ — ١٤٧١) والتقنين البرتغالى (م ١٥٧٦ — ١٥٧٧) والتقنين الهولندى (م ١٥١٩ — ١٥٢٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٧٩ — ١٣٨٢) وتقنين كويبك (م ١٥٠٠ — ١٥٠٣).

C. All. Art. 468.—Lorsque le vendeur d'un fonds a assuré à l'acheteur une contenance déterminée, il est garant de la contenance comme il le serait d'une qualité assurée. L'acheteur ne peut cependant exiger la rédhibition à raison du défaut de la contenance assurée que si ce défaut est d'une importance telle que l'exécution du contrat n'offre plus aucun intérêt pour lui.

C. Suisse, oblig. Art 219, al. 1 et 2.—Sauf convention contraitre, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur lorsque l'immeuble n'a pas la contenance indiquée dans l'acte de vente. Si l'immeuble vendu n'a pas la contenance portée au registre foncier d'aprés une mensuration officielle, le vendeur n'est tenu d'indemniser l'acheteur que lorsqu'il s'y est expressément obligé.

C. Pol. Art. 320.—Si le vendeur d'un immeuble a assuré à l'acheteur que l'immeuble vendu a une contenance déterminée, il répond de cette contenance comme il répondrait d'une qualité dont il aurait assuré l'existance.

Art. 327.—L'acheteur d'un immeuble ne peut se désister du contrat pour défaut de contenance que dans le cas où ce défaut est d'une importance telle que l'exécution du contrat ne présente plus d'intérêt pour lui.

C. Brés. Art. 1136.—Si, lors de la vente d'un immeuble, le prix a été stipulé d'après sa contenance, ou si la superficie en a été déterminée, et que, dans l'un des deux cas, celle-ci ne corresponde pas aux dimensions données, l'acheteur aura le droit d'exiger le complément de superficie et, quand cela n'est pas possible, celui de réclamer la rescision du contrat ou la réduction proportionnelle du prix. Toutefois, ce droit ne lui appartient pas si l'immeuble a été vendu comme chose certaine et déterminée et que la référence à ces dimensions n'ait eu qu'un caractère simplement énonciatif. On présume que la référence aux dimensions n'a eu qu'un caractère énonciatif quand la différence constatée n'excède pas un vingtième de la contenance totale énoncée.

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٣٤)

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : (إذا ضمن البائع للمشترى أن المبيع يشتمل على قدر معين كان مسؤولا عن نقص هذا القدر بحسب مايقضى به العرف مالم يتفق على غير ذلك ، على أنه لايجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع ، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة إليه .

٢ — أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد عما ذكر فى العقد ، وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة ، وجب على المشترى أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا مالم يوجد اتفاق يخالفه) .

وقد عدلت صيغة الفقرة الأولى من هذه المادة فى مجلس النواب ، تعديلا لايمس جوهر الحكم وفى مجلس الشيوخ استبدل فى الفقرة الأولى بعبارة « إلا إذا كان هذا النص من الجسامة ... الخ » عبارة « إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد » وذلك لجعل أساس الفسخ هو عدم إتمام العاقد للعقد لو أنه كان يعلم بوجود النقص أخذا بالمعيار العام الذى وضع فى شأن الغلط .

وعدلت الفقرة الثانية من المادة كذلك فى مجلس الشيوخ ، بأن أضيفت إليها عبارة « إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض » لزيادة الايضاح .

المادة ٤٣٤

إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة ، فان حق المشترى فى طلب انقاص الثمن أو فى طلب فسخ العقد وحق البائع فى طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٢٩٦ / ٣٧٠ من التقنين المصرى : حق المشترى فى فسخ البيع أو فى تنقيص الثمن وكذلك حق البائع فى طلب تكميل الثمن يسقطان بالسكوت عليهما سنة واحدة من تاريخ العقد .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1622.—L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix, ou en résiliation du contrat, de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

Pr. Fr.-It. Art. 349.—L'action en supplément du prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

C. Lib. Art. 427.—L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou de résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٧٨) والتقنين الأسبانى (م ١٤٧٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٢٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٤٣٣ و٤٣٤) :

١ — ويتصل بتحديد المبيع أن يكون البائع قد ضمن للمشترى قدرا معينا منه ، كما إذا كان المبيع قطعة أرض وبيعت على أنها كذا مترا أو كذا فدانا أو كان المبيع بوجه عام شيئا مما يعد أو يوزن أو يقاس أو يكال ، وقد تضمن التقنين الحالى نصوصا كثيرة فى هذا الموضوع (م ٢٩٠ — ٢٩٥ / ٣٦٣ — ٣٦٩ مصرى) وهى نصوص مأخوذة من الشريعة الاسلامية (مرشد الحيران م ٤٤٨ — ٤٥٣ والمجلة ٢٢١ — ٢٢٩) ، وتميز فى الأشياء التى يقوم بعضها مقام بعض بين مالا يضره التبعيض وما يضره ، ففى الحالة الأولى ، إذا تعين مقدار المبيع مع تعيين الثمن بسعر الوحدة وزاد المبيع ، فالزيادة للبائع لأن المبيع لا يضره التبعيض ولم تدخل فيه الزيادة ، وإذا نقص المبيع فللمشترى أن يفسخ البيع أو يبقيه مع انقاص الثمن ، ولا يجوز الفسخ إلا إذا كان النقص أكثر من واحد على عشرين ، ولم تعرض النصوص لحالة ما إذا تعين الثمن جملة واحدة ، ولكن الظاهر أن هذه الأحكام نفسها هى التى تنطبق ؛ أما إذا كان المبيع يضره التبعيض وتعين ثمنه بسعر الوحدة ، فان زاد أو نقص كان المشترى بالخيار بين الفسخ (إذا كانت الزيادة أو النقص أكثر من واحد على عشرين) أو إبقاء البيع بالثمن المتفق عليه ، ولا يزيد الثمن أو ينقص هنا ، ويعللون ذلك بأن المبيع لا يقبل التبعيض وقد بيع بثمن مسمى جملة واحدة ، فبيان مقدار المبيع فى مثل هذه الظروف يكون على سبيل الوصف ، والوصف لا يقابله شىء من الثمن ، وإنما أعطى للمشترى حق الفسخ فى صورة النقص ولم يعط للبائع هذا الحق فى صورة الزيادة لأن المبيع كان فى يد البائع لا فى يد المشترى ، وإذا عذر المشترى الذى يجهل حالة شىء لم يكن فى يده ، فلا عذر للبائع فى أمر كانت الحيطة تقضى عليه فيه أن يتبين قدر ما يبيع قبل الاقدام على بيعه .

ولم ير المشروع أن يورد كل هذه التفصيلات ، وبعضها يكفى فى استخلاصه القواعد العامة ، وبعضها ينطوى على شىء من التحكم ويحسن تركه للظروف واتفاق المتعاقدين ،

فاقتصر على نص يعتبر تلخيصا لما تقدم من الأحكام وهو منقول عن التقنين البولونى والمشروع الفرنسى الايطالى ، ويقضى هذا النص بأن البائع يضمن للمشترى القدر الذى عينه للمبيع حسب مايقضى به العرف ، وقد يقضى بالمجاوزة على قدر مسموح به زيادة أو نقصا ، ومعنى الضمان أن المبيع إذا نقص عن القدر المعين كان للمشترى أن يفسخ (إذا كان النقص جسيما بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمشترى ولا يشترط أن يكون النقص واحد على عشرين) أو أن ينقص الثمن بقدر ما أصابه من الضرر (وليس من الضرورى أن يكون إنقاص الثمن بنسبة مانقص من المبيع فقد يكون الضرر أكثر أو أقل من ذلك) ، ولا فرق فى حالة نقص المبيع بين ما إذا كان المبيع يضره التبعيض أو لايضره وبين ما إذا كان الثمن محددا بسعر الوحدة أومقدرا جملة واحدة . أما إذا زاد المبيع وكان الثمن مقدرا جملة واحدة ، فالغالب أن المتعاقدين قصدا أن يكون المبيع بهذا الثمن ولو زاد عن القدر المعين (وهذا يتفق مع ماسبق ذكره من أن الوصف لايقابله شىء من الثمن) ولذلك يبقى البيع ولايطالب المشترى بزيادة فى الثمن ، إلا إذا كان هناك اتفاق على غير ذلك . فاذا عين الثمن بسعر الوحدة ، فلاتمييز بين مايضره التبعيض وبين مالا يضره ، بل يكمل المشترى الثمن فى الحالتين بقدر زيادة المبيع ، فان كانت جسيمة جاز له أن يطلب فسخ العقد .

وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست إلا تطبيقا للقواعد العامة وتفسيرا لنية المتعاقدين ، ولاتعتبر من النظام العام ، فهى تطبق مالم يوجد اتفاق أوعرف يقضى بغيرها .

٢ — ويتبين مما تقدم أن هناك حالات يطلب فيها المشترى انقاص الثمن (إذا نقص المبيع نقصا غير جسيم) أو الفسخ (إذا نقص المبيع أو زاد بقدر جسيم) ، وهناك حالات يطلب فيها البائع تكملة الثمن (إذا زاد المبيع زيادة غير جسيمة أو زيادة جسيمة لم تحمل المشترى على طلب الفسخ) . ففى هذه الحالات جميعا تسقط الدعوى فى الفسخ أو فى انقاص الثمن أو فى زيادته بالتقادم ، إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبلغ تسليما حقيقيا . وهذا الحكم أصلح عيبا فى التقنين الحالى ، إذ جعل التقادم يسرى لا من وقت العقد (م ٢٩٦ / ٣٧٠ مصرى) بل من وقت التسليم الحقيقى للمبيع ، فلا يكفى التسليم الصورى ، وظاهر أن التسليم الحقيقى وحده هو الذى يهيىء للمشترى وللبائع كشف حقيقة النقص أوالزيادة فى المبيع .

٣ — ولم ير المشروع محلا للكلام فى أثر الفسخ (م ٢٩٤ / ٣٦٨ مصرى) فهو خاضع للقواعد العامة ، ولا للنص على أن وضع المشترى يده على المبيع مع علمه بالغلط الواقع فيه يسقط حقه فى اختيار فسخ البيع إلا إذا حفظ حقوقه قبل وضع يده حفظا صريحا (م ٢٩٥ / ٣٦٨ مصرى) فان هذا الحكم ظاهر لاحاجة للنص عليه ، بل أن حق المشترى فى طلب انقاص الثمن (لا الفسخ وحده) يسقط ، إذا دلت الظروف على أن المشترى قد تنازل عنه.

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٣٥

١ — يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك . ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشىء المبيع .

٢ — ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة المشترى قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية .

---

(١) **النصوص المصرية المقابلة:** المادة ٢٧١ / ٣٤٢ من التقنين المصرى: تسليم المبيع هو عبارة عن وضعه تحت تصرف المشترى بحيث يمكنه وضع يده عليه والانتفاع به بدون مانع . ويحصل وفاء الالتزام بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى وعلمه بذلك ولو لم يستلمه بالفعل .

والمادة ٢٧٢ / ٣٤٣ : يكون تسليم الأشياء المبيعة بحسب جنسها . فتسليم العقار إذا كان من المبانى يجوز أن يكون بتسليم مفاتيحه ، وإذا كان عقارا آخر فبتسليم حججه . وهذا وذاك إن لم يكن مانع لوضع يد المشترى عليه . وتسليم المنقولات يكون بالمناولة من يد إلى يد ، أو بتسليم مفاتيح المخازن الموضوعة فيها تلك المنقولات . ويجوز حصول التسليم بمجرد إرادة المتعاقدين إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشترى قبل البيع لسبب آخر .

والمادة ٢٧٣ / ٣٤٤ : تسليم مجرد الحقوق يكون بتسليم سنداتها . أو بتصريح البائع للمشترى بالانتفاع بها إن لم يوجد مايمنع من الانتفاع المذكور .

ومرشد الحيران م ٤٣٤ — ٤٤١ . والمجلة م ٥٦٣ — ٥٧٧ .

(٢) **النصوص الاجنبية المقابلة :**

C. Fr. Art. 1604.—La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.

Art. 1605.—L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.

Art. 1606.—La délivrance des effets mobiliers s'opère : ou par la tradition réelle ; ou par la remise des clefs des bâtiments qui les contiennent ; ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre.

Art. 1607. —La tradition des droits incorporels se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur.

Pr. Fr.-It. Art. 338.—La délivrance consiste dans la mise en possession de

l'acheteur. La délivrance de la chose doit se faire au lieu où elle était au temps de la formation du contrat, s'il n'en est autrement convenu.

C. Lib. Art. 402.—La délivrance consiste dans le fait, par le vendeur ou son représentant de mettre la chose vendue à la disposition de l'acheteur, dans des conditions telles qu'il puisse en prendre possession et en jouir sans obstacle.

Art. 403.—La délivrance a lieu : (1) Pour les immeubles, par le délaissement qu'en fait le vendeur, par la remise des clefs s'il y a lieu, pourvu qu'à ce moment l'acheteur ne trouve pas d'empêchement à prendre possession de la chose ; (2) Pour les choses mobilières, par la tradition réelle ou par la remise des clefs du bâtiment ou du coffre qui les contient, ou par tout autre moyen reconnu par l'usage ; (3) Même par le seul consentement des parties, lorsque le retirement des choses vendues ne peut être effectué au moment de la vente, ou lorsqu'elles étaient déjà, à un autre titre, au pouvoir de l'acheteur ; (4) Par le transfert ou la remise du certificat de dépôt, du connaissement et de la lettre de voiture, lorsqu'il s'agit de choses qui se trouvent dans un dépôt public.

Art. 404.—La délivrance des choses incorporelles, par exemple un droit de passage, se fait par la remise des titres qui constatent l'existence du droit, soit par l'autorisation donnée par le vendeur d'en faire usage, quand rien ne s'oppose à cet usage. Lorsque l'exercice d'un droit portant sur une chose incorporelle comporte la possession d'une chose, le vendeur est tenu de mettre l'acheteur à même de prendre possession de celle-ci sans obstacle.

C. All. Art. 925.—L'accord des volontés de l'aliénateur et de l'acquéreur exigé par l'article 873 pour qu'il y ait transfert de propriété d'un immeuble se réalise par la déclaration des deux parties présentes en même temps devant le bureau foncier. Toute déclaration de dessaisine faite sous condition ou à terme est nulle et de nul effet.

C. Pol. Art. 300, al. 2.—Le vendeur d'un autre droit est tenu d'en assurer à l'acheteur la jouissance et, lorsque celle-ci exige la possession d'une chose, il doit délivrer la dite chose.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٥٩٢ — ٥٩٣) والتقنين المراكشى (م ٤٩٩ — ٥٠٠) والتقنين الايطالى (م ١٤٦٣ — ١٤٦٥) والتقنين الأسبانى (م ١٤٦٢ — ١٤٦٤) والتقنين البرتغالى (م ١٥٦٩ و ١٥٧١) والتقنين الهولندى (م ٦٧١ و ١٥١١) وتقنين كوبيك (١٤٩٣ — ١٤٩٤) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٣٦).

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى: «يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن هذا من حيازته والانتفاع به دون عائق ؛ ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام يعلم أن المبيع قد أصبح تحت تصرفه . ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشىء المبيع » .

وقد عدل نص هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ ، بأن استبدل بعبارة « مادام يعلم أن المبيع تحت تصرفه » عبارة « مادام البائع قد أعلمه بذلك » وهذا التعديل يقصد به ضبط الحكم .

مادة ٤٣٦

إذا وجب تصدير المبيع للمشترى ، فلا يتم التسليم إلا اذا وصل إليه مالم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 406.—Lorsque la chose vendue doit être expédiée d'un lieu dans un autre, la délivrance n'a lieu qu'au moment où la chose parvient à l'acquéreur ou à son représentant.

C. All. Art. 447.—Lorsque le vendeur, sur la demande de l'acheteur, expédie la chose vendue au lieu d'exécution, les risques sont pour l'acheteur aussitôt que le vendeur a livré la chose à expédier, au voiturier ou à toute autre personne ou établissement désigné pour effectuer l'expédition. Lorsque l'acheteur a donné indication particulière concernant le mode d'expédition et losque le vendeur s'écarte de cette indication sans raison impérieuse, ce dernier est responsable vis-à-vis de l'acheteur du dommage qui en résulte.

C. Pol. Art. 301.—Si la chose doit être expédiée à l'acheteur, elle est, sauf convention contraire, réputée livrée, lorsque le vendeur l'a remise, pour la faire parvenir au lieu de destination, à une personne ou à un établissement qui, par profession, effectue le transport de choses de même genre. Le vendeur doit apporter les soins nécessaires au choix de la personne ou de l'établissement qu'il charge de l'expédition de la chose. Lorsque l'acheteur a donné au vendeur des indications particulières concernant le mode de livraison de la chose vendue, le vendeur qui, sans justes motifs, a négligé ces indications est responsable du dommage qui en est resulté.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٥٨٨) والتقنين المراكشى (٤٩٦) والتقنين البرازيلى (م ١١٢٨) والتقنين الصينى (م ٣٧٤ — ٣٧٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٤٣٥ و٤٣٦) :

تتكفل هذه النصوص ببيان طريقة التسليم وزمانه ومكانه وعلى من تكون نفقته (١) .

---

(١) كان المشروع التمهيدى يتضمن نصوصا تبين التسليم ومكانه ونفقته . وهى المواد ٥٧٨ و٥٧٩ و٥٨٠ . وقد حذفت هذه المواد فى لجنة المراجعة ، لأنها مستفادة من القواعد العامة .

وهذه المواد المحذوفة تقابلها فى نصوص القانون المدنى المصرى ؛ المواد ٢٧٧ / ٣٤٨ و ٢٧٥ / ٣٤٦ و٢٨٣ / ٣٥٥ وكان نص هذه المواد كالآتى :

مادة ٥٧٨ : يجب أن يتم التسليم فى الوقت الذى حدده العقد ، فاذا لم يحدد العقد وقتا لذلك ، وجب تسليم المبيع فى الوقت الذى يتم فيه العقد ، مع مراعاة المواعيد التى تستلزمها طبيعة المبيع أو يقتضيها العرف .

مادة ٥٧٩ : ١ — يجب أن يتم التسليم فى المكان الذى يوجد فيه المبيع وقت تمام العقد ، ما لم يتفق على غير ذلك .

٢ — فاذا كان المبيع منقولا ولم يعين محل وجوده ، اعتبر موجودا فى موطن البائع .

مادة ٥٨٠ : نفقات التسليم على البائع إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك . ويدخل فى هذه النفقات ما صرف على المبيع فى نقله إلى مكان التنفيذ وفى مقاسه ووزنه « وحزمه » .

أما طريقة التسليم فقد نقل المشروع عن التقنين الحالى أحكامه فى ذلك (م ٢٧١ — ٢٧٣/٣٤٢ — ٣٤٤ مصرى) ملخصا لها فى نص واحد هو المادة ٥٧٦ (وتقابل المادة ٤٣٥ من القانون) فقررت هذه المادة فى الفقرة الأولى منها، القاعدة العامة فى كيفية التسليم؛ وتكون بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن هذا من حيازته والانتفاع به دون عائق حتى لو لم يستول عليه استيلاء ماديا ما دام يعلم أن المبيع تحت تصرفه. فعناصر التسليم إذن هى: (ا) وضع الشىء تحت تصرف المشترى وضعا يتمكن معه من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يحزه بالفعل (ب) علم المشترى بهذا الوضع. وغنى عن البيان أنه إذا كان التسليم التزاما فى ذمة البائع؛ فان التسلم وهو حيازة المشترى بالفعل للمبيع التزام فى ذمة المشترى.

وقد طبقت الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ (١) هذه القاعدة العامة فى بعض الصور الخاصة فتسليم العقار يتم بتخلية البائع له على النحو المتقدم، ويقوم مقام التخلية تسليم المفاتيح أو مستندات التمليك. وتسليم المنقول يتم بالمناولة أو بتسليم مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أى مكان آخر يحتوى هذا المنقول، أو بتحويل سند الايداع أو التخزين إن كان مودعا أو مخزونا فى جهة ما، أو بتسليم هذا السند. وإذا كان المبيع حقا (أى شيئا معنويا) فيتم التسليم بتسليم سنده أو بالترخيص فى استعمال هذا الحق مع حيازة مايستلزم الأمر حيازته من أشياء (كاستعمال حق المرور) ويتبين من هذه التطبيقات أن طريقة التسليم تتكيف حسب طبيعة المبيع، وأكثر هذه التطبيقات قد ورد فى التقنين الحالى فى المادتين ٢٧٢ — ٢٧٣/٣٤٣ — ٣٤٤.

بقى التسليم المعنوى، وقد عرضت له الفقرة الثالثة من المادة ٥٧٦ (وتقابل الفقرة الثانية من المادة ٤٣٥ من القانون)، فقررت أن التسليم يتم بمجرد الاتفاق إذا كان المبيع فى حيازة المشترى قبل البيع (بايجار أو وديعة أو عارية مثلا)، أوكان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية (كأن يستأجره أو يرتهنه بعد البيع)، وليس فى هذا إلا تطبيق للقاعدة العامة الواردة فى الحيازة (م ١٤٠٤ من المشروع وتقابل المادد ٩٥٣ من القانون) وهى تقضى بجواز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادى إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه فى الحيازة أو استمر الخلف واضعا يده ولكن

---

(١) كانت المادة ٥٧٦ من المشروع التمهيدى تتضمن فقرة ثانية نصها كالآتى:

٢ - ويكون تسليم الشىء المبيع على النحو الذى يتفق مع طبيعته. فيتم تسليم العقار بتسليم المفاتيح أو مستندات التمليك أو بتخلية البائع له؛ ويكون تسليم المنقول بالمناولة أو بتسليم مفاتيح المكان الذى يوجد فيه، أو بتحويل سند الايداع أو التخزين؛ أو بتسليم هذا السند. ويتم تسليم الحق بتسليم سنده؛ أو بالترخيص فى استعمال هذا الحق وإذا كان استعمال الحق يستلزم حيازة شىء وجب على البائع أن يمكن المشترى من وضع يده على هذا الشىء دون عائق.

وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة؛ لعدم ضرورتها، وعدل نص الفقرة الأولى فأصبحت كما هى واردة فى القانون. وجعلت الفقرة الثالثة فقرة ثانية.

لحساب نفسه ، وقد نص التقنين الحالى على هذا التطبيق (م ٢٧٢ فقرة ثالثة / ٣٤٣ فقرة ثالثة) ، ولكنه اقتصر على إحدى الصورتين ؛ وهى صورة ما إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشترى قبل البيع بسبب آخر ، ولم يعرض للصورة الأخرى وهى أن يستبقى البائع المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية .

وغنى عن البيان أن إرادة المتعاقدين فى كل هذه الأحكام لها السلطان الأكبر وليست القواعد المتقدمة من النظام العام ، فيجوز إذن الاتفاق على مايخالفها أومايعدل منها (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٣٧

إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لايد للبائع فيه ، انفسخ البيع واسترد المشترى الثمن إلا إذا كان الهلاك بعد إعذار المشترى لتسلم المبيع.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٢٩٧ / ٣٧١ من التقنين المصرى : إذا هلك المبيع قبل التسليم ولو بدون تقصير البائع أو إهماله وجب فسخ البيع ورد الثمن إن كان دفع إلا إذا كان المشترى قد دعى لاستلام المبيع بورقة رسمية أو بما يقوم مقامهما أو بمقتضى نص العقد .

ومرشد الحيران م ٤٢٧ فقرة ٣ و ٤٦٠ — ٤٦٢ . والمجلة م ٢٩٣ — ٢٩٤

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1624.—La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au titre "Des contrats ou des obligations conventionnelles en général".

Art. 1138.—L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer, auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier.

---

(١) لم نذكر من المذكرة الايضاحية الجزء الخاص بزمان التسليم ومكانه ونفقاته ، بعد أن حذفت المواد الخاصة بها فى لجنة المراجعة كما أسلفنا .

C. Lib. Art. 396.—Sauf stipulation contraire, dès que le contrat est parfait, l'acheteur doit supporter : (1) les impôts, contributions et autres charges qui grèvent la chose vendue ; (2) les frais de conservation de la chose ainsi que ceux de perception des frais ; (3) les risques du corps certain.

Art. 397.—Lorsque la vente porte sur une chose déterminée seulement quant à l'espèce ou est faite au poids, au compte, à la mesure, à l'essai, à la dégustation ou sur simple description, les choses sont aux risques du vendeur, alors même qu'elles se trouvent déjà entre les mains de l'acheteur, jusqu'à ce qu'elles aient été déterminées, pesées, comptées, mesurées ou agréées par l'acheteur ou son représentant.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٢٠ و م ١١٢٥) والتقنين البرتغالى (م ١٥٥٠ و ١٧٧) والتقنين الهولندى (م ١٤٩٦ — ١٤٩٨ و ١٢٧٣) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٥٠) .

C. All. Art. 446.—Par la délivrance de la chose vendue, les risques de perte fortuite ou de toute détérioration fortuite passent à l'acheteur. A partir de la délivrance, les profits appartiennent à l'acheteur et il supporte les charges de la chose. Lorsque l'acheteur d'un fonds est inscrit au livre foncier comme propriétaire avant la délivrance, les effets ci-dessus se produisent par le fait de l'inscription.

C. Suisse Oblig. Art. 185.—Les profits et les risques de la chose passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat, sauf les exceptions résultant des circonstances ou stipulations particulières. Si la chose n'est déterminée que par son genre, il faut, en outre qu'elle ait été individualisée; si elle doit être expédiée dans un autre lieu, il faut que le vendeur s'en soit dessaisi à cet effet. Dans les contrats faits sous condition suspensive, les profits et les risques de la chose aliénée ne passent à l'acquéreur que dès l'accomplissement de la condition.

أنظر أيضا التقنين النمساوى (م ١٠٦٤ و ١٠٤٨ — ١٠٥١) .

C. Pol. Art. 304.—Dès le moment de la délivrance de la chose vendue, les profits et les charges ainsi que les risques de perte et de détérioration fortuits sont pour l'acheteur. Lorsque la propriété d'un immeuble vendu passe à l'acheteur avant la délivrance, les effets précisés au paragraphe précédent se produisent, sauf convention contraire, dès que la propriété est transférée. Lorsque les parties ont fixé une époque autre que la délivrance pour l'épurement de compte en ce qui concerne les profits et charges, et lorsqu'il y a doute, les risques de perte et de détérioration fortuits passent à l'acheteur à la dite époque.

C. Brés Art. 1127.—Jusqu'au moment de la tradition les risques de la chose courent pour le compte du vendeur, et ceux du prix pour le compte de l'acheteur. Toutefois pour les choses qui communément se comptent, se pèsent, se mesurent ou se désignent lors de la réception, les cas fortuits qui se produisent au moment de les compter, marquer ou désigner, lorsqu'elles auront déjà été mises à la disposition de l'acheteur, seront à la charge de celui-ci. Seront aussi à la charge de l'acheteur les risques des choses dont s'agit, si celui-ci était mis en demeure de les recevoir, quand elles auront été mises à sa disposition dans le temps, le lieu et le mode déterminés.

أنظر أيضا ؛ التقنين الصينى (م ٣٧٣ و ٣٧٥) والتقنين السوفييتى (م ١٨٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٣٨) .

٤ — التعديلات البرلمانية .....

.....

.....

مادة ٤٣٨

إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه ، جاز للمشترى إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيما بحيث لو طرأ قبل العقد لما تم البيع ، وإما أن يبقى البيع مع انقاص الثمن .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة . المادة ٢٩٨/٣٧٢ من التقنين المصرى : إذا نقصت قيمة المبيع بعيب حدث فيه قبل استلامه بحيث لو كان ذلك العيب موجودا قبل البيع لامتنع المشترى عن الشراء ؛ كان المشترى مخيرا بين الفسخ و بين إبقاء المبيع بالثمن المتفق عليه إلا إذا سبق منه رهنه .

ومرشد الحيران م ٤٧٨ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Code Polonais Art. 267 al. 3e.—Lorsque, au cas d'obligations réciproques, la prestation de l'un des contrats n'est devenue impossible à exécuter que pour partie, l'autre peut se désister de la convention, s'il résulte de la convention ou de but poursuivi par les contractants que l'exécution partielle de l'obligation est sans intérêt pour la partie créancière de la prestation.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٤٣٧ و ٤٣٨)

١ — هذه النصوص (١) تعرض لبيان تبعة هلاك المبيع قبل التسليم . وقد استبقى المشروع هنا أحكام التقنين الحالى ، فجعل التبعة على البائع قبل التسليم ؛ خلافا للتقنينات اللاتينية ؛ وأخذا بأحكام الشريعة الاسلامية ، وتطبيقها لقواعد الفسخ فى العقد الملزم للجانبين . أما بعد التسليم فبديهى أن تبعة الهلاك تكون على المشترى ؛ وكذلك يكون الأمر إذا أعذر المشترى بالتسلم فلم يتسلم .

ويتبين من ذلك أن تبعة الهلاك تنتقل مع انتقال الحيازة لامع انتقال الملكية . فلو هلك المبيع قبل التسليم وقبل تسجيل البيع كان هلاكه على البائع كما قدمنا . أما بعد التسليم و بعد تسجيل البيع فهلاكه على المشترى . وإذا هلك قبل التسليم و بعد تسجيل البيع

---

(١) كان المشروع التمهيدى يتضمن مادة ثالثة ، هى المادة ٥٨٣ . وكانت ترد عقب المادتين ٥٨١ و ٥٨٢ ، المقابلتين للمادتين ٤٣٧ و ٤٣٨ من القانون . وكان نص المادة ٥٨٣ كالآتى : « فى الحالتين المنصوص عليهما فى المادتين السابقتين إذا كان الهلاك أو نقص القيمة بفعل المشترى وجب دفع الثمن كاملا . أما إذا كان بفعل البائع فان طلب المشترى فسخ البيع ألزم البائع بالتعويض . وإن طلب بقاء العقد وجب انقاص الثمن » وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

فهلاكه على البائع . أما إذا هلك بعد التسليم وقبل تسجيل البيع فهلاكه على المشترى .

٢ — وإذا كان الهلاك جزئيا ؛ فان كان جسيما خير المشترى بين الفسخ وانقاص الثمن وإن كان غير جسيم أنقص الثمن . وقد عدل المشروع (م ٥٨٢ وتقابل المادة ٤٣٨ من القانون) بهذا الحكم الأخير حكما منتقدا فى التقنين الحالى (م ٢٩٨ / ٣٧٢) يقضى بأن المشترى فى الهلاك الجزئى يكون مخيرا بين فسخ البيع أو إبقائه مع دفع كل الثمن .

ويلاحظ أن الحقوق العينية التى كسبها الغير على المبيع لايضرها الفسخ ، وقد سبق تقرير ذلك فى القواعد العامة المتعلقة بالفسخ (م ٢٢١ فقرة ثانية من المشروع . وقد حذفت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة وأصبحت هذه المادة فى القانون المادة ١٦٠) .

٣ — وفى كل ماتقدم نفترض أن الهلاك بقوة قاهرة . أما إذا كان بخطأ المشترى ، فلا يجوز أن يستفيد من خطأه ؛ ويمتنع فسخ البيع ، كما يلتزم المشترى بأداء كل الثمن . وإن كان الهلاك بخطأ البائع ، فللمشترى إذا فسخ أن يسترد الثمن وأن يتقاضى تعويضا فوق ذلك ، فان طلب بقاء العقد أنقص الثمن وروعى فى هذا الانقاص أن يكون جزء منه على سبيل التعويض . وهذا كله متفق مع أحكام التقنين الحالى (م ٥٨٣ من المشروع (١) وتقابلها المادة ٢٩٩ / ٣٧٣ مصرى) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٣٩

يضمن البائع عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشترى . ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبى قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٠٠ / ٣٧٤ من التقنين المصرى : من باع شيئا يكون ضامنا للمشترى الانتفاع به بدون معارضة من شخص آخر له حق عينى على المبيع

---

(١) وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة كما سبق أن ذكرنا . أنظر آنفا الهامش السابق .

وقت البيع ، وكذلك يكون البائع ضامنا إذا كان الحق العينى للاخر ناشئا عن فعله بعد تاريخ العقد . ووجوب هذا الضمان لايحتاج إلى شرط مخصوص به فى العقد .

والمادة ٣١٠ / ٣٨٤ : نزع ملكية جزء معين من المبيع أوشائع فيه يعتبر قانونا كنزع ملكيته كله وكذلك ثبوت حق ارتفاق موجود على المبيع قبل العقد ولم يحصل الاعلام به أو لم يكن ظاهرا وقت البيع يعتبر كنزع الملكية بتمامها . هذا إذا كان الجزء المنتزعة ملكيته أو حق الارتفاق بحالة لو علمها المشترى لامتنع عن الشراء .

مرشد الحيران م ٤٢٧ فقرة ثالثة و ٤٩١ و ٤٩٣ و ٤٩٥ — ٥٠٢ و ٤٠٧

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1626.—Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de la chose vendue, ou des dommages prétendus sur cet objet, et non déclarés lors de la vente.

Pr. Fr.-It. Art. 352.—Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu et des charges prétendues sur cet objet et non déclarées lors de la vente.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٣١ — ٦٣٢ و ٦٤٤ — ٧٤٥) والتقنين المراكشى (م ٥٣٣ — ٥٣٤ و ٥٤٦ — ٥٤٧) والتقنين الايطالى (م ١٤٨٢) والتقنين الأسبانى (م ١٤٧٥) والتقنين البرتغالى (م ١٠٤٦) والتقنين الهولندى (م ١٥٢٨) والتقنين الأرجنتينى (م ٢١٢٥ — ٢١٢٦ و ٢١٩٢) .

C. Lib. Art. 429.—Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu et des charges prétendues sur cet objet et non déclarées lors de la vente.

C. All. Art. 434.—Le vendeur est obligé de procurer à l'acheteur l'objet vendu libre de tous droits que les tiers pourraient faire valoir à l'encontre de l'acheteur.

C. Suisse Oblig. Art. 192, al. 1.—Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur de l'éviction qu'il souffre, dans la totalité ou dans une partie de la chose vendue, en raison d'un droit qui appartenait à un tiers déjà lors de la conclusion du contrat.

C. Pol. Art. 306, al. 1.—Le vendeur est tenu de la garantie losrqu'il apparait que le droit vendu appartient, en totalité ou en partie, à un tiers, ou qu'il est limité ou grevé de charge ou encore qu'il n'existe pas (défauts juridiques).

Art. 311.—Le vendeur d'un immeuble ne répond pas des charges et restrictions résultant du droit public auxquelles l'immeuble est soumis.

C. Brés. Art. 1107.—Dans le contrats à titre onéreux,emportant transfert de propriété, de possession d'usage, le vendeur sera obligé de garantir l'acquéreur des risques d'éviction, toutes les fois que cette responsabilité n'a pas été expréssement exclue. Les parties peuvent augmenter ou diminuer cette garantie.

C. Chin. Art. 349.—Le vendeur est tenu de garantir qu'aucun tiers ne pourra invoquer du droit sur l'objet de la vente et à l'encontre de l'acheteur.

Art. 351.—Si l'acheteur, au moment de la conclusion du contrat, avait connaissance du vice du droit vendu, le vendeur n'est pas tenu de garantir ce vice, à moins qu'il n'en soit autrement disposé par contrat.

أنظر أيضا ، التقنين السوفييتى (م ١٩٢) والتقنين اليابانى (م ٥٦٧ فقرة أولى)

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — يحدد هذا النص متى يوجد ضمان الاستحقاق ، وهو في ذلك يقرر الأحكام التي قررتها المادتان ٣٠٠ / ٣٧٤ و ٣١٠ / ٣٨٤ من التقنين الحالي مع ملاحظة ما يأتي :

(ا) تجنب المشروع عيبا وقع فيه التقنين الحالي في المادة ٣٠٠ / ٣٧٤ ، إذ قررت هذه المادة أن البائع يضمن للمشتري وجود حق عيني على المبيع لشخص آخر وقت البيع . وينبني على ذلك الا ضمان إذا ظهر أن العين المبيعة مؤجرة بعقد ثابت التاريخ قبل البيع ، لأن ضمان البائع لايشمل إلا الحقوق العينية . وقد قضت محكمة النقض بذلك (١٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ ملحق مجلة القانون والاقتصاد ٣ ص ١١ . و٣ مارس سنة ١٩٣٢ ملحق مجلة القانون والاقتصاد ٣ ص ٢٦) . وعيب هذا الحكم أن العين المبيعة قد تكون مؤجرة لمدة طويلة وتكون الأجرة قد قبضت ، مقدما ، ويكون كل هذا نافذا في حق المشتري طبقا لأحكام القانون ، فلا يستطيع أن يرجع بضمان الاستحقاق على البائع ، لذلك لم يشترط المشروع أن يكون للغير حق عيني على المبيع ، بل كل ما اشترطه هو أن يكون له « حق على المبيع يحتج به على المشتري » فيدخل في ذلك حق المستأجر في الفرض المشار إليه .

(ب) وضع المشروع الحكم القاضي بعدم ضمان حقوق الارتفاق إذا حصل الاعلام بها أو كانت ظاهرة في مكانها الطبيعي عند الكلام في الاتفاق على تعديل الضمان ، لا عند الكلام في حكم الاستحقاق الجزئي كما فعل التقنين الحالي (م ٣١٠ / ٣٨٤) .

٢ — والمشروع ، فيما عدا ذلك ، كالتقنين الحالي ، يجعل البائع ضامنا للتعرض إذا لم تصل منازعة الغير للمشتري في المبيع إلى نزعه من يده ، وضامنا للاستحقاق إذا انتهى التعرض لاستحقاق المبيع . ويميز بين فعل البائع وفعل الغير ، فالبائع يضمن فعله مطلقا ، ويعتبر تعرضا منه أن يخول للغير على المبيع حقا يحتج به على المشتري . أما الغير ، فاذا كان تعرضه ماديا ، أي غير مبني على سبب قانوني ، فلا شأن للبائع في ذلك ، وعلى المشتري أن يدفع هذا التعرض بما وضعه القانون في يده من وسائل . وإذا كان تعرضه مبنيا على سبب قانوني ، فاذا كان هذا السبب موجودا وقت البيع ، أو بعد البيع ولكن بفعل البائع ، وجب الضمان وإلا فلا يجب ، ويلاحظ أن المشروع كالتقنين الحالي أيضا في أن الضمان لايجب على البائع إلا إذا حصل التعرض فعلا من الغير سواء حكم بالاستحقاق أو لم يحكم (نقض ٢٧ أبريل سنة ١٩٣٢ ملحق مجلة القانون والاقتصاد ٣ ص ٣١) ، أما إذا اقتصر الأمر على ظهور حق للغير على العقار دون أن يتعرض هذا الغير فعلا ، فلا ضمان على البائع (أنظر عكس ذلك التقنين البولوني ٣١٣) ، ولكن هذا لايمنع من تطبيق القواعد العامة فيستطيع المشتري أن يطالب بفسخ البيع .

هذا ، وضمان الاستحقاق واجب حتى في بيع غير مسجل ؛ كما إذا باع البائع العقار مرة أخرى قبل أن يسجل المشتري الأول ، وكما إذا نفذ الدائن الشخصي للبائع على العقار المبيع قبل تسجيل البيع (نقض ١٣ فبراير سنة ١٩٣٦ ملحق مجلة القانون الاقتصادي ٦ ص ١٢٤) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٤٤٠

١ — اذا رفعت على المشترى دعوى باستحقاق المبيع وأخطر بها البائع ، كان على البائع بحسب الأحوال ، ووفقا لقانون المرافعات أن يتدخل فى الدعوى الى جانب المشترى أو أن يحل فيها محله .

٢ — فاذا تم الاخطار فى الوقت الملائم ولم يتدخل البائع فى الدعوى، وجب عليه الضمان لا إذا أثبت أن الحكم الصادر فى الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشترى أو لخطأ جسيم منه .

٣ — وإذا لم يخطر المشترى البائع بالدعوى فى الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فقد حقه فى الرجوع بالضمان اذا أثبت البائع أن تدخله فى الدعوى كان يؤدى الى رفض دعوى الاستحقاق .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: مرشد الحيران م ٥٠٤ — ٥٠٥ و ٥٠٨ — ٥٠٩

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 635/537.—L'acheteur actionné à raison de la chose vendue, est tenu au moment où le demandeur à produit ses peruves, de dénoncer la demande en éviction à son vendeur, le tribunal l'avertit à ce moment qu'en suivant l'action en son nom personnel, il s'expose à perdre tout recours contre son acheteur si malgré cet avertissement, il préfère défendre directement l'action, il perd tout recours contre le vendeur.

C. Suisse Oblig. Art. 193.—Si l'acheteur menacé d'éviction dénonce l'instance au vendeur obligé à garantie, ce dernier est tenu, selon les circonstances et conformément aux lois de procédure, d'assister l'acheteur ou de prendre fait et cause pour lui. Lorsque la dénonciation d'instance a eu lieu en temps utile, l'issue défavorable du procès atteint également le vendeur s'il prouve qu'elle est la conséquence du dol ou d'une faute grave de l'acheteur.

Lorsque le défaut de dénonciation d'instance n'est pas imputable au vendeur, celui-ci est libéré de son obligation de garantie dans la mesure où il prouve qu'elle est la conséquence du dol ou d'une faute grave de l'acheteur.

C. Brés. Art. 1116.-- Pour pouvoir exercer le droit résultant de l'éviction, l'acquéreur notifiera le litige au vendeur, dans les délais et formes prescrites par les lois de procédure.

C. Sov. Art. 192.— Si un tiers, pour une cause apparue antérieurement à la vente, intente contre l'acheteur une action en éviction du bien, le vendeur à la requête de l'acheteur, est tenu d'intervenir au procès et d'empêcher que l'acheteur soit évincé du bien litigieux.

C. Fr. Art. 1640.—La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort, ou dont l'appel

n'est plus recevable, sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande.

Pr. Fr.-It. Art. 364.—L'acheteur assigné par un tiers qui prétend à des droits sur la chose vendue a l'obligation d'appeler en justice le vendeur. S'il ne l'a pas fait et a été condamné par un jugement passé en force de chose jugée, il perd le droit à la garantie, à moins qu'il ne prouve que le vendeur tout en intervenant dans le procès n'aurait pas réussi à faire rejeter sa demandes.

C. Lib. Art. 441.—L'acheteur assigné par un tiers qui prétend à des droits sur la chose vendue a l'obligation d'appeler en justice le vendeur. S'il ne l'a pas fait et a été condamné par un jugement passé en force de chose jugée, il perd le droit à la garantie, à moins qu'il ne prouve que le vendeur tout en intervenant dans ce procès n'aurait pas réussi à faire rejeter sa demande.

C. Pol. Art. 314.—L'acheteur, assigné en justice par un tiers qui prétend avoir des droits sur l'objet de la vente, est tenu de mettre immédiatement en cause le vendeur. S'il ne le fait pas et si le tiers obtient un jugement en sa faveur le vendeur est libéré de la garantie lorsqu'il prouve que sa participation au procès aurait contribué à faire rendre un jugement en faveur de l'acheteur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٩٧) والتقنين الاسبانى (م ١٤٨٠ — ١٤٨١) والتقنين البرتغالى (م ١٠٥١) والتقنين الهولندى (م ١٥٣٩) والتقنين الأرجنتينى (م ٢١٤٢) وتقنين كيوبيك (م ١٥٢٠) والتقنين السوفيتى (م ١٩٢ و ١٩٤).

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — هاتان مادتان (١) لانظير لها فى التقنين الحالى ، وإن كانا لا يعدوان أن يكونا تطبيقا للقواعد العامة وهما يدوران حول وجوب إخطار المشترى للبائع بدعوى الاستحقاق المرفوعة عليه من أجنبى فى وقت ملائم ؛ تمهيدا للرجوع على البائع بضمان الاستحقاق ، وتنظيما لحق كل من الطرفين ، فهذا الاخطار واجب على المشترى حتى يتبصر البائع فى وسائل الدفاع عن الحق الذى باعه فى الوقت المناسب .

٢ — فان قام المشترى بهذا الواجب ، لزم البائع أن يتدخل فى دعوى الاستحقاق مكان المشترى أو إلى جانبه ، وعندئذ يتهيأ للقاضى أن يفصل فى حكم واحد فى دعوى الاستحقاق المرفوعة من أجنبى وفى دعوى ضمان الاستحقاق التى يرفعها المشترى على البائع فى نفس الدعوى الأولى بفرض ثبوت استحقاق الأجنبى للمبيع وبفرض بقاء المشترى فى الدعوى . وإذا أخل البائع بالتزامه ولم يتدخل فى الدعوى ، فللمشترى أن يدخله فيها . ولكنه ليس فى حاجة إلى ذلك ، اكتفاء بالاخطار الذى سبقت الاشارة إليه . وإذا هو لم يرتكب تدليسا أو خطأ جسيما فى الدعوى المرفوعة عليه من الأجنبى ، وثبت استحقاق هذا ، فان الحكم الذى يصدر بالاستحقاق يكون حجة على البائع لمصلحة المشترى فى دعوى ضمان الاستحقاق والبائع هو الذى يكلف باثبات أن الحكم بالاستحقاق كان نتيجة لتدليس من المشترى أو لخطأ جسيم منه ، وغنى عن البيان أن الحكم بالاستحقاق لا يكون حجة على البائع لمصلحة المستحق مادام هذا لم يدخل البائع فى دعوى الاستحقاق .

---

(١) لاحظ أن المادة ٤٤. من القانون ، تقابل فى المشروع التمهيدى المادتين ٥٨٥ و٥٨٦ وأولاهما تقابل الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٤٤. من القانون . أما ثانيتهما وهى المادة ٥٨٦ فتقابل الفقرة الثالثة من هذه المادة . وقد أدمجت المادتان فى مادة واحدة عند نظر المشروع فى لجنة المراجعة . فوردتا فى المشروع النهائى مادة واحدة ، هى التى أصبحت المادة ٤٤. من القانون .

٣ — وإذا لم يقم المشترى بواجب الاخطار فى الوقت الملائم ، ولم يتدخل البائع فى الدعوى من تلقاء نفسه أو بطلب من المستحق ، فانه يعرض نفسه ، إذا حكم بالاستحقاق نهائيا ، أن يفقد حقه فى الرجوع بالضمان على البائع . فان هذا من حقه أن يحتج على المشترى بأنه لم يدع للتدخل فى دعوى الاستحقاق ، ولو تدخل لاستطاع دفعها . ويقبل منه هذا القول حتى يقيم المشترى الدليل على العكس (١) فعئذئذ يستطيع الرجوع بالضمان على البائع (قارن تقنين الالتزامات السويسرى م ١٩٣ فقرة ثالثة . فهى تقرر أن البائع هو الذى يثبت أن الحكم بالاستحقاق كان نتيجة تدليس من المشترى أو خطأ جسيم منه . حتى يتخلص من الضمان) .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الثالثة من هذه المادة فى المشروع كالآتى : «إذا لم يخطر المشترى البائع بالدعوى فى الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الشىء المقضى به فقد حقه فى الرجوع بالضمان إلا إذا أثبت أن البائع ما كان ليستطيع دفع دعوى الاستحقاق ولو تدخل فى هذه الدعوى » وقد عدلت هذه الفقرة من المادة فى مجلس الشيوخ واستعيض فيها عن عبارة « إلا إذا أثبت أن البائع ما كان ليستطيع دفع دعوى الاستحقاق ولو تدخل فى هذه الدعوى » بعبارة « إذ أثبت البائع أن تدخله فى الدعوى كان يؤدى إلى رفض دعوى الاستحقاق » وبذلك انتقل عبء الاثبات إلى البائع على أساس أنه أصبح بعد صدور الحكم مدعيا ببراءة ذمته من الالتزام بالضمان .

مادة ٤٤١

يثبت حق المشترى فى الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبى بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون أن ينتظر فى ذلك صدور حكم قضائى متى كان قد أخطر البائع بالدعوى فى الوقت الملائم ودعاه أن يحل محله فيها فلم يفعل . كل ذلك مالم يثبت البائع أن الأجنبى لم يكن على حق فى دعواه .

مادة ٤٤٢

إذا توقى المشترى استحقاق المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شىء آخر ، كان للبائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشترى المبلغ الذى دفعه أو قيمة ماأداه مع الفوائد القانونية و جميع المصروفات.

---

(١) لاحظ أن عبء الاثبات قد أصبح فى نص المادة ٤٤٠ من القانون ، على البائع . إذ تعدلت هذه المادة عند نظر المشروع فى مجلس الشيوخ (أنظر التعديلات البرلمانية لهذه المادة) .

١ — النصوص المصرية المقابلة : مرشد الحيران م٦٠٥

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

مادة ٤٤١ :

C. Québ. Art. 1521.—L'acheteur peut se prévaloir de l'obligation de garantie lorsque, sans l'intervention d'un jugement, il délaisse la chose vendue ou admet les charges sur cette chose, s'il établit que ce délaissement ou cette admission est faite à raison d'un droit qui existait au temps de la vente.

C. Suisse Oblig. Art. 194.—Il y a lieu à garantie même si l'acheteur a reconnu de bonne foi le droit du tiers sans attendre une décision judiciaire ou s'il a accepté un compromis, pourvu qu'il ait averti le vendeur en temps utile et l'ait vainement invité à prendre fait et cause pour lui. Il en est de même, si l'acheteur prouve qu'il devait se déssaisir de la chose.

مادة ٤٤٢ :

C. It. Art. 1496.—Lorsque l'acheteur a évité l'éviction du fonds moyennant le paiement d'une somme d'argent, le vendeur peut se libérer de toutes les conséquences de la garantie, en lui remboursant la somme payée, les intérêts et les frais.

Pr. Fr.-It. Art. 363.—Lorsque l'acheteur a évité l'éviction de la chose par le paiement d'une somme d'argent, le vendeur peut se libérer des conséquences de la garantie ou lui rembourser la somme payée, les intérêts et tous les dépens.

C. Lib. Art. 440.—Lorsque l'acheteur a évité l'éviction de la chose par paiement d'une somme d'argent, le vendeur peut se libérer des conséquences de la garantie en lui remboursant la somme payée, les intérêts et tous les dépens.

C. Pol. Art. 318.—Lorsque, par le paiement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une autre prestation, l'acheteur a évité en totalité ou en partie, l'éviction ou les conséquences de la limitation du droit vendu ou de l'existence des charges le grevant au profit d'un tiers, le vendeur peut se libérer de son obligation de garantie en restituant à l'acheteur la somme payée ou la valeur de la prestation accomplie, avec les intérêts légaux et les frais.

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — هاتان المادتان ، هما أيضا لانظير لهما فى التقنين الحالى وهما ينظمان فى شىء من التيسير ، على المشترى فى حالة وعلى البائع فى حالة أخرى ، ضمان الاستحقاق .

٢ — أما التيسير على المشترى فيتحقق فى الفرض الذى يقوم فيه بواجبه من إخطار البائع بدعوى الاستحقاق فى الوقت الملائم ، ولايتدخل البائع فى الدعوى بالرغم من ذلك . فقد سبق أن الحكم فى الاستحقاق يكون حجة على البائع مالم يثبت تدليس المشترى أو وقوع خطأ جسيم منه . أراد المشروع ، وقد قامت القرائن على أن البائع ليس لديه مايدفع به دعوى المستحق ؛ ويدل على ذلك أنه لم يتدخل بعد إخطاره بهذه الدعوى ، أن يجعل للمشترى سبيلا إلى إنهاء النزاع دون حاجة لانتظار حكم تدل الظروف على أنه متوقع . فعوضا عن إضاعة الوقت فى إجراءات التقاضى ، يستطيع المشترى ، إذا كان حسن النية ، أن يعترف للأجنبى بحقه ، أو أن يتصالح معه على هذا الحق ، ويكون لذلك نتيجة الحكم الصادر لمصلحة المستحق ، فيرجع المشترى بضمان الاستحقاق على البائع ، على أن يكون للبائع ان يدفع الرجوع بالضمان إذا أثبت أن الاجنبى لم يكن على حق فى دعواه ، وليس

من الضرورى أن يثبت تدليسا أو خطأ جسيما من المشترى كما هو الأمر لو أنه حكم بالاستحقاق دون إقرار من المشترى أوصلح . والفرق بين الحالتين ظاهر . ففى حالة ما إذا صدر الحكم دون إقرار أو صلح ، يصبح من المعقول ألا يؤخذ على المشترى إلا التدليس أو الخطأ الجسيم . لأنه قد قام بواجبه فأخطر البائع فى الميعاد الملائم ، ويكون غير مسئول عن صدور الحكم بالاستحقاق فهو لم يقر بحق الأجنبى ولم يعمد إلى الصلح معه. أما فى الحالة الأخرى فان المشترى قد تحمل مسئولية الاقرار أو الصلح ، فلو ظهر أنه لم يكن على حق فيما فعل ، بأن أثبت البائع أن الأجنبى ليس على حق فى دعواه ، كان طبيعيا أن يفقد حقه فى الضمان .

٣ — أما التيسير على البائع فيتحقق فى أنه لو ظهر أن الأجنبى على حق فى دعواه ، وكان المشترى قد توقى استحقاق المبيع كله أو بعضه باتفاق مع المستحق على أن يدفع له بدل المبيع مبلغا من النقود أو أى شىء آخر ، صلحا كان ذلك أو وفاء بمقابل ، وسواء تم ذلك قبل رفع دعوى الاستحقاق أو بعد رفعها ، وسواء تدخل البائع فى هذه الدعوى عند رفعها أو لم يتدخل ، فان للبائع أن يتخلص من ضمان الاستحقاق بأن يرد للمشترى مايعوضه تماما عما دفعه للمستحق : المبلغ الذى دفعه أو قيمة ما أداه مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات . وهذا حكم ، وجه العدالة فيه ظاهر ، وهو مثل من الأمثلة النادرة فى القانون على حق الاسترداد (أنظر مثلين آخرين فى استرداد الحصة الشائعة وفى استرداد الحق المتنازع فيه) .

ويلاحظ أن هذا الحكم لايطبق إلا إذا كان المشترى قد توقى استحقاق المبيع باتفاقه مع المستحق . أما إذا لم يتوق هذا الاستحقاق ، وقضى للمستحق فانه يجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهى تتفق مع مانص عليه كتاب مرشد الحيران (م ٥٠٦) من أنه « لو أثبت المستحق الاستحقاق ، وقضى له ، ثم دفع المشترى إليه شيئا وأمسك المبيع ، يكون هذا منه شراء للمبيع المستحق ؛ وله أن يرجع على بائعه بالثمن .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٤٣

إذا استحق كل المبيع ، كان للمشترى أن يطلب من البائع :

١ — قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت .

٢ — قيمة الثمار التى ألزم المشترى بردها لمن استحق المبيع .

٣ — المصروفات النافعة التى لا يستطيع المشترى أن يلزم بها المستحق وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سيء النية .

٤ — جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق عدا ما كان المشترى يستطيع أن يتقيه منهـــا لو أخطر البائع بالدعوى طبقا للمادة ٤٤٠ .

٥ — وبوجه عام ، تعويض المشترى عما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع.

كل هـذا ما لم يكن رجوع المشترى مبنيا على المطالبة بفسخ البيـع أو إبطاله .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٠٤ / ٣٧٨ من التقنين المصرى : إذا كان الضمان واجبا ونزعت الملكية من المشترى فعلى البائع رد الثمن مع التضمينات .

والمادة ٣٠٥ / ٣٧٩ : التضمينات المذكورة عبارة عن رسوم العقد وما يتبعه من المصاريف وما صرفه المشترى على المبيع والرسوم المنصرفة منه فى دعوى الاستحقاق ودعوى الضمان وجميع الخسارات الحاصلة له والأرباح المقبولة قانونا التى حرم منهـا بسبب نزع الملكية منه .

والمادة ٣٠٦ / ٣٨٠ : إذا نزعت ملكية المبيع من المشترى وجب رد الثمن إليه بتمامه ولو نقصت قيمة المبيع بعد البيع بأى سبب كان .

والمادة ٣٠٧ / ٣٨١ : أما إذا زادت بعد البيع قيمة المبيع عن ثمنه فتحتسب تلك الزيادة من ضمن التضمينات .

والمادة ٣٠٨ / ٣٨٢ : المصاريف الواجب على البائع دفعها فى حالة عدم ملزومية مدعى الاستحقاق بها هى المصاريف المترتب عليها فائدة للمبيع .

والمادة ٣٠٩ / ٣٨٣ : يلزم البائع المدلس بدفع كامل المصاريف ولو كانت منصرفة من المشترى فى تزيين المبيع وزخرفه .

مرشد الحيران م ٤٢٧ فقرة ٤ و ٤٩٤ و ٥١١ — ٥١٧ و ٥٢٣ — ٥٢٤

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1630.—Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur : (1) La restitution du prix ; (2) Celle des frais, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ; (3) Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire ; (4) Enfin les dommages-intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

Art. 1631.—Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix.

Art. 1632.—Mais si l'acquéreur a tiré profit de la dégradation par lui faite, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.

Art. 1633.—Si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur et tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.

Art. 1634.—Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds.

Art. 1635.—Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, mêmes voluptuaires ou d'agrément que celui-ci aura faites au fonds.

Pr. Fr.-It. Art. 356.—Lorsque la garantie a été promise purement et simplement, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, l'acheteur évincé de la totalité de la chose a droit de demander contre le vendeur: (1) La restitution du prix; (2) La valeur des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ; (3) Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et ceux faits par le demandeur originaire ; (4) Les dommages-intérêts, en tenant compte de la plus-value s'il y a lieu, ainsi que les frais et les loyaux coûts du contrat. Mais si l'acquéreur au moment de la vente avait connaissance du danger d'éviction, il n'a pas droit aux dommages-intérêts.

Art. 357.—Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix. Mais si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a le droit d'imputer sur le prix une somme équivalente à ce profit.

Art. 358.—Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites à la chose.

Art. 359.—Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi la chose d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, mêmes voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites à la chose.

C.Lib. Art. 433.—Lorsque la garantie a été promise purement et simplement, ou qu'il n'a rien été à ce sujet, l'acheteur évincé de la totalité de la chose a droit de demander contre le vendeur : (1) La restitution du prix ; (2) La valeur des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ; (3) Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et ceux faits par le demandeur originaire ; (4) Les dommages-intérêts, en tenant compte de la plus-value s'il y a lieu, ainsi que les frais et les loyaux du contrat. Mais si l'acquéreur au moment de la vente avait connaissance du danger de l'éviction, il n'a pas droit aux dommages-intérêts.

Art. 434.—Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par les accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix. Mais si l'acquéreur a tenu profit des dégradations par lui faites, le vendeur a le droit d'imputer sur le prix une somme équivalente à ce profit.

Art. 435.—Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aurait faites à la chose.

Art.—436.—Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi la chose d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites à la chose.

C. Port. Art. 1047.—Le vendeur même de bonne foi doit rembourser intégralement : (1) Le prix de la chose ou ce qu'il a reçu de l'acquéreur évincé ; (2) Les frais faits par l'acquéreur à l'occasion du contrat et du procès en éviction,

sauf l'exception établie par l'article 1053 ; (3) Toutes les dépenses utiles et nécessaires dont il n'a pas été tenu compte à l'acquéreur par le vendeur évincé ou par celui qui l'a évincé. (1) Si l'acquéreur a été condamné à restituer les revenus, il pourra réclamer du vendeur les revenus ou intérêts de la chose ou de la somme par lui payée ; (2) Si l'acquéreur n'a pas été condamné à restituer les revenus il y aura compensation de ces revenus avec les intérêts du prix ; ; (3) Si l'acquéreur a tiré profit de la chose en la détériorant et n'a point été de ce chef condamné à des indemnités, le profit qu'il a ainsi obtenu s'imputera sur les sommes qu'il peut réclamer au vendeur ; (4) Si l'acquéreur a été condamné pour détériorations le vendeur ne répondra pas de la condamnation, à moins qu'il n'ait lui-même donné lieu à ces détériorations ; (5) Si le vendeur a fait des améliorations à la chose avant l'aliénation, et qu'il en ait été tenu compte par celui qui a évincé l'acquéreur, le montant de ces améliorations s'imputera sur la somme à rembourser par ce vendeur ; (6) Le vendeur ne répondra pas des impenses voluptuaires faites par l'acquéreur évincé.

Art. 1048.—Le vendeur de mauvaise foi devra indemniser l'acquéreur évincé conformément à l'article qui précède, sauf les modifications suivantes : (1) Si la valeur de la chose, à l'époque de l'éviction est supérieure au prix de vente le vendeur sera tenu de la différence ; (2) Le vendeur sera tenu des dommages-intérêts résultant de l'éviction, y compris ceux relatifs aux impenses voluptuaires.

أنظر أيضا التقنين التونسى (م ٦٣٦ — ٦٣٨ و ٦٤٣) والتقنين المراكشى (م ٥٣٨ — ٥٤١ و ٥٤٥) والتقنين الايطالى (م ١٤٨٦ — ١٤٩١) والتقنين الأسبانى (م ١٤٧٨ — ١٤٧٩ و ١٤٩٨) والتقنين الهولندى (م ١٥٣٣ — ١٥٣٥) والتقنين الأرجنتينى (م ١١٥٢ و ٢١٥٤ و ٢١٥٧) وتقنين كويبك (م ١٥١٣ — ١٥١٦).

C. All. Art. 325.—Si, la prestation incombant à l'une des parties en vertu d'un contrat synallagmatique est devenue impossible par suite d'une circonstance dont elle ait à répondre, l'autre partie peut exiger réparation de dommage pour inexécution ou résilier le contrat au cas d'impossibilité partielle; si l'exécution partielle du contrat n'a plus pour elle aucun intérêt elle a le droit d'exiger réparation de dommage pour inexécution de l'engagement dans sa totalité, dans la mesure de l'article 280, alinéa 2, ou de résilier le contrat tout entier. Au lieu de la prétention à réparation de dommage du droit de résiliation, elle peut également faire valoir les droits établis pour le cas de l'article 323. Il en est de même au cas de l'article 283, lorsque la prestation jusqu'à expiration du délai n'a pas été exécutée ou qu'à cette époque elle soit partiellement inexécutée.

C. Suisse Oblig. Art. 195.—En cas d'éviction totale la vente est réputée résiliée et l'acheteur a le droit de réclamer du vendeur : (1) La restitution du prix payé, avec les intérêts, déduction faite des fruits et autres profits qu'il a perçu ou négligé de percevoir ; (2) Ses impenses, en tant qu'il ne peut s'en faire indemniser par le tiers qui l'évince ; (3) Tous les frais du procès judiciaires et extra-judiciaires, à l'exception de ceux qu'il aurait évités en dénonçant l'instance au vendeur ; (4) Les autres dommages-intérêts résultant directement de l'éviction. Le vendeur est également tenu de réparer tout autre préjudice subi par l'acheteur, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

C. Pol. Art. 315, al. 1.—Si le droit vendu appartient en totalité à un tiers ou s'il n'existe point, l'acheteur peut se désister de la vente.

Art. 317.—(1) L'acheteur qui se désiste de la vente ou qui réclame une diminution du prix peut demander au vendeur la réparation du dommage éprouvé par le fait d'avoir conclu le contrat dans l'ignorance des défauts juridiques ; spécialement il peut exiger le remboursement des frais occasionnés par le procès, ainsi que la restitution des impenses faites sur la chose, si, en raison de l'éviction il n'en a pas tiré profit et s'il n'est pas indemnisé par celui qui l'évince ; (2) Le vendeur répond également envers l'acheteur de tout autre dommage, à moins qu'il ne prouve qu'il n'a commis aucune faute.

أنظر أيضا التقنين البرازيلى (م ١١٠٩ — ١١١٣)

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٤٤)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٤٤

١ — إذا استحق بعض المبيع ، أو وجد مثقلا بتكليف ، وكانت خسارة المشترى من ذلك قد بلغت قدراً لو علمه لما أتم العقد ، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة فى المادة السابقة على أن يرد له المبيع وما أفاده منه .

٢ — فاذا اختار المشترى استبقاء المبيع ، أو كانت الخسارة التى لحقته لم تبلغ القدر المبين فى الفقرة السابقة ، لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣١٠ / ٣٨٤ من التقنين المصرى : نزع ملكية جزء معين من المبيع أوشائع فيه يعتبر قانونا كنزع ملكيته كله وكذلك ثبوت حق ارتفاق موجود على المبيع قبل العقد ولم يحصل الاعلام به أو لم يكون ظاهرا وقت البيع يعتبر كنزع الملكية بتمامها ، هذا إذا كان الجزء المنتزعة ملكيته أوحق الارتفاق بحالة لوعلمها المشترى لامتنع عن الشراء .

والمادة ٣١١ / ٣٨٥ : ومع ذلك للمشترى فى هذه الحالة الحق فى إبقاء البيع أو فسخه لكن ليس له أن يفسخه إضرارا بحقوق الدائنين برهن .

والمادة ٣١٢ / ٣٨٦ : إذا أبقى المشترى المبيع أو كان الجزء المنتزع ملكيته منه أو حق الارتفاق على المبيع ليس بحالة تجوز فسخ العقد جاز للمشترى أن يطلب من البائع قيمة ذلك الجزء الذى انتزعت ملكيته منه بالنسبة للقيمة الحقيقية للمبيع فى وقت النزاع أو تضمينات تقدرها المحكمة فى حالة ثبوت حق الارتفاق .

مرشد الحيران م ٥١٠ و ٥١٨ — ٥٢٠ و ٥٢٢

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1636.—Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eut point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente.

Art. 1637.—Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé, lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

Art. 1638.—Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

Art. 1639.—Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant pour l'acquéreur de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au titre des contrats ou des obligations conventionnelles en général.

Pr. Fr. -It. Art. 360.—Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eut point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résoudre la vente.

Art. 361.—Si dans le cas de l'éviction d'une partie de la chose vendue, la vente n'est pas résolue, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé lui est remboursée par le vendeur proportionnellement au prix total de la vente et sous réserve des dommages-intérêts.

Art. 362.—Si l'immeuble vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait déclaration, de servitudes non apparentes, et quelles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

C. Suisse Oblig. Art. 196.—En cas d'éviction partielle ou lorsque la chose est grevée d'une charge réelle dont le vendeur est garant, l'acheteur ne peut demander la résiliation du contrat, il a seulement droit à la réparation du dommage qui résulte pour lui de l'éviction. Il peut toutefois, actionner en résiliation lorsque les circonstances font présumer qu'il n'eut point acheté s'il avait prévu l'action partielle. Il doit alors rendre au vendeur la partie de la chose dont il n'a pas été évincé, avec les profits qu'il en a retirés dans l'intervalle.

C. Brés. Art. 1114.—Si l'éviction était partielle, mais considérable, l'évincé pourra opter entre la rescision du contrat et la restitution de la partie du prix correspondante à la diminution subie.

Art. 1115.— La valeur de la diminution dans l'hypothèse de l'article précédent, sera calculée en proportion de la valeur de la chose au moment où l'éviction s'est produite.

أنظر أيضا التقنين التونسى (م ٦٣٣ و ٦٤٠) والتقنين المراكشى (م ٥٣٥ و ٥٤٢) والتقنين اللبنانى (م ٤٣٧ — ٤٣٩) والتقنين الايطالى (م ١٤٩٢ — ١٤٩٤) والتقنين الاسبانى (م ١٤٧٨ — ١٤٧٩ و ١٤٨٣) والتقنين البرتغالى (م ١٠٤٩) والتقنين الهولندى (م ١٥٣٦ — ١٥٣٨) والتقنين الأرجنتينى (م ٢١٢٧ و ٢١٥٩ و ٢١٦١) وتقنين كويبك (م ١٥١٧ — ١٥١٨) والتقنين الألمانى (م ٣٢٠ — ٣٢٧ و ٤٣٩ — ٤٤٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية: (وهى خاصة بالمادتين ٤٤٣ و٤٤٤)

١ — أثر المشروع ، فى بيان مايترتب على ضمان الاستحقاق ، أن يلتزم الحل الذى تمليه القواعد العامة . فضمان الاستحقاق التزام فى ذمة البائع قد نشأ من عقد البيع ، وإذا طالب المشترى به قامت مطالبته على أساس هذا العقد . ومعنى ذلك أن ضمان الاستحقاق بمعناه الدقيق لايتصور قيامه إلا مع قيام عقد البيع ؛ والمشترى فى رجوعه بالضمان على البائع إنما يطلب منه تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع ، ولما كان المبيع قد استحق واستحال بذلك التنفيذ العينى للالتزام ، فلم يبق أمام المشترى إلا أن يطالب بتنفيذ الالتزام من طريق التعويض ؛ والتعويض فى هذه الحالة هو ماذكرته المادة ٥٨٩ من المشروع (وتقابل المادة ٤٤٣ من القانون) وهى تقتصر على تطبيق القواعد العامة فى تقدير مدى التعويض ، وتعطى للمشترى الحق فى أن يطلب من البائع :

(١) قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت . وذلك لأن المبيع ذاته قد استحق ؛ فلا يستطيع المشترى استبقاءه لا هو ولا ثمرته فيستعيض عنهما بالقيمة والفوائد القانونية .

(٢) قيمة الثمار التى ألزم المشترى بردها لمن استحق المبيع . والمفروض فى ذلك أن المشترى قد علم بحق الغير قبل رفع دعوى الاستحقاق ، فوجب أن يرد الثمار للمستحق من وقت علمه بذلك ، ويرجع بها على البائع استيفاء لحقه فى التعويض . أما ثمار المبيع من وقت رفع الدعوى ، فهذه قد استعاض عنها بالفوائد القانونية لقيمة المبيع كما سبق بيانه فيما تقدم .

(٣) المصروفات الضرورية والنافعة التى لايستطيع المشترى أن يلزم بها المستحق وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سيء النية . (أما المصروفات الضرورية فهذه يستطيع المشترى أن يلزم بها المستحق دائما (م ١٤٣٢ من المشروع وتقابل المادة ٩٨٠ من القانون) ؛ وكان الأولى ألا يذكر عنها شيء ، ويجب تعديل المشروع فى هذه المسألة) (١) والمصروفات النافعة لايستطيع المشترى أن يلزم المستحق فيها إلا بأقل القيمتين (أنظر المواد ١٤٣٢ و ١٣٥٩ — ١٣٦٠ من المشروع وتقابل المواد ٩٨٠ و ٩٢٤ — ٩٢٥ من القانون) ، فان كانت المصروفات هى القيمة الأكبر ، رجع بالفرق على البائع استيفاء لحقه فى التعويض أما المصروفات الكمالية فلا يرجع بها المشترى على المستحق . وكذلك لايرجع بها على البائع إذا كان حسن النية ، لأن المدين فى المسئولية التعاقدية لايسأل عن الضرر غير متوقع الحصول . ويمكن اعتبار المصروفات الكمالية أمرا غير متوقع . فاذا كان البائع سيء النية ، أى كان يعلم بحق الأجنبى ، فيسأل فى هذه الحالة عن الضرر ولو كان غير متوقع . ويحق إذن للمشترى أن يرجع عليه بالمصروفات الكمالية .

---

(١) وفعلا عند نظر المشروع فى لجنة المراجعة ، حذفت كلمة « الضرورية » من نص المادة ٥٨٩ من المشروع المقابلة للمادة ٤٤٣ من القانون وذكر فى محاضر هذه اللجنة عن ذلك الحذف أنه لايتصور أن المشترى لايستطيع أن يلزم المستحق بهذه المصاريف .

(٤) جميع مصروفات دعوى الضمان ، لأنه كسب الدعوى . وجميع مصروفات دعوى الاستحقاق ، لأنه خسر الدعوى فيرجع بمصروفاتها على البائع استيفاء لحقه فى التعويض ويستثنى من ذلك ما كان يستطيع أن يتقيه لو أخطر البائع بدعوى الاستحقاق . لأن الخسارة التى تحملها فى هذه الحالة كانت بخطأ منه هو .

(٥) وبوجه عام تعويض المشترى عما لحقه من خسارة أوفاته من كسب بسبب استحقاق المبيع . وليس فى ذلك إلا تذكير بالقواعد العامة .

٢ — ويلاحظ هنا أمران :

(ا) كل ماتقدم ذكره من تفصيل مايرجع به المشترى على البائع إنما هو تنفيذ بطريق التعويض ، لالتزام البائع بنقل ملكية المبيع بعد أن استحال تنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا كما تقدم . وهذا لايمنع المشترى من سلوك طريق آخر . فلا يطالب بتنفيذ الالتزام . بل يطالب بفسخ البيع . على أساس أنه عقد ملزم للجانبين وقد أخل البائع بالتزامه ، أو يطالب بابطال البيع ، على أساس أنه بيع ملك الغير بعد أن ظهر أن المبيع مملوك لغير البائع . ويجب فى حالة المطالبة بالفسخ أو بالبطلان ، أن يترتب عليهما من الآثار ماتقرره القواعد العامة . بل يجوز الذهاب إلى أبعد من ذلك . واعتبار البيع ، عند استحقاق المبيع ، مفسوخا من تلقاء نفسه . تطبيقا للمادة ٢٢٠ من المشروع (وتقابل المادة ١٥٩ من القانون) .

(من أجل ذلك يحسن تعديل المشروع فى هذه المسألة باضافة العبارة الآتية فى آخر المادة ٥٨٩ (المقابلة للمادة ٤٤٣ من القانون) .« كل هذا دون إخلال بحق المشترى فى المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله) (١)

(ب) يخلط التقنين الحالى ؛ كما يخلط كثير من التقنينات الأجنبية ، فى هذه المسألة ، بين الآثار التى تترتب على فسخ البيع وتلك التى تترتب على التنفيذ بطريق التعويض ، من ذلك أن المادتين ٣٠٤ / ٣٧٨ / و٣٠٦ / ٣٨٠ من التقنين الحالى ترتبان أثر الفسخ ولكن المادتين ٣٠٥ / ٣٧٩ / و٣٠٧ / ٣٨١ ترتبان أثر التنفيذ ، وكان الأولى عدم الخلط بين هذه الآثار وتلك ، على أن يختار المشترى لنفسه الطريق الأصلح .

٣ — وإذا كان الاستحقاق جزئيا ، فان كان جسيما بحيث لو كان المشترى قد عرفه وقت البيع لما أقدم على الشراء ، كان هذا بالخيار بين رد ما بقى من المبيع مع المطالبة بالتعويض الكامل طبقا لما هو مقرر فى الاستحقاق الكلى ؛ أو استبقاء المبيع مع المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق الجزئى طبقا للقواعد العامة (وقد تجنب

---

(١) وفعلا عند نظر المشروع فى لجنة المراجعة ، أضيفت فى نهاية هذه المادة العبارة الآتية « كل هذا مالم يكن رجوع المشترى مبنيا على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله » وذكر فى محاضر لجنة المراجعة عن هذه الاضافة ، أن الغرض منها أن يبين أن النص مقصور على تطبيق قواعد التنفيذ بطريق التعويض وأن هذا لايخل طبعا بحق المشترى فى الفسخ أو الابطال .

المشروع أن يجعل التعويض بسبب الاستحقاق الجزئى هو دائما قيمة الجزء الذى انتزعت ملكيته بالنسبة للقيمة الحقيقية للمبيع وقت الاستحقاق كما فعلت المادة ٣١٢ / ٣٨٦ من التقنين الحالى) ، أما إذا كان الاستحقاق غير جسيم ، فليس للمشترى أن يطلب الفسخ ، ولايكون له إلا المطالبة بالتعويض طبقا لما تقدم .

٤ — **التعديلات البرلمانية :** كان نص الفقرة الأولى من المادة ٤٤٤ فى المشروع كالآتى : « إذا استحق بعض المبيع أو وجد مثقلا بتكليف وكانت خسارة المشترى من ذلك قد بلغت قدرا لو عرفه لما أقدم على الشراء كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة فى المادة السابقة على أن يرد له المبيع وما أفاده منه » وقد تعدل نص هذه الفقرة فى مجلس النواب ، فأصبح كما يأتى : « إذا استحق بعض المبيع أو وجد مثقلا بتكليف يصبح معه قيام العقد عديم الجدوى بالنسبة إليه كان له ... الخ » وذكرت لجنة الشئون التشريعية فى تقريرها عن الحكمة من هذا التعديل أن فيه استبدال بالمعيار الوارد فيها معيار آخر هو الوارد فى المادة ٤٤٦ فقرة (ا) (وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٣٣) وذلك توحيدا للمعايير . ولكن مجلس الشيوخ لم يقر هذا التعديل الذى أخذ به مجلس النواب ، وأخذ بالنص المقدم من الحكومه ، وذلك تمشيا مع تعديل المادة ٤٤٦ (وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٤٣٣ . أنظر فيما تقدم ماذكرناه عن التعديلات البرلمانية للمادة ٤٣٣).

مادة ٤٤٥

١ — يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا ضمان الاستحقاق أو أن ينقصا منه ، أو أن يسقطا هذا الضمان .

٢ — ويفترض فى حق الارتفاق أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان الحق ظاهرا أو كان البائع قد أبان عنه للمشترى .

٣ — ويقع باطلا كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا كان البائع قد تعمد إخفاء حق الأجنبى .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة :** المادة ٣٠١ / ٣٧٥ من التقنين المصرى : يجوز للبائع أن يشترط عدم ضمانه للمبيع إنما إذا كان هذا الاشتراط حاصلا بألفاظ عامه وصار نزع الملكية من المشترى فلا يلزم البائع إلا برد الثمن دون التضمينات .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1627.— Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

Pr Fr.-It. Art. 353.—Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

C. Lib. Art. 430.—Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

C. All. Art. 443.—Toute convention ayant pour objet de supprimer ou de restreindre l'obligation relative à la prestation de garantie et mise à la charge de l'acheteur à raison de défaut de droit par les articles 433, 439 à 442 est nulle, lorsque le vendeur dissimule dolosivement ce défaut de droit.

C. Suisse Oblig. Art. 192, al. 2&3.—Si l'acheteur connaissait les risques d'éviction au moment de la conclusion du contrat, le vendeur n'est tenu que de la garantie qu'il a promise. Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a intentionnellement dissimulé le droit appartenant au tiers.

C. Pol. Art. 308.—Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à l'obligation de garantie ou la restreindre, ou la supprimer. Toutefois, la suppression ou la limitation de la responsabilité est nulle si le vendeur a dissimulé dolosivement à l'acheteur le défaut de l'objet de la vente.

C. Brés. Art. 1107, par. unique.—Les parties peuvent augmenter ou diminuer cette garantie.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٣٤ و٦٤٢) والتقنين المراكشى (م ٥٣٦ و٥٤٤) والتقنين الايطالى (م ١٤٨٣) والتقنين الأسبانى (م ١٤٧٥ و١٤٧٧) والتقنين البرتغالى (م ١٠٥١ و١٠٥٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٢٩) والتقنين الأرجنتينى (م ٢١٣٢) وتقنين كويبك (م ١٥٠٧ فقرة ٢) والتقنين السوفييتى (م ٢٠٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٤٦)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٤٤٦

١ — إذا اتفق على عدم الضمان بقى البائع مع ذلك مسئولا عن أى استحقاق ينشأ من فعله ، ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢ — أما اذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من فعل الغير ، فان البائع يكون مسئولا عن رد قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، الا اذا أثبت أن المشترى كان يعلم وقت البيع سبب الاستحقاق ، أو أنه اشترى ساقط الخيار .

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٠٢ / ٣٧٦ من التقنين المصرى : لاتبطل ملزومية البائع المشترط عدم الضمان برد الثمن إلا إذا ثبت علم المشترى فى وقت البيع بالسبب الموجب لنزع الملكية أو اعترافه بأنه اشترى المبيع ساقط الخيار ولاضمان على البائع فى جميع الأحوال .

والمادة ٣٠٣ / ٣٧٧ : شرط عدم الضمان باطل إذا كان حق المدعى استحقاق المبيع ناشئا عن فعل البائع .

ومرشد الحيران م ٤٩٢ .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1628.—Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel. Toute convention contraire est nulle.

Art. 1629.—Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'est connu lors de la vente le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et ses risques.

Pr. Fr.-It. Art. 354.—Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel ; toute convention contraire est nulle.

Art. 355.—Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait acheté à ses périls et risques.

C. Lib. Art. 431.—Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie. il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel. Toute convention contraire est nulle.

Art. 432.—Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction est tenu à la restitution du prix ; à moins que l'acquéreur n'ait acheté à ses périls et risques.

C. All. Art. 443.—Toute convention ayant pour objet de supprimer ou de restreindre l'obligation relative à la prestation de garantie et mise à la charge de l'acheteur à raison du défaut de droit par les articles 433 à 437, 439 à 442 est nulle, lorsque le vendeur dissimule dolosivement ce défaut de droit.

C. Pol. Art. 316.—La suppression conventionnelle de la garantie des défauts juridiques ne libère point le vendeur de l'obligation de restituer à l'acheteur évincé le prix reçu, à moins que l'acheteur n'ait connu le danger de l'éviction ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٤٨٤ و١٤٨٥) والتقنين الأسبانى (م ١٤٧٥ — ١٤٧٧) والتقنين البرتغالى (م ١٠٤٧ و١٠٥١ و١٠٥٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٣٠ — ١٥٣١) والتقنين الأرجنتينى (م ٢١٣٣ — ٢١٣٥) وتقنين كوبك (م ١٥٠٩) والتقنين البرازيلى (م ١١٠٨)

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٤٤٥ و٤٤٦)

١ — تعرض هاتان المادتان للاتفاق على تعديل الضمان ، ومن الواضح أن الأحكام السابقة فى ضمان الاستحقاق ليست من النظام العام ، ويجوز للمتعاقدين أن يتفقا على غيرها. فلهما أن يزيدا فى ضمان الاستحقاق ، بأن يشترط المشترى على البائع مثلا أن يرجع عليه فى حالة الاستحقاق بجميع المصروفات حتى لو كانت كمالية وحتى لو كان البائع حسن النية .

ولها أن ينقصا من الضمان ، بأن يشترط البائع على المشترى مثلا ألا يكون مسئولا عن رد الثمن حتى لو زادت قيمة المبيع على ذلك ، ويجب لصحة الاتفاق على انقاص الضمان ألا يكون البائع قد تعمد إخفاء حق الأجنبى .

ولها أن يسقطا الضمان أصلا ، و يشترط هنا أيضا ألا يكون البائع قد تعمد إخفاء حق الأجنبى ، كما يشترط ألا يكون الاستحقاق ناشئا عن فعله . فاذا كان الاستحقاق ناشئا عن فعل الغير ولم يتعمد البائع إخفاء حق هذا الغير ، صح شرط عدم الضمان ، ولكن البائع يبقى مسئولا عن رد قيمة المبيع (أورد الثمن كما هو الأمر فى التقنين الحالى ، م ٣٠٢ / ٣٧٦) ، ويكون البائع غير مسئول عن رد شىء ما إذا صحب شرط عدم الضمان أحد أمرين ، علم المشترى بسبب الاستحقاق أوشراؤه ساقط الخيار ، لأن البيع فى هذه الحالة يكون عقدا احتماليا .

٢ — وإعلام البائع للمشترى بوجود حق ارتفاق على المبيع يعتبر شرطا من البائع بعدم ضمانه لهذا الحق مقترنا بعلم المشترى بسبب الاستحقاق ، فلا يرجع المشترى بشىء على البائع ويقوم مقام اعلام البائع للمشترى بحق الارتفاق أن يكون هذا الحق ظاهرا للمشترى .

٣ — والمشروع فيما تقدم من أحكام يتفق مع التقنين الحالى (أنظر م ٣٠١ — ٣٠٣ / ٣٧٥ — ٣٧٧ مصرى)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٤٧

١ — يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشترى وجودها فيه ، أو اذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مماهو مبين فى العقد أومما هوظاهر من طبيعة الشىء أوالغرض الذى أعد له ، ويضمن البائع هذا العيب ولولم يكن عالما بوجوده .

٢ — ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشترى يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى ، إلا اذا أثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشا منه.

مادة ٤٤٨

لا يضمن البائع عيبا جرى العرف على التسامح فيه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣١٢ / ٣٨٧ من التقنين المصرى : البائع ضامن للمشترى العيوب الخفية فى المبيع إذا كانت تنقص القيمة التى اعتبرها المشترى أو تجعل المبيع غير صالح لاستعماله فيما أعد له .

المادة ٣٢٠ / ٣٩٥ من التقنين المصرى : لاوجه لضمان البائع إذا كان ظاهراً أو علم به المشترى علما حقيقيا .

مرشد الحيران م ١٣٢ و ٣٨١ فقرة أولى و ٤٧٩ و ٤٢٥ — ٥٢٩ و ٥٣٠ والمجلة ٣١٠ — ٣١٢ و ٣٤١

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1641.—Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Art. 1642.—Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Art. 1643.—Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Pr. Fr.-It. Art. 365.—Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose acquise qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Art. 366.—Le vendeur n'est pas tenu des vices que l'acheteur à connus. Il n'est même pas tenu de ceux que l'acheteur aurait pu facilement découvrir sans connaissances spéciales, à moins que, dans ce dernier cas, le vendeur n'ait déclaré que le vice n'existait pas..

Art. 367.—Le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins qu'il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. Mais la clause de non-garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé les vices à l'acheteur.

C. Lib. Art. 442. al. 1.—Le vendeur garantit les vices de la chose qui en diminuent sensiblement la valeur ou la rendent impropre à l'usage auquel elle est destinée d'après sa nature ou d'après le contrat. Les défauts qui ne diminuent que légèrement la valeur ou la jouissance de la chose, et ceux tolérés par l'usage, ne donnent pas ouverture à garantie. Le vendeur garantit également l'existence des qualités par lui déclarées, ou qui ont été stipulées par l'acheteur.

Art. 460.—Le vendeur n'est point tenu des vices apparents, ni de ceux dont l'acheteur a eu connaissance ou qu'il aurait pu facilement connaître. Toutefois, le vendeur répond même des défauts que l'acheteur aurait pu facilement connaître, s'il a déclaré qu'ils n'existaient pas.

C. All. Art. 459.—Le vendeur d'une chose est garant envers l'acheteur de ce fait qu'au moment où les risques passent à l'acheteur elle n'est pas entachée de vices qui en font disparaître ou en diminuent la valeur ou l'utilité en égard à l'usage habituel ou à celui prévu par le contrat. Une diminution peu impor-

tante atteignant la valeur ou l'utilité de la chose n'entre pas en considération. Le vendeur est garant de ce fait qu'au moment du transfert des risques la chose présente les qualités qui ont été assurées.

Art. 460.—Le vendeur n'a pas à répondre d'un défaut de la chose vendue lorsque l'acheteur en a eu connaissance lors de la conclusion de la vente. Si un défaut de l'espèce désignée à l'article 459, al. 1, par suite d'une négligence grossière, est resté ignoré de l'acheteur, le vendeur à moins qu'il n'ait assuré l'absence du vice, n'en est garant que s'il l'a dolosivement dissimulé.

Art. 464.—Lorsque l'acheteur accepte une chose entachée de défaut, bien qu'il connaisse le défaut, les prétentions établies aux articles 462, 463 ne lui appartiennent que si, lors de l'acceptation il réserve ses droits à raison d'un défaut de la chose.

C. Suisse des Oblig. Art. 197, al. 2.—Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose, soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait.

Art. 200.—Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente. Il ne répond des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, que s'il lui affirme qu'ils n'existaient pas.

C. Pol. Art. 306, al. 2.—Le vendeur est tenu de la garantie lorsque, au moment de la délivrance, la chose vendue ne présentait pas les quantités dont l'existence avait été assurée à l'acheteur, ou lorsqu'elle était entachée de défauts qui en diminuent la valeur ou l'utilité en égard au but poursuivi tel qu'il est fixé par le contrat ou qu'il résulte de la nature ou de la destination de la chose (défauts matériels).

Art. 307.—Le vendeur est libéré de l'obligation de garantie lorsque l'acheteur a connu le défaut lors de la conclusion du contrat ou, s'il s'agit des choses qui ne sont déterminées que par leur genre, lorsque l'acheteur à connu le défaut lors de la délivrance.

Art. 323.—Lorsque, à l'époque de la vente, ou, s'il s'agit des choses qui ne sont déterminées que par leur genre, à l'époque de la délivrance, l'acheteur pouvait, on y apportant l'attention usuelle, découvrir les défauts à la chose, il ne peut se prévaloir de la garantie que dans le cas où le vendeur l'a assuré de l'absence de défauts, ou a dolosivement dissimulé leur existence.

أنظر أيضا : التقنين التونسى (م ٦٦٨ — ٦٧٠) والتقنين المراكشى (م ٥٦٩ — ٥٧١) والتقنين الايطالى (م ١٤٩٨ و١٤٩٩ و١٥٠٠) والتقنين الاسبانى (م ١٤٨٤ — ١٤٨٥) والتقنين البرتغالى (م ١٥٨٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٤٠ و ١٥٤١ و ١٥٤٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٢١٩٨ و٢٢٠١) وتقنين كوبيك (م ١٥٢٢ و١٥٢٤) والتقنين البرازيلى (م ١١٠١ و١١٠٢) والتقنين الصينى (م ٣٠٤ و٣٠٥)

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تبين هاتان المادتان متى يوجد ضمان العيب الخفى ، فتقرر أن العيب يضمن بالشروط الآتية :

(ا) أن يكون هذا العيب موجودا وقت البيع . وهذا ما يعبر عنه عادة بالعيب القديم .

(ب) أن يكون مؤثرا بحيث ينقص من قيمة المبيع أو نفعه . ويرجع فى تقدير ذلك إلى معيار مادى ، فينظر إلى قصد المتعاقدين كما هو مبين فى العقد (أى إلى الارادة الظاهرة) وإلى طبيعة الشىء ، وإلى الغرض الذى أعد له . فيعتبر أن هناك عيبا مؤثرا إذا خلا المبيع من صفة قرر البائع أنها موجودة فيه ، ولايعتبر العيب مؤثرا إذا كان العرف قد جرى على التسامح فيه .

(ج) أن يكون خفيا ، ومعنى ذلك أن المشترى يكون غير عالم به وغير مستطيع أن يعلمه . أما إذا كان يعرف العيب وقت البيع أو كان العيب من الظهور بحيث يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص المبيع بما ينبغى من العناية ، فان العيب لايكون خفيا ، ولا يضمنه البائع إلا إذا أثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب عن غش منه .

أما علم البائع بالعيب فلا يؤثر فى ثبوت الضمان . فالبائع يضمن العيب ، سواء كان عالما به أو غير عالم ، مادامت الشروط المتقدمة قد توافرت .

٢ — وقد ذكرت المادة ٣١٣ / ٣٨٧ من التقنين الحالى بعض هذه الشروط فنصت على أن « البائع ضامن للمشترى العيوب الخفية فى المبيع إذا كانت تنقص القيمة التى اعتبرها المشترى ، أو تجعل المبيع غير صالح لاستعماله فيما أعد له » . ثم ذكرت المادة ٣٢٠ / ٣٩٥ شرطا آخر ، فنصت على أنه « لاوجه لضمان البائع إذا كان العيب ظاهرا أو علم به المشترى علما حقيقيا » . وأكملت المادة ٣٢٢ / ٣٩٧ — ٣٩٨ بقية الشروط ، فنصت على أنه « لايكون العيب موجبا للضمان إلا إذا كان قديما ، والمراد بالعيب القديم العيب الموجود وقت البيع فى المبيع إذا كانت عينا معينة ، أو العيب الموجود فى المبيع وقت تسليمه إذا لم يكن عينا معينة » .

ويستخلص من مجموع هذه المواد الشروط السابق ذكرها ، مع فروق أهمها :

(ا) اتخذ المشروع معيارا ماديا فى تحديد ما إذا كان العيب مؤثرا ، أما التقنين الحالى فالمعيار فيه تارة مادى (عدم صلاحية المبيع فيما أعد له) وطورا ذاتى (نقص القيمة التى اعتبرها المشترى) .

(ب) ينقص التقنين الحالى أن يحدد معنى خفاء العيب تحديدا كافيا ، أما المشروع فقد بين ذلك فى وضوح .

(ج) زاد المشروع بعض التفصيلات الهامة ، فذكر أنه يكفى لاعتبار العيب مؤثرا أن يخلو المبيع من صفة قرر البائع أنها موجودة فيه ، ونص على أن العيب لايكون مؤثرا إذا كان قد جرى العرف على التسامح فيه ، وقرر أن تأكيد البائع بأن المبيع خال من العيب أو تعمده إخفاءه يجعله ضامنا للعيب حتى لو لم يكن خفيا مادام المشترى لايعلمه .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : مادة ٤٤٧ : أدخل مجلس النواب تعديلا طفيفا على بعض عبارات الفقرة الأولى من هذه المادة .

وكان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى : «ومع ذلك لايضمن البائع العيوب التى كان المشترى يعرفها وقت البيع . كذلك لايضمن عيبا كان المشترى يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص المبيع بما ينبغى من العناية إلا إذا أثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب عن غش منه » وقد استبدل فى مجلس الشيوخ بعبارة « بما ينبغى من العناية » الواردة فى هذه الفقرة عبارة « بعناية الرجل العادى » وذلك أخذا بالمعيار العام فى العناية كما أدخل المجلس على النص تعديلات أخرى لفظية طفيفة .

مادة ٤٤٨ : .....
.....
.....

مادة ٤٤٩

١ — إذا تسلم المشترى المبيع ، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقا للمألوف فى التعامل ، فاذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة فان لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع .

٢ — أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشترى ، وجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره ، والا اعتبر قابلا للمبيع بما فيه من عيب .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 446.—Lorsqu'il s'agit des choses mobilières autres que les animaux, l'acheteur doit examiner l'état de la chose vendue aussitôt après l'avoir reçue et notifier immédiatement au vendeur tout défaut dont celui-ci doit répondre, dans les sept jours qui suivent la réception. A défaut, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de vices non reconnaissables par un examen ordinaire ou que l'acheteur n'ait été empêché, pour cause indépendante de sa volonté, d'examiner l'état de la chose vendue. Dans ce cas, les vices de la chose doivent être notifiés au vendeur aussitôt après leur découverte, à défaut la chose est tenue pour acceptée. Le vendeur de mauvaise foi ne peut toutefois se prévaloir de cette dernière disposition.

Art. 447, al. 1.—L'acheteur doit, sans délai, faire constater l'état de la chose par expert nommé sur requête par le président du Tribunal compétent.

C. Suisse Oblig. Art. 201.—L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai. Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide de vérifications usuelles. Si des défauts de ce genre se revèlent plus tard, ils doivent être si-

gnalés immédiatement, sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ses défauts.

Art. 203.—Le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

C. Pol. Art. 324.—(1) L'acheteur est déchu de son droit à la garantie: (*a*) S'il n'a pas averti le vendeur dans le mois qui suit la découverte du défaut i (*b*) Si, dans les cas où il est d'usage de vérifier l'état de la chose, il n'a pas avert; le vendeur dans le mois qui suit l'expiration nécessaire; (2) Au cas d'avertissement donné par écrit ou par télégramme, il suffit que l'écrit ou le télégramme soit expédié avant l'expiration des délais prévus au paragraphe précédent; (3) La déchéance n'a pas lieu lorsque le vendeur a dolosivement dissimulé le défaut à la chose ou lorsque son domicile n'est pas connu de l'acheteur.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٥٢ - ٦٥٣) والتقنين المراكشى (م ٥٥٣ — ٥٥٤) والتقنين الصينى (م ٣٥٦ — ٣٥٧) والتقنين السوفييتى (م ١٩٦)

٣ — المذكرة الايضاحية: (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٥٢)

٤ — التعديلات البرلمانية: .....
.....
.....

مادة ٤٥٠

إذا أخطر المشترى البائع بالعيب فى الوقت الملائم ، كان له أن يرجع بالضمان على النحو المبين فى المادة ٤٤٤

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٣١٤ / ٣٨٨ من التقنين المصرى : فى الحالة الأخيرة من المادة السابقة وفى حالة ما إذا كان نقص القيمة بمقدار لوعلمه المشترى لامتنع عن الشراء ، يكون المشترى مخيرا بين فسخ البيع بغير إضرار بحقوق الدائنين برهن و بين طلب نقصان الثمن مع التضمينات فى الحالتين إذا ثبت علم البائع بالعيب الخفى .

والمادة ٣١٥ / ٣٨٩ : إذا كان البائع لايعلم بالعيب الخفى الموجود فى المبيع فالمشترى له الخيار فقط بين فسخ البيع مع طلب رد الثمن والمصاريف التى ترتبت على البيع و بين إبقاء المبيع بالثمن المتفق عليه .

والمادة ٣١٨ / ٣٩٣ : إذا كان العيب الخفى الذى ترتب عليه نقصان قيمة المبيع لايوجب الامتناع عن الشراء لو اطلع عليه المشترى كان للمشترى الحق فى تنقيص الثمن حسب تقدير أهل الخبرة .

والمادة ٣١٩ / ٣٩٤ : وتنقيص الثمن يكون باعتبار قيمة المبيع الحقيقية فى حالة سلامته من العيب وقيمته الحقيقية فى الحالة التى هو عليها وبتطبيق نسبة هاتين القيمتين على الثمن المتفق عليه .

مرشد الحيران م ٥٣٢ و ٥٣٩ — ٥٤٤

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C.Fr. Art. 1644.—Dans les cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Pr. Fr.-It. Art. 368.— Dans les cas des articles 365 à 367, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par le juge. Toutefois, lorsque l'acheteur demande la résolution, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la résolution n'est pas justifiée par les circonstances.

C. All. Art. 462.—A raison de tout défaut dont le vendeur, d'après les dispositions des articles 459, 460, ait à répondre, l'acheteur peut exiger la résolution de la vente (rédhibition) ou la réduction du prix (diminution).

Art. 465.—La rédhibition ou la diminution se trouvent acquises lorsque le vendeur, sur la demande de l'acheteur, déclare y acquiescer.

Art. 466.—Lorsque l'acheteur invoque à l'encontre du vendeur un défaut de la chose, le vendeur, moyennant offre de rédhibition et fixation d'un délai convenable pour se déclarer, peut exiger qu'il se prononce sur le point de savoir s'il exige la rédhibition. En ce cas, la rédhibition ne peut être exigée que jusqu'à l'expiration du délai..

C. Suisse Oblig. Art. 205.—Dans le cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier le contrat en exerçant l'action redhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value. Lorsque l'acheteur a intenté l'action rédhibitoire, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la résiliation n'est pas justifiée par les circonstances. Si la moins-value est égale au prix de vente, l'acheteur ne peut demander que la résiliation.

C. Pol. Art. 325, al. 1.—Au cas de garantie des défauts matériels, l'acheteur peut se désister du contrat ou demander une diminution du prix.

Art. 326.—Si l'acheteur a averti le vendeur du défaut matériel de la chose vendue, le vendeur peut lui indiquer un délai convenable pour déclarer qu'il se désiste de la vente. Ce délai passé, la résolution n'est plus possible.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٥٥ فقرة أولى) والتقنين المراكشى (م ٥٥٦ فقرة أولى) والتقنين الايطالى (م ١٥٠١) والتقنين الأسبانى (م ١٤٨٦) والتقنين الهولندى (م ١٥٤٣) والتقنين البرازيلى (م ١١٠٢ و ١١٠٥) والتقنين الصينى (م ٣٥٩ — ٣٦٢) والتقنين السوفييتى (م ١٩٨)

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٥٢)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٤٥١

تبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأى سبب كان .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى : المادة ٣٢٣ / ٢ : إذا هلك المبيع بسبب العيب القديم فيكون هلاكه على البائع ويلزم حينئذ برد الثمن والمصاريف ودفع التضمينات على الوجه الموضح آنفا بحسب الأحوال .

التقنين المختلط المادة ٤٠١ : إذا كان فى المبيع عيب قديم وهلك بالكلية بسبب عيب جديد أو بحادث قهرى فهلاكه يكون أيضا على البائع متى كان وجود العيب القديم فيه ثابتا أو كان تقدير نقصان الثمن ممكنا فى الأحوال الجائز فيها نقصانه .

مرشد الحيران م ٣٨١ و ٥٣٧ — ٥٣٩ و٥٤٣ والمجلة م ٣٤٥ — ٣٤٧ — ٣٥٠

٢ — **النصوص الأجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1647.—Si la chose qui avait des vices, a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix, et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents. Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Pr. Fr.-It. Art. 371.—La perte ou la détérioration de la chose, même par cas fortuit ne met pas obstacle à l'exercice par l'acheteur des actions qui lui sont données par l'article 368.

C. Suisse Oblig. Art. 207.—La résiliation peut être demandée même si la chose a péri par suite de ses défauts ou par cas fortuit. L'acheteur n'est alors tenu de rendre que ce qui lui reste de la chose. Si la chose a péri par la faute de l 'acheteur, ou qu'il l'ait aliénée ou transformée, il ne peut demander que la réduction du prix pour la moins-value.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٦١ — ٦٦٢ و ٦٦٤ — ٦٦٥) والتقنين المراكشى (م ٥٦٢ — ٥٦٣ و ٥٦٥ — ٥٦٦) والتقنين اللبنانى (م ٤٥٥ — ٤٥٧) والتقنين الايطالى (م ١٥٠٤) والتقنين الأسبانى (م ١٤٨٧ — ١٤٨٨) والتقنين الهولندى (م ١٥٤٦) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٢١٢ — ٢٢١٣) وتقنين كويبك (م ١٥٢٩) والتقنين البرازيلى (م ١١٠٤).

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٥٢)

٤ — **التعديلات البرلمانية** : .....

.....

.....

مادة ٤٥٢

١ — تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشترى العيب إلا بعد ذلك مالم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول .

٢ — على أنه لايجوز للبائع أن يتمسك بالسنه لاتمام التقادم إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشا منه .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى المادة ٣٢٤ / ٤٠٢ : يجب تقديم دعوى الضمان الناشىء عن وجود عيوب خفية فى ظرف ثمانية أيام من وقت العلم بها وإلا سقط الحق فيها .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1648.—L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Pr. Fr.-It. Art. 372.—L'acheteur est obligé de dénoncer au vendeur les vices ca chés dans les soixante jours de la découverte. L'action doit être intentée dans les six mois de la livraison s'il s'agit de meubles et dans l'année s'il s'agit d'immeubles. Le vendeur ne peut opposer les déchéances ci-dessus, s'il est prouvé qu'il a induit par dol l'acheteur en erreur.

C. Suisse, Oblig. Art. 210.—Toute action en garantie pour les défauts de la chose se prescrit par un an dès la livraison faite à l'acheteur, même si ce dernier n'a découvert les défauts que plus tard ; sauf le cas dans lequel le vendeur aurait promis sa garantie pour un délai plus long. Les exceptions dérivant des défauts de la chose subsistent, lorsque l'avis prévu par la loi a été donné au vendeur dans l'année à compter de la livraison. Le vendeur ne peut invoquer la prescription d'un an, s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement.

C. Pol. Art. 336.—L'acheteur ne peut se prévaloir en justice de la garantie des défauts matériels que dans le délai d'un an, et s'il s'agit des défauts d'une construction, dans le délai de cinq ans à dater de la réception de la chose. En ce qui concerne les défauts des animaux, le délai prévu au paragraphe précédent est réduit à six semaines et court à partir de l'expiration du délai de garantie, établi par l arrêt du Ministre de l Agriculture et des Réformes agraires rendu sur avis conforme du Ministre de la Justice. Par voie d'exception, l'acheteur peut se prévaloir de la garan'ie même après l'expiration des délais susvisés, si avant leur expiration, il a averti le vendeur de l'existence du défaut. Le vendeur ne peut se prévaloir de l'expiration des délais susvisés lorsqu'il a dolosivement dissimulé le défaut.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٧٢ - ٦٧٣) والتقنين المراكشى (م ٥٧٣ — ٥٧٤) والتقنين اللبنانى (م ٤٦٣) والتقنين الايطالى (م ١٥٠٥) والتقنين الأسبانى (م ١٤٩٠) والتقنين الهولندى (م ١٥٤٧) والتقنين الألمانى (م ٤٧٧ — ٤٧٩) والتقنين النمساوى (م ٩٣٣) والتقنين الصينى (م ٣٦٥) والتقنين السوفييتى (م ١٩٧)

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٤٤٩ إلى ٤٥٢)

١ — تتناول هذه النصوص بيان مايترتب على وجود عيب خفى فى المبيع يضمنه البائع فتقرر : (أولا) وجوب مبادرة المشترى إلى إخطار البائع بالعيب ، (ثانيا) مايرجع به المشترى على البائع فى دعوى الضمان (ثالثا) سقوط دعوى الضمان بالتقادم .

٢ — أما عن وجوب مبادرة المشترى إلى إخطار البائع بالعيب ، فلا يوجد فى التقنين الحالى نص فى ذلك . أما المشروع فقد أوجب على المشترى ، عند تسلم المبيع ، أن يتحقق من حالته . ولم يحدد ميعادا لذلك بل ترك الأمر للظروف . فالمشترى مسئول عن التحقق من حالة المبيع بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقا للمألوف فى التعامل . فان ظهر له عيب واجب الضمان ، وجب عليه أن يبادر باخطار البائع ، هذا إذا كان العيب مما يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد . فان كان يحتاج فى الكشف عليه إلى خبرة فنية ، فالمشترى غير مسئول عن عدم ظهور العيب من طريق الفحص المعتاد ، ولكن يجب عليه بمجرد أن يظهر العيب ، المبادرة باخطار البائع . فان أهمل فى فحص الشىء ، أو أهمل فى الاخطار عد قابلا للمبيع بحالته ، وسقط ضمان العيب . ويسقط الضمان على كل حال بمضى سنة من التسليم كما سيأتى . هذا كله مالم يكن هناك غش من البائع ، بأن تعمد إخفاء العيب (١)

٣ — فاذا تم إخطار البائع بالعيب فى الوقت الملائم طبقا للقواعد المتقدمة ، وجب الضمان وقد تكفلت المواد ٣١٤ — ٣١٥ / ٣٨٨ — ٣٨٩ و ٣١٨ — ٣١٩ / ٣٩٣ — ٣٩٤ من التقنين الحالى ببيان مايرجع به المشترى على البائع . وتميز هذه النصوص بين ما إذا كان العيب جسيما بحيث لو كان المشترى قد عرفه لامتنع عن الشراء فيكون مخيرا بين الفسخ أو إبقاء المبيع مع انقاص الثمن مالم يكن البائع حسن النية فلا يكون للمشترى إلا إنقاص الثمن . وعند حساب ماينقص من الثمن فى الحالات التى يجوز فيها ذلك ، تعتبر قيمة المبيع خاليا من العيب وقيمته معيبا ، وينقص الثمن المتفق عليه بهذه النسبة .

أما المشروع فلم ير داعيا لتعدد الأحكام فى ضمان الاستحقاق وفى ضمان العيب ، فان الضمانين مردهما إلى أصول واحدة فى القواعد العامة . فالواجب إذن فى ضمان العيب تطبيق ما تقرر فى ضمان الاستحقاق ، ومقتضى هذا التطبيق أن العيب الجسيم يكون المشترى مخيرا فيه بين الفسخ أو إبقاء البيع مع التعويض عن العيب طبقا لما تقضى به القواعد العامة ، فيعوض المشترى ما أصابه من خسارة وما فاته من كسب بسبب العيب . وإذا لم يكن العيب جسيما ، فلا يكون للمشترى إلا التعويض ، ويزيد التعويض أو ينقص تبعا لما إذا كان البائع سىء النية أى يعلم بالعيب ، أوحسن النية أى لايعلم به . ففى الحالة الأولى

---

(١) كانت المادة ٥٩٥ من المشروع التمهيدى ، وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٤٤٩ ، تتضمن فقرة ثالثة نصها « على أنه إذا تعمد البائع تضليل المشترى فلايجوز له أن يحتج بأنه لم يخطر بالعيب فى الوقت الملائم » وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

يعوض عن الضرر المباشر حتى لو لم يكن متوقعا ، وفى الحالة الثانية لايعوض إلا عن الضرر المباشر المتوقع .

ولم ير المشروع أن ينقل ماقرره التقنين الحالى بشأن ظهور عيب بالمبيع قبل التسليم أو بعده (م ٣١٦ — ٣١٧ / ٣٩٠ — ٣٩٢) وبشأن ظهور عيب جديد فى المبيع (م ٢٩٩ مختلط) وبشأن هلاك المبيع بسبب العيب القديم أو بسبب عيب جديد أو بحادث قهرى (م ٣٢٣ / ٤٠٠ — ٤٠١) ، فهذه كلها تفصيلات يحسن الرجوع فيها إلى القواعد العامة واكتفى بأن قرر أن دعوى الضمان تبقى حتى لو هلك المبيع بسبب العيب أو هلك قضاء وقدرا (م ٥٩٧ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٥١ (١)) حتى تنتفى الشبهة فى أن هلاك المبيع قد يسقط دعوى الضمان .

٤ — وعدل المشروع أحكام المادة ٣٢٤ / ٤٠٢ من التقنين الحالى ، وهى تقضى بوجوب تقديم دعوى الضمان الناشىء عن عيوب خفية فى ظرف ثمانية أيام من وقت العلم بها وإلا سقط الحق فيها ، فراعى أن هذه المدة قصيرة لاتكاد تتسع لرفع الدعوى ، وقرر أن التقادم لايتم إلا بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع حتى لو لم يكشف المشترى العيب إلا بعد ذلك (م ٥٩٨ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٥٢) فأطال المدة إلى سنة ولكنه جعلها تسرى من وقت التسليم لا من وقت العلم بالعيب ، وهذا أكثر تحقيقا لاستقرار التعامل ، ثم أجاز أن تطول السنة فى حالتين :

(أولا) إذا قبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول ، وهذا اتفاق على تعديل الضمان بالزيادة فيه ، وسيأتى ذكر ذلك ، (ثانيا) إذا تعمد البائع إخفاء العيب عن غش منه ، فلا تسقط دعوى الضمان فى هذه الحالة إلا بخمس عشر سنة .

ولم ير المشروع موجبا لايراد ماتضمنته المادة ٣٢٥ / ٤٠٣ من التقنين الحالى ، وهى تقضى بأن تصرف المشترى فى المبيع بأى وجه كان بعد اطلاعه على العيب الخفى يوجب سقوط حقه فى طلب الضمان ، فان هذا حكم واضح يسهل استخلاصه من القواعد العامة .

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل مجلس الشيوخ تعديلا لفظيا على الفقرة الثانية من المادة ٤٥٢

---

(١) كانت المادة ٥٩٧ من المشروع وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٤٥١ تنص على أنه تبقى دعوى الضمان حتى لو هلك المبيع بسبب العيب أو هلك قضاءا وقدرا ، وفى لجنة المراجعة عدلت هذه المادة وجعل نصها « تبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأى سبب كان » وقد ذكر فى محاضر لجنة المراجعة عن سبب هذا التعديل أن المقصود منه جعل الحكم أعم ، فلو هلك المبيع بفعل المشترى فتطبق القواعد العامة إذ يمتنع طلب الفسخ ، ولا يرجع إلا بضمان العيب .

مادة ٤٥٣

يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا فى الضمان أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان ، على أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا ، إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب فى المبيع غشا منه .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٣٢١ / ٣٩٦ من التقنين المصرى: وكذلك لايكون وجه لضمان البائع إذا كان قد اشترط عدم ضمانه للعيوب الخفية إذا ثبت علمه بها . مرشد الحيران م ٥٣١ و المجلة م ٣٤٢ — ٣٤٤

النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1643.—Il est tenu des vices cachés quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Pr. Fr.-It. Art. 367.—Le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins qu'il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. Mais la clause de non-garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé les vices à l'acheteur.

C. All. Art. 376.—Toute convention ayant pour objet de supprimer ou de restreindre l'obligation du vendeur relativement à la prestation de garantie à raison des défauts de la chose est nulle, lorsque le vendeur a dolosivement dissimulé les défauts.

C. Suisse Oblig. Art. 199.—Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

C. Pol. Art. 308—Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à l'obligation de garantie, ou la restreindre, ou la supprimer. Toutefois, la suppression ou la limitation de la responsabilité est nulle si le vendeur a dissimulé dolosivement à l'acheteur le défaut de l'objet de la vente.

Art. 323.—Lorsque, à l'époque de la vente ou s'il s'agit de choses qui ne sont déterminées que par leur genre, à l'époque de la délivrance, l'acheteur pouvait en y apportant l'attention usuelle, découvrir les défauts de la chose, il ne peut se prévaloir de la garantie que dans le cas où le vendeur l'a assuré de l'absence de défauts ou a dolosivement dissimulé leur existence.

انظر أيضا ، التقنين اللبنانى (م ٤٦١) والتقنين الايطالى (م ١٥٠٠) والتقنين الأسبانى (م ١٤٨٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٤٢) والتقنين الصينى (م ٣٦٦) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : ماتقدم من أحكام الضمان ليس من النظام العام. فيجوز الاتفاق على زيادة الضمان (كما لو اشترطت مدة أطول من سنة لرفع الدعوى) أو على انقاصه (كما لو اشترطت مدة أقل من سنة أو اشترط قصر الضمان على العيوب التى لا تظهر إلا بعد الفحص الفنى) أو على إسقاط الضمان أصلا . غير أن الاتفاق على الانقاص أو الاسقاط باطل اذا اقترن بتعمد البائع لاخفاء العيب .

ويقتصر التقنين الحالى فى نصوصه على صورة اسقاط الضمان ، فيقرر جواز ذلك مالم يكن قد ثبت علم البائع بالعيب (م ٣٢١ / ٣٩٦) . أما المشروع فيشترط لبطلان شرط الاسقاط أن يكون البائع قد تعمد اخفاء العيب كما تقدم .

٤ — التعديلات البرلمانية : أضيفت فى مجلس الشيوخ إلى نص هذه المادة ، عبارة « غشامنه » الواردة فى نهايتها ، وذلك تمشيا مع نص المادة ٤٤٧

مادة ٤٥٤

لاضمان للعيب فى البيوع القضائية ، ولا فى البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٢٧ / ٤٠٥ من التقنين المصرى : لاتسمع دعوى الضمان بسبب العيوب الخفية فيما بيع بمعرفة المحكمة أو جهات الادارة بطريق المزاد

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة .

C. Fr. Art. 1649.—Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Pr. Fr.-It. Art. 373.—L'action résultant des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

C. Lib. Art. 464.—L'action rédhibitoire n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

C. Brés. Art. 1105.—Si la chose a été vendue aux enchères publiques, l'acquéreur ne peut exercer l'action rédhibitoire, ni demander une réduction de prix.

انظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٧٤) والتقنين المراكشى (م ٥٧٥) والتقنين الايطالى (م ١٥٠٦) والتقنين الاسبانى (م ١٤٨٩) والتقنين الهولندى (م ١٥٤٨) والتقنين السوفييتى (م ٢٠٤) والتقنين اليابانى (م ٥٦٨)

٣ — المذكرة الايضاحية : هذا النص منقول عن المادة ٣٢٧/٤٠٥ من التقنين الحالى . ويبرر عدم ضمان العيب فيما يباع بالمزاد سواء من جهة القضاء أو من جهة الادارة أن هذا البيع قد أعلن عنه وأتيحت الفرصة للمزايدين أن يفحصوا الشىء قبل الاقدام على المزايدة . فيحسن بعد أن اتخذت كل هذه الاجراءات ألا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توقيه ، فتعاد اجراءات طويلة بمصروفات جديدة يتحمل عبئها المدين .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٥٥

إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل مدة معلومة ثم ظهر خلل فى المبيع ، فعلى المشترى أن يخطر البائع بهذا الخلل فى مدة شهر من ظهوره وأن يرفع الدعوى فى مدة ستة شهور من هذا الاخطار ، وإلا سقط حقه فى الضمان ، كل هذا ما لم يتفق على غيره .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art.374.—Au cas où le vendeur a garanti le bon fonctionnement de la chose vendue pendant un temps déterminé, l'acheteur qui se plaint d'un défaut de fonctionnement doit, à peine de déchéance, le dénoncer au vendeur dans le mois de la délivrance et agir en justice dans le délai d'un an à compter de la dénonciation au cas d'inexécution de l'obligation du vendeur.

٣ — المذكرة الايضاحية : هذا نص جديد ، نقل عن المشروع الفرنسى الايطالى ولا نظير له فى التقنين الحالى . ويقصد به ضمان صلاحية المبيع فى الاشياء الدقيقة (كالآلات الميكانيكية والسيارات ونحو ذلك) . فاذا وجد شرط صريح بضمان البائع لصلاحية المبيع للعمل مدة معلومة ، ثم ظهر خلل أثناء هذه المدة ، فالواجب أن يخطر المشترى البائع فى مدة شهر من ظهور الخلل وإلا سقط حقه فى الضمان ، وأن يرفع الدعوى فى مدة سنة من هذا الاخطار (١)

---

(١) كان نص هذه المادة فى المشروع التمهيدى كالآتى : إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل مدة معلومة ، ثم ظهر خلل فى المبيع ، فعلى المشترى أن يخطر البائع بهذا الخلل فى مدة شهر من ظهوره ، وأن يرفع الدعوى فى مدة سنة من هذا الاخطار وإلاسقط حقه فى الضمان .
وقد تعدلت فى لجنة المراجعة مدة رفع الدعوى فجعلت ستة شهور بدلا من سنة . ولا يوجد فى محاضر لجنة المراجعة ما يفصح عن علة هذا التعديل .

ويجوز رفع الدعوى مباشرة وتعتبر صحيفتها إخطارا كافيا ولكن المشترى يعرض نفسه لتحمل مصروفات الدعوى اذا سلم البائع بحقه .

ويلاحظ أن ميعاد الاخطار فى هذه الحالة الخاصة قد تحدد بشهر ، خلافا لحالة ضمان العيب بوجه عام حيث نص على أن الاخطار يكون فى الوقت الملائم . وغنى عن البيان أنه يجوز الاتفاق على تعديل ميعاد الشهر وميعاد السنة .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : أضيفت فى مجلس الشيوخ فى نهاية هذه المادة عبارة «كل هذا مالم يتفق على غيره » لأن الأحكام الواردة فى النص من قبيل القواعد المتممة التى يجوز الاتفاق على مخالفتها .

التزامات المشترى:

مادة ٤٥٦

١ — يكون الثمن مستحق الوفاء فى المكان الذى سلم فيه المبيع ، مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

٢ — فاذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع ، وجب الوفاء به فى المكان الذى يوجد فيه موطن المشترى وقت استحقاق الثمن .

مادة ٤٥٧

١ — يكون الثمن مستحق الوفاء فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك .

٢ — فاذا تعرض أحد للمشترى مستندا إلى حق سابق على البيع أوآيل من البائع ، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشترى ، جاز له ما لم يمنعه شرط فى العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر . ومع ذلك يجوز للبائع فى هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلا .

٣ — ويسرى حكم الفقرة السابقة فى حالة ما إذا كشف المشترى عيبا فى المبيع .

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٢٨ / ٤٠٦ من التقنين المصرى : يجب على المشترى وفاء الثمن فى الميعاد وفى المكان المعينين فى عقد البيع وبالشروط المتفق عليها فيه .

المادة ٣٢٩ فقرة أولى / ٤٠٧ من التقنين المصرى : فى حالة عدم وجود شرط صريح فى العقد يكون الثمن واجب الدفع حالا فى مكان تسليم المبيع .

والمادة ٣٣١ / ٤١١ — ٤١٢ : واذا حصل تعرض للمشترى فى وضع يده على المبيع بدعوى حق سابق على البيع أو ناشىء من البائع أو ظهر سبب يخشى منه نزع الملكية من المشترى فله أن يحبس الثمن عنده إلى أن يزول التعرض أو السبب إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . ولكن يجوز للبائع فى هذه الحالة أن يطلب الثمن مع اداء كفيل للمشترى

ومرشد الحيران م ٤٢٠ — ٤٢٣ و ٤٢٧ (١) و (٢) و ٤٨١ — ٤٨٤ و ٤٨٥ و ٤٨٦ والمجلة م ٢٤٥ و ٢٥١ و ٢٦٢

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1651.—S'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance.

Art. 1653.—Si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution, ou à moins qu'il n'ait été stipulé que nonobstant le trouble, l'acheteur payera.

Pr. Fr.-It. Art. 376.—Si rien n'a été réglé à cet égard, le prix doit être payé au temps de la délivrance de la chose et dans le lieu où la délivrance est faite. Si le prix n'est pas payable au temps de la livraison de la chose, le paiement est fait au domicile de l'acheteur conformément à l'article 161.

Art. 378.—Si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le payement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution ou à moins qu'il n'ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur payera.

C. Suisse Oblig. Art. 213 al. 1er.—Sauf convention contraire, le prix est exigible aussitôt que la chose est en possession de l'acheteur.

C. Pol. Art. 337 al. 2ème.—Lorsque la chose doit être expédiée d'un autre lieu, l'acheteur, n'est tenu à en payer le prix qu'après qu'elle soit parvenue au lieu de destination et que l'acheteur ait eu la possibilité de la vérifier.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٧٧ — ٦٧٨ و ٦٨٢) والتقنين المراكشى (م ٥٧٨ — ٥٧٩ و ٥٨٣) والتقنين اللبنانى (م ٤٦٦ — ٤٦٧ و ٤٧٠—٤٧١) والتقنين الايطالى (م ١٥٠٨) والتقنين الأسبانى (م ١٥٠٠) والتقنين البرتغالى (م ١٥٨٣) والتقنين الهولندى (م ١٥٥٠) والتقنين الارجنتينى (م ١٤٤٥ و ١٤٥٨ — ١٤٦٠ و

١٤٦٧) وتقنين كويبك (م ١٥٣٣ و ١٥٣٥ و ١٥٤٤) والتقنين الصينى (م ٣٦٨ — ٣٧٠ و ٣٧١ و التقنين اليابانى (م ٥٧٣ و ٥٧٦ — ٥٧٨)

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تبين هاتان المادتان مكان الوفاء بالثمن وزمانه : أما المكان ، فقد كانت القواعد العامة تقضى بأن يكون موطن المشترى وقت استحقاق الثمن ، وهذا ماقرره المشروع فيما إذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع . أما إذا كان مستحقا فى هذا الوقت ، فان البيع وهو عقد ملزم للجانبين يجب أن ينفذ جملة واحدة فيدفع الثمن وقت تسليم المبيع وفى مكان هذا التسليم ، كل هذا مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره ، ويتضمن التقنين الحالى (م ٣٢٨ / ٣٢٩ / ٤٠٦ — ٤٠٩) هذه الأحكام نفسها .

وأما الزمان ، فالثمن يستحق الدفع فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع ، حتى تنفذ الالتزامات المتقابلة فى وقت واحد ، وقد سبق أن المبيع يسلم وقت تمام البيع مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك . وقد يتفق المتعاقدان على أن يدفع الثمن بعد أو قبل تسليم المبيع ، كأن يتفقا على أن يدفع الثمن حالا بمجرد تمام البيع ولو كان تسليم المبيع مؤجلا أو على أن يدفع الثمن مؤجلا على أقساط أو جملة واحدة ولو كان المبيع قد سلم فى الحال وقد يقضى العرف بأحكام أخرى فيتعين اتباعها ، وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين الحالى (م ٣٢٩/ ٤٠٧) .

ويلاحظ أن الثمن إذا استحق طبقا لما تقدم بيانه من القواعد يجوز للمشترى حبسه إذا وقع له تعرض من أجنبى يكون مبنيا على سبب قانونى ، أو وجدت أسباب يخشى معها على المبيع أن يستحق (فلا يشترط وقوع التعرض فعلا كما فى ضمان التعرض) ، أو كشف المشترى فى المبيع عيبا يضمنه البائع ، وحق الحبس هذا ليس إلا تطبيقا للحق فى الحبس وللدفع بعدم تنفيذ العقد وهما مقرران فى القواعد العامة ، ويبقى حق المشترى فى حبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو حتى يزول خطر الاستحقاق ، أو حتى يحسم النزاع المتعلق بالعيب ، على أن هذا الحق يسقط بأحد أمرين : (ا) بأن يكون فى العقد شرط يحرم المشترى منه فهو ليس من النظام العام ، (ب) أو بأن يؤدى البائع كفيلا للمشترى (وقد تكون الكفالة عينية) يضمن له ما عسى أن يترتب على ضمان التعرض أو الاستحقاق أو العيب من تعويض ، وهذه الأحكام مطابقة لأحكام التقنين الحالى (م ٣٣١ / ٤١١ — ٤١٢) .

٣ — ويتبين من كل ماتقدم أنه إذا لم يوجد اتفاق خاص أو عرف يكون المبيع مستحق التسليم وقت تمام البيع ، والثمن مستحق الدفع فى هذا الوقت أيضا ، ومن هذا الوقت كذلك يكون للبائع فوائد الثمن وللمشترى ثمرات المبيع .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٤٥٨

١ — لاحق للبائع فى الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشترى أو اذا سلم الشىء المبيع وكان هذا الشىء قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره .

٢ — وللمشترى ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا . هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤١٠/٣٣٠ من التقنين المصرى : إذا لم يحصل الاتفاق فى عقد البيع على احتساب فوائد الثمن لايكون للبائع حق فيها إلا إذ كلف المشترى بالدفع تكليفا رسميا أو كان المبيع الذى سلم ينتج منه ثمرات أو أرباح أخرى .
(مرشد الحيران م ٤٨٠ . و المجلة م ٢٣٦)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

للفقرة الأولى :

C. Fr. Art. 1652.—L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au payement du capital, dans les trois cas suivants : (1) S'il a été ainsi convenu lors de la vente (2) Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus ; (3) Si l'acheteur a été sommé de payer. Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation.

Pr. Fr.-It. Art. 377.—Si la chose livrée produit des fruits ou d'autres revenus, l'acheteur, à défaut d'une convention contraire, est obligé de payer les intérêts du prix jusqu'au jour du paiement, même s'il n'est pas en demeure.

C. All. Art. 452.—L'acheteur est obligé de payer les intérêts du prix de vente à partir du moment où il faut siens les profits de l'objet vendu, à moins que le paiement du prix ne comporte un délai d'exécution.

C. Suisse Oblig. Art. 213, al. 2.—Indépendamment des dispositions sur la demeure encourue par la seule échéance du terme, le prix de vente porte intérêts, même sans interpellation, si tel est l'usage ou si l'acheteur peut retirer de la chose des fruits ou autres produits.

C. Pol. Art. 338.—L'acheteur est tenu de payer l'intérêt légal du prix convenu partir du moment où il a eu la possibilité de jouir du droit qu'il a acquis, à moins que le contrat ne stipule le prix payable à une date ultérieure.

أنظر أيضا ، التقنين الأسبانى (م ١٥٠١) والتقنين الهولندى (م ١٥٥١) وتقنين كويبك (م ١٥٣٤) والتقنين اليابانى (م ٥٧٥ فقرة ٢) .

للفقرة الثانية :

C.Fr.Art.1641, al.2.— Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

Pr. Fr.-Irt., Art. 341, al. 2.—Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

C. Lib. Art. 417.—Sauf stipulation contraire, tous les fruits et accroissements de la chose, tant civils que naturels, appartiennent à l'acheteur depuis le moment où la vente est parfaite et doivent lui être délivrés avec elle.

C. Suisse Oblig. Art. 220.—Lorsqu'un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et les risques de la chose sont présumés ne passer à l'acquéreur que dès l'échéance de ce terme.

C. Jap. Art. 575, al. 1er.—If the subject-matter of a sale produces fruits before delivery such fruits accrue to the vendor.

٣ — **المذكرة الايضاحية** : ١ — هذه النصوص (١) تقرر التزام المشترى بدفع الثمن ؛ وتبين ما الذى يجب أن يدفعه وفاء لهذا الالتزام . فهو يدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التى يقررها العقد ، فقد يتفق على أن يدفع الثمن أقساطا أو جملة واحدة . ويتحمل نفقات الوفاء وفقا للقواعد العامة لأنه هو المدين ، فعليه نفقات البريد أو غير ذلك من وسائل النقل إذا حمل الثمن إلى مكان بعيد .

٢ — ولما كان الثمن هو الذى يقابل المبيع ، وفوائد الثمن هى التى تقابل ثمرات المبيع فانه إذا استحق الثمن وأعذر المشترى بالدفع ، كان الثمن وفوائده للبائع والمبيع وثمراته للمشترى ، وفى أية حال يتمكن فيها المشترى من الاستيلاء على ثمرات المبيع ، حتى لو لم يكن الثمن مستحقا ، فانه يلتزم بدفع الفوائد بالسعر القانونى ، كما إذا سلم البائع المبيع وكان قابلا أن ينتج ثمرات أو أية أرباح أخرى ولو لم ينتج ذلك بالفعل .

ومتى ثبت للمشترى الحق فى ثمرات المبيع فعليه تكاليفه (كالضرائب ومصروفات الصيانة ومصروفات الاستغلال) لأن المبيع لم ينتج هذه الثمرات إلا بعد هذه التكاليف .

والمبيع غير المسجل كالمبيع المسجل من حيث استحقاق المشترى للثمرات .

وغنى عن البيان أن هذه الأحكام كلها ليست من النظام العام ، فيمكن الاتفاق على غيرها

---

(١) كان المشروع التمهيدى يفتتح التزامات المشترى بثلاث مواد . الأولى هى المادة ٦٠٢ وكان نصها كالآتى (يلزم المشترى بدفع الثمن المتفق عليه بالشروط التى يقررها العقد . وهو الذى يتحمل نفقات الوفاء) وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، ولم يثبت شىء فى محاضر لجنة المراجعة عن سبب ذلك الحذف . أما المادتان الأخريتان ، فهما المادة ٦٠٣ وتقابل الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ . وقد أدمجت المادتان ٦٠٣ و ٦٠٤ فى مادة واحدة عند نظر المشروع فى لجنة المراجعة . وكانت المادة ٦٠٤ من المشروع التمهيدى تنص على استحقاق المشترى ثمر المبيع ونمائه من وقت استحقاق الثمن ، فتعدل الحكم فى لجنة المراجعة ، وجعل الاستحقاق يبدأ من وقت انعقاد البيع .

كأن يتفق على أن المشترى يدفع فوائد اتفاقية عن الثمن من وقت البيع أو أن البائع يحتفظ بثمرات المبيع إلى مدة معينة وقد يقضى العرف باتباع أحكام أخرى فتتبع

٣ — ويقابل المادتين ٦٠٢ (وقد حذفت كما أسلفنا) و٦٠٣ من المشروع (وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٥٨ فقرة ١) المواد ٤٠٦/٢٨٤ و٢٨٤/٣٥٦ و ٣٣٠/٤١٠ من التقنين الحالى ، ولم يعدل المشروع أحكام التقنين الحالى إلا أنه زاد المادة ٦٠٤ استيفاء للموضوع فيما يتعلق بثمرات المبيع . (وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٤٥٨ فقرة ٢)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٥٩

١ — إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع فى الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له ولو قدم المشترى رهنا أو كفالة . هذا ما لم يمنح البائع المشترى اجلا بعد البيع .

٢ — وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع ولو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المشترى فى الأجل طبقا لأحكام المادة ٢٧٣

مادة ٤٦٠

إذا هلك المبيع فى يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشترى ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع .

مادة ٤٦١

فى بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلى إعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره

١ — النصوص المصرية المقابلة :

للمادتين ٤٥٩ و ٤٦٠ :

المادة ٣٤٥/٢٧٤ من التقنين المصرى : وضع اليد على المبيع بدون إذن البائع لايكون معتبرا إن لم يدفع الثمن المستحق بل يكون للبائع الحق حينئذ فى استرداد المبيع . إنما إذا هلك المبيع وهو فى صيانة المشترى كان هلاكه عليه .

والمادة ٢٧٩ / ٣٥٠ : للبائع الحق فى حبس المبيع فى يده لحين استيلائه على المستحق فورا من الثمن كلا أو بعضا على حسب الاتفاق ولو عرض المشترى عليه رهنا أو كفالة هذا إن لم يكن البائع المذكور قد أعطى المشترى بعد البيع أجلا لدفع الثمن لم يحل .

والمادة ٢٨٠ / ٣٥١ : ليس للبائع الذى لم يتحصل على الثمن المستحق دفعه إليه أن يسترد المبيع الذى سلمه باختياره للمشترى وإنما له الحق فى الحصول على فسخ عقد البيع بسبب عدم الوفاء به .

والمادة ٢٨١ / ٣٥٣ : إذا قلت التأمينات المعطاه من المشترى لدفع الثمن أو صار فى حالة إعسار يترتب عليه ضياع الثمن على البائع ، جاز للبائع المذكور حبس المبيع عنده ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن فيه إلا إذا أعطاه المشترى كفيلا .

المادة ٣٥٢ من التقنين المصرى المختلط : وليس للبائع أن يمتنع عن التسليم إذا حول المشترى بجميع الثمن أو بجزء منه .

ومرشد الحيران م ٤٢٧ فقرة ٣ و ٤٤٢ و ٤٥٤ - ٤٥٩ والمجلة م ٢٧٨ - ٢٨٠ و ٥٨١ - ٥٨٢

للمادة ٤٦١ :

المادة ٣٣٥ / ٤١٨ من التقنين المصرى : وفى بيع البضائع أو الأمتعة المنقولة اذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن ولاستلام المبيع يكون البيع مفسوخا حتما إذا لم يدفع الثمن فى الميعاد المحدد بدون احتياج للتنبيه الرسمى .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

للمادتين ٤٥٩ و ٤٦٠

C. Fr. Art. 1612.—Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, Si l'acheteur n'en paye pas le prix, et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le payement.

Art. 1613.—Il ne sera pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le payement, si depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite ou en état de déconfiture, en outre que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix ; à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme.

Pr. Fr.-It. Art. 340.—Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paye pas le prix et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement. Il ne sera pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le payement, si depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite, en liquidation judiciaire, ou en état de déconfiture, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix, à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme convenu.

C. Brés. Art. 1130.—Quand la vente n'est pas faite à crédit, le vendeur n'est pas obligé de livrer la chose avant de recevoir le prix.

Art. 1131.—Nonobstant la fixation d'un délai pour le paiement, si, avant la tradition, l'acheteur devient insolvable, le vendeur pourra surseoir à la livraison de la chose, jusqu'à ce que l'acheteur lui fournisse caution de payer dans le délai convenu.

أنظر أيضاً، التقنين التونسى (م ٥٩٨ — ٦٠٢) والتقنين المراكشى (م ٥٠٤ — ٥٠٨) والتقنين الايطالى (م ١٤٦٩) والتقنين الأسبانى (م ١٤٦٦ — ١٤٦٧) والتقنين البرتغالى (م ١٥٧٤) والتقنين الهولندى (م ١٥١٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٥٢ — ١٤٥٣ و ١٤٦٢ — ١٤٦٣)

للمادة ٤٦١ :

C. Fr. Art. 1657.—En matière de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement.

Pr. Fr.-It. Art. 380.—En matière de vente de denrées ou autres objets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, si à l'expiration du terme convenu pour le retirement l'acheteur ne s'est pas présenté pour retirer ou s'est présenté sans offrir de prix, à moins, dans ce cas, qu'un plus long délai n'ait été convenu pour le paiement du prix.

أنظر أيضا ، التقنين اللبنانى (م ٤٧٢) والتقنين الايطالى (م ١٥١٢) والتقنين الأسبانى (م ١٥٠٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٥٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٦٣)

٣ — المذكرة الايضاحية :

١ — بعد أن تقرر التزام المشترى بدفع الثمن ، عرض المشروع للاجزاء المترتب على هذا الالتزام . فللبائع وسائل ثلاث لضمان حقه ، هى حبس المبيع والمطالبة بالتنفيذ والمطالبة بالفسخ وليس فى كل ذلك إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكن رؤى من المفيد التبسط فى هذه الأحكام لأهميتها العلمية (١).

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص فى المادة ٦٠٩ منه على أنه إذا لم يدفع المشترى الثمن عند استحقاقه أو لم يقم بالالتزامات الأخرى التى نشأت عن عقد البيع ، فالبائع بالخيار بين أن يلزم المشترى بالتنفيذ أو أن يطلب فسخ البيع . وكان ينص على أحكام متعلقة بطلب فسخ البيع فى العقار ، وأنه يتعين على القاضى أن يحكم بالفسخ فورا إذا كان البائع مهددا بأن يضيع عليه المبيع والثمن ، وإلا جاز له أن ينظر المشترى إلى أجل (م ٦١٠ من المشروع التمهيدى) وأنه فى بيع العقار أيضا إذا اشترط البائع أن يفسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد المحدد ، فان هذا الشرط لا يعفى البائع من إعذار المشترى بدفع الثمن . فان دفع المشترى سقط حق البائع فى المطالبة بفسخ البيع . وإن لم يدفع وجب على البائع أن يرفع دعوى الفسخ ، ولكن يتعين على القاضى فى هذه الحالة أن ينطق بفسخ البيع دون إنظار المشترى إلى أجل . وإذا أراد البائع أن يعفى من الاعذار فيجب أن ينص على ذلك فى العقد (م ٦١١ من المشروع التمهيدى) — وقد حذفت هذه المواد فى لجنة المراجعة . وورد فى محاضرها عن سبب ذلك الحذف أن أحكامها مستفادة من القواعد العامة .

٢ — أما الحق فى حبس المبيع فقد قررته المادتان ٦٠٧ و٦٠٨ من المشروع (وقد أصبحتا فى القانون المادتين ٤٥٩ و٤٦٠) تطبيقا لقاعدتى الحق فى الحبس والدفع بعدم تنفيذ العقد . فاذا كان الثمن كله أو بعضه يستحق الدفع ولم يدفع ، جاز للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ماهو مستحق له ، ولايسقط حقه فى الحبس ولو قدم له المشترى رهنا أو كفالة ، لأن البائع يطلب حقا واجب الوفاء فى الحال . أما إذا منح البائع للمشترى أجلا جديدا للدفع ولم يتحفظ سقط حقه فى الحبس .

وقد يكون الثمن مؤجلا ، ولكن يسقط الأجل طبقا للمادة ٣٩٦ من المشروع (وقد أصبحت فى القانون المادة ٢٧٣) والأولى أن تعدل المادة ٦٠٧ فقرة ثانية من المشروع (المادة ٤٥٩ فقرة ٢ من القانون) بما يحقق التناسق بينها وبين المادة ٣٩٦ (المادة ٢٧٣ من القانون) على الوجه الآتى : وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع حتى لو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المدين فى الأجل طبقا لأحكام المادة ٣٩٦(١). والأجل يسقط: (ا) إذا كان المشترى معسرا ، (ب) أو كان قد أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى للدائن من تأمين خاص حتى لو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون (ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين) ، أما إذا كان اضعاف التأمين يرجع إلى سبب لادخل لارادة المدين فيه فان الأجل يسقط مالم يتوق المدين هذا السقوط بأن يقدم للدائن مايكمل التأمين (ج) أو كان المشترى لم يقدم ماوعد فى البيع بتقديمه من التأمينات . ففى هذه الأحوال جميعها يسقط الأجل ويحل الثمن ، فاذا لم يدفعه المشترى كان للبائع حبس المبيع .

فاذا استعمل البائع حقه فى الحبس أجريت الأحكام العامة المتعلقة بهذا الحق ، ومنها أنه لايجوز للمشترى أن يستولى على المبيع دون إذن البائع ، فان أذن له فى ذلك ، وسلم المبيع طوعا ، سقط حقه فى الحبس ، وليس له أن يسترد المبيع إلا من طريق فسخ البيع . وإن لم يأذن ، واستولى المشترى على المبيع رغما من ذلك ، جاز للبائع أن يسترد المبيع فى خلال ثلاثين يوما من الوقت الذى علم فيه بخروجه من حيازته (م ٣٣٣ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٢٤٨) ، وهو على كل حال لايتحمل تبعة هلاكه إذا هلك فى يد المشترى (م ٦٠٨ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٦٠) (٢) ، أما ثمرات المبيع وقت الحبس فهى للمشترى من وقت استحقاق الثمن ، وعليه فوائد الثمن طبقا لما سبق ذكره من الأحكام .

---

(١) وفعلا عدلت هذه المادة على هذا النحو فى لجنة المراجعة — (أنظر نص المادة ٤٥٩ فقرة ثانية من القانون)

(٢) كان نص المادة ٦٠٨ من المشروع التمهيدى كالآتى : « ١ — إذا حق للبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى الثمن فلا يجوز للمشترى أن يستولى على المبيع دون إذن من البائع وإلا جاز للبائع أن يسترد المبيع

٢ — على أنه إذا هلك المبيع فى يد المشترى كان الهلاك عليه

٣ — أما إذا سلم البائع المبيع طوعا فليس له أن يسترده ولكنه يحتفظ بحقه فى المطالبة بفسخ العقد وقد تعدل نص هذه المادة فى لجنة المراجعة ، فحذفت الفقرة الثالثة لعدم ضرورتها ، ونوص فى الفقرة الثانية على عكس الحالة العكسية لأنها أكثر خفاء . (أنظر كذلك فيما يلى =

والمشروع فيما تقدم مطابق فى جملته للتقنين الحالى (م ٢٧٩ — ٢٨١/ ٣٥٠ — ٣٥٣) مع بعض فروق تفصيلية . ولم ينقل المشروع المادة ٣٥٢ من التقنين المختلط ، وهى تنص على أنه « ليس للبائع أن يمتنع من التسليم إذا حول المشترى بجميع الثمن أو بجزء منه » ، فقد تركت هذه المسألة ، يستخلص حكمها من القواعد العامة ، وهذه تقضى بأن البائع إذا حول حقه فى الثمن انتقل إلى المحال له ما كان للبائع من ضمانات (م ٤٣٣ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٣٠٧) ، وكذلك إذا حول المشترى الدين بالثمن إلى مدين آخر وقبل البائع الحوالة ، فانه يستبقى حقه فى حبس المبيع (م ٤٥١ فقرة أولى من المشروع وتقابل المادة ٣١٨ فقرة أولى من القانون)

٣ — وللبائع ، غير الحق فى الحبس ، أن يطالب المشترى بالثمن المستحق ، وله أن ينفذ على المبيع وغيره من أموال المدين بالثمن ، بل إن له امتيازا على المبيع ويتقدم به على سائر الدائنين (م ٦٠٩ من المشروع وتوافق ٣٣٢/٣ ٤١ من التقنين الحالى وقد حذفت فى المشروع النهائى كما أسلفنا)

٤ — وللبائع أخيرا أن يطلب فسخ البيع وفقا للقواعد العامة ، وقد طبق المشروع هذه القواعد فى العقار (١) .....

أما فى المنقول ، فقد ميز المشروع بين البيع المؤجل والبيع غير المؤجل . فاذا كان البيع مؤجلا وانقضى الأجل دون أن يتقدم المشترى لدفع الثمن وتسلم المبيع اعتبر البيع مفسوخا لمصلحة البائع (أى أن هذا له استبقاء البيع والمطالبة بالتنفيذ إذا لم يرد الفسخ) ، ويفسخ البيع من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار ، ودون ضرورة إلى شرط خاص بذلك ، كل هذا مالم يتفق المشترى مع البائع على مدة أطول للوفاء بالثمن (م ٦١٢ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٦١ وتوافق م ٣٣٥ / ٤١٨ من التقنين الحالى) . أما إذا كان البيع غير مؤجل ، فيجوز للبائع إذا لم يستوف الثمن أن يعتبر البيع مفسوخا وأن يسترد المبيع فى مدة خمسة عشر يوما من وقت تسليمه إلى المشترى ، إذا بقى المنقول حافظا لحالته ولم يغير المشترى ذاتيته (بأن صنع الخشب دولابا أو طحن القمح دقيقا) ، على أن الفسخ لا يضر فى هذه الحالة بامتياز المؤجر حسن النية وفقا للقواعد العامة (م ٦١٣ من المشروع ولا نظير لها فى التقنين الحالى) (٢) . ويلاحظ أن كل هذه الأحكام ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على

= التعديلات البرلمانية للمادة ٤٦٠ المقابلة للمادة ٦٠٨ مشروع تمهيدى)

(١) حذفت فى لجنة المراجعة المادتان ٦١٠ و ٦١١ من المشروع التمهيدى وكانت خاصة بأحكام الفسخ فى العقار . وقد أسلفنا ذكر ذلك . فلم نر داعيا لذكر ما كانت تتضمنه المذكرة الايضاحية بشأنهما .

(٢) لاحظ أن المادة ٦١٣ من المشروع التمهيدى ، وقد أصبحت فى المشروع النهائى المادة ٤٧٥ ، قد حذفت فى مجلس الشيوخ عند نظر المشروع (أنظر فيما يلى التعديلات البرلمانية) .

مايخالفها ، ويجب فى تطبيقها مراعاة القوانين والعادات التجارية المتعلقة باسترداد المنقول بعد بيعه .

٤ — التعديلات البرلمانية :

مادة ٤٥٩ .....

.....

.....

مادة ٤٦٠ — : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : ١ — إذا استعمل البائع حقة فى حبس المبيع حتى يدفع الثمن فليس للمشترى أن يستولى على المبيع دون إذن البائع وإلا جاز للبائع أن يسترد المبيع . ٢ — وفى جميع الأحوال إذا هلك المبيع فى يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشترى ». وقد تعدل هذا النص فى مجلس النواب ، بأن حذفت الفقرة الأولى منه على أساس أنها تطبيق واضح للقواعد العامة لاضرورة للنص عليه . وأضيف إلى الفقرة الثانية ، التى أصبحت المادة قاصرة عليها ، حالة ما إذا كان المبيع قد هلك بفعل البائع وهو حابس له ، ونص على أن الهلاك فى هذه الحالة يكون عليه لا على المشترى ، وقد أدخل هذا التعديل لأن هذه الحالة محتملة الوقوع فوجد من المفيد النص عليها .

مادة ٤٦١ : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « فى بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا لم يتقدم المشترى لتسلم المبيع عند انقضاء الأجل المتفق عليه أو تقدم ولكنه لم يعرض الثمن كان البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار وذلك لمصلحة البائع . وهذا كله مالم يوجد اتفاق على خلافه » وقد تعدل نص هذه المادة فى مجلس الشيوخ ، بأن استعيض عن عبارة « إذا لم يتقدم المشترى لتسلم المبيع عند انقضاء الأجل المتفق عليه أو تقدم ولكنه لم يعرض الثمن كان البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار وذلك لمصلحة البائع » بعبارة « إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة إلى إعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد متى اختار البائع ذلك » وقد روعى فى هذا التعديل احتذاء مثال النص الوارد فى التقنين الحالى وتوضيح الحكم (١) .

---

(١) كان المشروع يتضمن المادة ٥٧٥ وكانت ترد فى الترتيب عقب المادة ٤٧٤ ، التى أصبحت فى القانون المادة ٤٦١ . وكان نص هذه المادة كالآتى : ١ — إذا كان الثمن غير مؤجل جاز للبائع إذا لم يستوف الثمن أن يسترد المنقول المبيع مادام فى حيازة المشترى على أن يكون الاسترداد فى مدة خمسة عشر يوما من وقت التسليم وعلى أن يبقى المنقول حافظا لحالته التى تم عليها تسليمه . ٢ — على أنه لايجوز أن يضر الاسترداد بامتياز المؤجر إلا إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم أن المنقولات وغيرها مما هو موجود بالعين المؤجرة لم يدفع ثمنها . ٣ — ولا يجوز الاخلال فيما تقدم بالقوانين والعادات التجارية المتعلقة بالاسترداد » وقد حذفت هذه المادة فى مجلس الشيوخ أثناء نظر المشروع ، وكانت الحجة فى حذفها أنها تتناول تفصيلات يحسن أن تترك للقواعد العامة .

مادة ٤٦٢

نفقات عقد البيع ورسوم « الدمغـــة » والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشترى مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٢٤٣ / ٣٠٩ من التقنين المصرى : رسوم عقد البيع ومصاريفه على المشترى .
ومرشد الحيران ٣٩٣ و٤٦٨ والمجلة م ٢٩٢ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1593.—Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

Pr. Fr.-It. Art. 330.—Les frais d'actes et autres frais accessoires de la vente sont à la charge de l'acheteur, s'il n'en est autrement convenu.

C. All. Art. 449.—L'acheteur d'un fonds prend à sa charge les frais de dessaisine et d'inscription, l'acheteur d'un droit sur un fonds prend à sa charge les frais d'inscription au livre foncier telle qu'elle est nécessaire à la constitution ou au transfert du droit y compris les frais de justifications requises pour l'inscription. Tombent à la charge de l'acheteur dans les deux cas, les frais d'acte de la vente.

C. Pol. Art. 303.—Les frais de la délivrance et, en particulier, ceux du mesurage, du pesage et de l'emballage, sont à la charge de l'acheteur, tous les autres frais occasionnés par la vente, à la charge des deux parties, par moitié.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٠٥ و٦٧٦) والتقنين المراكشى (م ٥١١ و ٥٧٧) والتقنين اللبنانى (م ٣٧٥ و٤١٣) والتقنين الايطالى (م ١٤٥٥) والتقنين الأسبانى (١٤٥٥) والتقنين البرتغالى (م ١٥٥٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٠٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٥٧) والتقنين البرازيلى (م ١١٣٩) والتقنين الصينى (م ٣٧٨) والتقنين اليابانى (م ٥٥٨)

٣ — المذكرة الايضاحية : هـذا النص يقابل المادة ٢٤٣ / ٣٠٩ من التقنين الحالى ، والنصان حكمهما واحـد ، فهما يحملان المشترى نفقات عقد البيع ، ويدخل فيهـا رسوم التمغة والتسجيل كما يدخل فيها أتعاب المحامى الذى يكتب العقد ، كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره ، ومما يقضى به العرف أن السمسرة يتحملها البـائع والمشترى مناصفة .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٦٣

إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشترى أن يتسلمه فى المكان الذى يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون ابطاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 472.—L'acheteur est tenu de prendre livraison de la chose vendue dans le lieu et à la date fixée par le contrat. A défaut de stipulation contraire, il est tenu de la retirer immédiatement, sauf le délai matériellement nécessaire pour opérer le retirement. S'il ne se présente pas pour la recevoir, ou s'il se présente sans offrir en même temps le paiement du prix, lorsque la vente est faite au comptant, on applique les principes généraux relatifs à la mise en demeure du créancier. Lorsque les choses vendues doivent être livrées en plusieurs fois, le défaut de retirement des objets formant la première livraison produit les mêmes conséquences que le défaut de retirement de la totalité. Le tout, sauf les conventions contraires des parties.

C. Suisse, Oblig. Art. 211.—L'acheteur est tenu de payer le prix conformément aux clauses du contrat et d'accepter la chose vendue, pourvu qu'elle lui soit offerte dans les conditions stipulées. Sauf usage ou convention contraire, la réception doit avoir lieu immédiatement.

C. Pol. Art. 337 al 1°.)—L'acheteur est obligé de payer le prix convenu et, si le vendeur est tenu de lui délivrer une chose, de recevoir cette chose.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٧٩) والتقنين المراكشى (م ٥٨٠) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٦١ و ١٤٦٤ — ١٤٦٥) والتقنين الصينى (م ٣٦٧)

٣ — المذكرة الايضاحية : كما أن البائع يلتزم بتسليم المبيع ، كذلك المشترى يلتزم بتسلمه ، وزمان التسلم ومكانه يحددهما عقد البيع ، وهما يكونان عادة زمان ومكان التسليم ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد ذلك ، وجب أن يتم التسلم دون إبطاء بمجرد التسليم من البائع ، إلا ما يقتضيه التسلم من زمن ، ووجب أن يكون فى مكان التسليم .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٦٤

نفقات تسلم المبيع على المشترى مالم يوجد عرف أو اتفاق يقضى بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٢٨٤ فقرة أولى / ٣٥٦ فقرة أولى من التقنين المصرى : ومصاريف المثال ومصاريف دفع الثمن تكون على المشترى و كذلك رسوم عقد البيع وهذا إن لم يقصد العرف التجارى بخلاف ذلك فى جميع الأحوال .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1608.—Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a stipulation contraire.

Pr. Fr.-It. Art. 339.—Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a eu stipulation contraire.

C. All. Art. 448.—Les frais de délivrance de la chose vendue, en particulier les frais de mesurage et de pesage, tombent à la charge du vendeur ; Les frais de réception et les frais d'expédition de la chose en un lieu autre que celui de l'exécution tombent à la charge de l'acheteur. Au cas de vente d'un droit, les frais de constitution ou de transfert du droit tombent à la charge de l'acheteur.

C. Suisse Oblig. Art. 188.—Sauf usage ou convention contraire, les frais de la délivrance, notamment ceux du mesurage et du pesage, sont à la charge du vendeur, les frais d'acte et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur.

Art. 189.—Sauf usage ou convention contraire, les frais de transport sont à la charge de l'acheteur si la chose vendue doit être expédiée dans un autre lieu que celui de l'exécution du contrat. Le vendeur est présumé avoir pris à sa charge les frais de transport, si la livraison a été stipulée franco-S'il a été convenu que la livraison se ferait sans frais de port et de douane, le vendeur est présumé avoir pris à sa charge les droits de sortie, de transit et d'entrée perçus pendant le transport, mais non les droits de consommation prélevés lors de la réception de la chose.

C.Pol.Art.303.—Les frais de la délivrance et, en particulier, ceux du mesurage, du pesage et de l'emballage, sont à la charge de l'acheteur, tous les autres frais occasionnés par la vente à la charge des deux parties, par moitié.

انظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٦٠٥) والتقنين المراكشى (م ٥٣١) والتقنين اللبنانى (م ٤١٣) والتقنين الايطالى (م ١٤٦٧) والتقنين الأسبانى (م ١٤٦٥) والتقنين البرتغالى (م ١٦٧٠) والتقنين الهولندى (م ١٥١٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٤٩) والتقنين البرازيلى (م ١١٢٩) والتقنين الصينى (م ٣٧٨) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ما يقتضيه التسليم من نفقات (فى النقل والشحن ونحو ذلك) على المشترى ، مالم يوجد اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك (١)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

---

(١) كان المشروع التمهيدى يتضمن تفصيلا فى نفقات نقل المبيع ، وقد رئى فى لجنة المراجعة أن محل ذلك هو القانون التجارى . ولذا فلم يتضمن المشروع النهائى شيئا من هذه التفصيلات .

§ ٢ — بعض أنواع البيوع

بيع الوفاء .

مادة ٤٦٥

إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلا .

---

(١) — **النصوص المصرية المقابلة** : قارن نصوص التقنين المصرى فى بيع الوفاء :

المادة ٣٣٨/٤٢١ من التقنين المصرى : حق استرداد البيع أو الشرط الوفائى هو شرط يحفظ به البائع لنفسه حق استرداد العين المبيعة مقابل دفع المبالغ المنصوص عليها فى المادة ٣٤٤ فى الميعاد المتفق عليه .

المادة ٣٣٩/٤٢٢ — ٤٢٣ : إذا كان الشرط الوفائى مقصودا به إخفاء رهن عقارى فان العقد يعتبر باطلا لا أثر له سواء بصفته بيعا أو رهنا .

ويعتبر العقد مقصودا به إخفاء رهن إذا شرط فيه رد الثمن مع الفوائد أو إذا بقيت العين المبيعة فى حيازة البائع بأى صفة من الصفات .

ويجوز بكافة الطرق إثبات عكس مافى العقد بدون التفات إلى نصوصه .

المادة ٣٤٠/٤٢٤ : بمجرد بيع الوفاء يصير المبيع ملكا للمشترى على شرط الاسترداد بمعنى أنه إذا لم يوف البائع بالشروط المقررة لرد المبيع تبقى الملكية للمشترى . وأما إذا صار توفية الشروط المذكورة فيعتبر المبيع كأنه لم يخرج من ملكية البائع .

المادة ٣٤١/٤٢٦ : لايجوز للبائع أن يشترط لاسترداد المبيع ميعادا يزيد على خمس سنين من تاريخ البيع وكل ميعاد أزيد من ذلك يصير تذليله إلى خمس سنين .

المادة ٣٤٢/٤٢٧ : الميعاد المذكور محتم بحيث يترتب على تجاوزه سقوط حق الاسترداد ولا يجوز للمحكمة أن تحكم بعدم سقوط الحق المذكور فى أى حال من الأحوال ولو فى حالة القوة القاهرة .

المادة ٣٤٣/٤٢٩ : يجوز للبائع بيع وفاء أن يطلب الاسترداد ممن انتقل إليه المبيع ولو لم يشترط الاسترداد فى عقد الانتقال .

المادة ٣٤٤/٤٣٠ من التقنين المصرى : لايجوز للبائع بيع وفاء أن يفسخ البيع إلا إذا عرض على المشترى فى الميعاد المعين أن يؤدى له على الفور الأشياء الآتى بيانها :

أولا : أصل الثمن .

ثانيا : المصاريف المترتبة على البيع والتى تترتب على استرداد المبيع .

ثالثا : المصاريف اللازمة التى صرفها المشترى غير ما صرفه لصيانة المبيع ثم يؤدى أيضا مازاد فى قيمة المبيع بسبب المصاريف الأخرى التى صرفها المشترى بشرط الا تكون فاحشة .

المادة ٣٤٥/٣٤١ : عند رجوع المبيع بيع وفاء إلى البائع يأخذه خاليا عن كل حق ورهن وضعه عليه المشترى إنما يلتزم البائع بتنفيذ الايجارات التى أجرها ذلك المشترى بدون غش بشرط أن تكون مدتها لاتتجاوز ثلاث سنين .

المادة ٣٤٦/٤٣٢ : الاسترداد لايقع إلا على نفس المبيع سواء كان المبيع ملكا كاملا أو مشاعا أو مقسوما إلى حصص إلا إذا كانت دعوى الاسترداد مقامة على ورثة المشترى بالنسبة للحصص المشاعة بينهم أو المفروزة التى يملكها كل منهم .

المادة ٣٤٧/٤٣٣ من التقنين المصرى : إذا كان المبيع بيع وفاء حصة شاملة فى عقار واشترى مشتريها الحصة الباقية من مالكها بعد طلب هذا المالك مقاسمته فللمشترى المذكور عند مطالبة بائعه الأول باسترداد الحصة المبيعة بيع وفاء أن يلزمه بأخذ العين بتمامها .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : .....

.....

.....

٣ — المذكرة الايضاحية :(١) .....

.....

.....

(١) كانت المادة ٤٧٩ من المشروع تنص على أنه « إذا احتفظ البائع بحق استرداد المبيع وجب على المشترى أن يرد ماشتراه إذا ماستعمل البائع حقه فى الاسترداد وفقا للاحكام الآتية . » وقد تناولت المواد من ٤٨٠ إلى ٤٩٢ من المشروع هذه الأحكام . وقد أقر مجلس النواب هذه المواد فى جملتها ، غير أن مجلس الشيوخ رأى حذفها والعدول عن نظام بيع الوفاء كما سيرد ذكره فى التعديلات البرلمانية .

وقد بدء المشروع فى المادة ٤٧٩ منه بتعريف بيع الوفاء ، بما يتفق مع حكم المادتين ٣٣٨/٤٢١ من التقنين المصرى . وفى المادة ٤٨٠ تعرض لمدة الاسترداد فحددها بما لايزيد عن خمس سنوات ، مقتديا فى ذلك بالتقنين المصرى الأهلى ، إذ كان التقنين المختلط يحدد هذه المدة بسنتين لما أوجد صعوبة فى التعامل مابين المصريين والأجانب ، فوحد المشروع هذه المدة واختارها خمس سنوات رفقا بالبائع وهو الجانب الضعيف . ولم تجز المادة ٤٨٠ فى فقرتها الثانية للقاضى إقالة البائع من سقوط حقه فى الاسترداد إذا انقضت المدة المحددة . وتتفق المادة ٤٨٠ من المشروع مع المواد ٣٨٣ و ٣٨٤ و٣٨٦ من المشروع الفرنسى الايطالى . وتنص المادة ٤٨١ على أن الشىء المبيع وفاء يصير بهذا البيع ملكا للمشترى تحت شرط الاسترداد . أى أنه بمجرد تمام بيع الوفاء يصير المشترى مالكا للمبيع تحت شرط فاسخ . ويصير البائع مالكا له بشرط واقف . وما دام المشترى هو المالك بشرط فاسخ فان له ثمرات المبيع . وهذه المادة تتفق مع حكم المادة ٤٧٦ من التقنين اللبنانى والمادة ٣٨٨ من المشروع الفرنسى الايطالى . ثم بعد ذلك يستعرض المشروع بيع الوفاء بعد انقضاء =

= مدة الاسترداد . فاذا لم يسترد البائع المبيع خلصت الملكية نهائيا للمشترى، وهوماتقرره المادة ٤٨٢ من المشروع ، وما يتفق مع حكم المادة ٣٤٠/٤٢٤ من التقنين المصرى . أما إذا استرد البائع ، فان أمورا ثلاثة تعرض : أولا كيف يكون الاسترداد وماذا يترتب عليه ؟ وقد تعرض لذلك المشروع فى المواد من ٤٨٣ إلى ٤٨٩ . فنص فى المادة ٤٨٣ على أن الاسترداد يتم باعلان رسمى يوجهه البائع إلى المشترى فى المدة المعينة مصرحا فيه برغبته فى استرداد المبيع . وبذلك تجنب المشروع غموضا وقع فيه التقنين الحالى ، فان المادة ٣٤٤/٤٣٠ منه لاتذكر صراحة ما إذا كان الاسترداد يتم بالعرض الحقيقى أم بمجرد إظهار الرغبة . فاذا تم الاعلان انفسخ عقد البيع ويسترد البائع الشىء خاليا مما أشغله به المشترى من تكاليف ورهون ، وهذا هوالأثرالرجعى للشرط ، ولاينجو من هذا الأثر إلابعض أعمال الادارة وهى الايجار الصادر من المشترى إذا كان ثابت التاريخ لاغش فيه ، وكانت مدته لا تجاوز الأجل المعين للاسترداد ولا تزيد فى أى حال على ثلاث سنوات (الفقرة الثانية من المادة ٤٨٣ من المشروع) . ويلاحظ أن ذلك الحكم يوافق حكم المادة ٣٤٥ / ٤٣١ من التقنين المصرى . وتنص المادة ٤٨٤ من المشروع على أنه إذا استعمل البائع حقه فى الاسترداد فلا يجوز له أن يسترد حيازة المبيع إلا إذا رد للمشترى الثمن الذى قبضه أو المبلغ الذى اتفق مع المشترى على رده ، ونفقات عقد البيع والنفقات المترتبة على الاسترداد والمصروفات الضرورية التى انفقها المشترى على المبيع غير ماأنفق على صيانته . كما تنص على أنه يجوز للمشترى أن يحدد للبائع ميعادا يلزمه فيه بأن يعرض هذه المبالغ عرضا حقيقيا، فاذا انقضى هذا الميعاد ولم يقم البائع بذلك اعتبر فسخ البيع الذى ترتب على استعمال حق الاسترداد كأن لم يكن . ويؤخذ من ذلك أن فسخ البيع نفسه معلق على شرط واقف هو أن يرد البائع للمشترى المبالغ السالف ذكرها . وفى النص على تحديد ميعاد للبائع لعرض هذه المبالغ عرضا حقيقيا ، تنظيم عملى لحق الاسترداد . وفى ذلك كله توفيق بين عدم إعنات البائع وضمان حقوق المشترى .

وهذه الأحكام سبق للقضاء المصرى أن سجلها . وتنص المادة ٤٨٥ على حق المشترى فى استرداد المصروفات النافعة بقدر مازادت فى قيمة المبيع على ألا يكون قد بالغ فيما أنفقه ، وتجيز للقاضى أن ينظر البائع إلى أجل لردها وحكم المادتين ٤٨٤، ٤٨٥ متفق فى جملته مع حكم المادة ٣٤٤/٤٣٠ من التقنين المصرى والمادة ٣٩٣ ف١و٢ من المشروع الفرنسى الايطالى . وتبين المادة ٤٨٦ من المشروع مايجب على المشترى أن يرده ، وهو المبيع ومازاد فيه من وقت البيع ، وما قبضه من غلته من وقت أن رد البائع المبالغ الواجبة أو أودعها خزانة المحكمة . على أن المادة ٤٨٧ تنص على أنه أذا كان المبيع أرضا زراعية واستعمل البائع حق الاسترداد فى غضون السنة الزراعية جاز للمشترى إذا كان قد زرع الأرض بنفسه أن يستبقى مازرع حتى الحصاد ، على أن يدفع للبائع مايقضى به العرف عن المدة ما بين فسخ البيع والحصاد . وهذا الحكم لايتضمنه التقنين المصرى ، إنما أخذ عن المادة ٤٨٦ من التقنين اللبنانى . وتنص المادة ٤٨٩ على مسئولية المشترى وتقرر أنه مسئول بما يصيب المبيع من تلف أو هلاك بخطئه أو خطأ من هو مسئول عنه ، ومسئول أيضا عما يحدث فى المبيع من تغييرات جوهرية تضر البائع . =

٤ — التعديلات البرلمانية : كانت المادة ٤٧٩ من المشروع وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٤٦٥ ، تنص على أنه « إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع وجب على المشترى أن يرد ما اشتراه إذا ما استعمل البائع حقه فى الاسترداد وفقا للاحكام الآتية.» وكانت المواد من ٤٨٠ إلى ٤٩٥ تنص على هذه الأحكام . (١) وقد أقرها مجلس النواب فى جملتها مع تعديلات لا تمس بجوهرها . غير أن مجلس الشيوخ رأى حذف هذه المواد . وذكرت لجنة القانون المدنى بالمجلس فى تقريرها ، أنها « رأت بالاجماع أن هذا النوع من البيع لم يعد يستجيب لحاجة جدية فى التعامل إنما هو وسيلة ملتوية من وسائل الضمان تبدأ ستارا لرهن وينتهى الرهن إلى تجريد البائع من ملكه بثمن بخس . والواقع أن من يعمد إلى بيع الوفاء لا يحصل على ثمن يتناسب مع قيمة المبيع بل يحصل عادة على ما يحتاج إليه من مال ولو كان أقل بكثير من هذه القيمة ، ويعتمد غالبا على احتمال وفائه بما قبض قبل انقضاء أجل الاسترداد ، ولكنه قل أن يحسن التقدير . فاذا أخلف المستقبل ظنه وعجز عن تدبير الثمن خلال هذا الأجل ضاع عليه دون أن يحصل على ما يتعادل مع قيمته وتحمل غبنا ينبغى أن يدرأه القانون عنه . ولذلك رؤى أن تحذف النصوص الخاصة ببيع الوفاء وأن يستعاض عنها بنص عام يحرم هذا البيع فى أية صورة من الصور . وبهذا لا يكون أمام الدائن والمدين إلا الالتجاء إلى الرهن الحيازى وغيره من وسائل الضمان التى نظمها القانون وأحاطها بما

= يعرض بعد ذلك سؤال فيمن يجوز له الاسترداد . وهو البائع ومن يقوم مقامه . على أن المادة ٤٩٠ تنص على أنه إذا باع أشخاص متعددون بعقد واحد عينا شائعة بينهم ، فلا يجوز لأى منهم ان يسترد إلا نصيبه فى العين .

وإذا مات البائع عن ورثة متعددون فلا يجوز لأى من الورثة أن يسترد من المبيع إلا بقدر نصيبه فى التركة ؛ على أن يكون الاسترداد فى المدة الباقية لمورثهم . ومع ذلك فانه يجوز فى الحالتين السابقتين أن يطلب المشترى إدخال جميع البائعين أو جميع الورثة فى الدعوى ليتفقوا فيما بينهم على استرداد المبيع . فان لم يتفقوا فان حق الاسترداد لا يثبت إلا لمن رضى منهم أن يسترد كل المبيع واحدا كان أو أكثر . وأخيرا يعرض سؤال عمن يسترد منه ، وهو المشترى ومن يقوم مقامه . على أن المادة ٤٩١ تنص على أنه إذا مات المشترى عن ورثة متعددون فلا يسترد البائع من أى منهم إلا نصيبه فى العين وإذا قسمت التركة ووقعت العين فى نصيب أحد الورثة فليس للبائع إلا أن يسترد منه كل العين . (أنظر المادة ٣٩٠ من المشروع الفرنسى الايطالى فيمن يجوز له أن يسترد ، والمادة ٣٩٢ منه فيمن يجوز الاسترداد منه) . ويختتم المشروع نصوص بيع الوفاء بنص المادة ٤٩٢ التى تقضى بأنه إذا ستر بيع الوفاء رهن حيازة عقاريا ، كان العقد باطلا ، بوصفه بيعا أو رهنا وقد اعتبرت هذه المادة بيع الوفاء ساترا لرهن حيازى إذا اشترط فيه رد الثمن مع الفوائد أو إذا بقى المبيع فى حيازة البائع بأية صفة كانت ، ونصت أيضا على أنه يجوز بكل طريقة أخرى إثبات الرهن المستتر دون الوقوف عند حد الألفاظ التى وردت فى العقد . وهذه المادة تقابل المواد ٣٩٣ — ٤٢٢ و ٤٢٣ من التقنين المصرى .

(١) وقد أتينا على ذكر خلاصة هذه المواد المحذوفة هامش ، فى المذكرة الايضاحية .

يكفل حقوق كل منهما دون أن يتسع المجال لغبن قلما يؤمن جانبه .» وعلى هذا عدلت المادة ٤٧٩ واستبدل بنصها نص آخر أصبح فى القانون المادة ٤٦٥ . وهو كالآتى : « إذا احتفظ البائع عند المبيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلا » .

بيع ملك الغير :

مادة ٤٦٦

١ — إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشترى أن يطلب ابطال البيع . ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل .

٢ — وفى كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد .

مادة ٤٦٧

١ — إذا أقر المالك البيع سرى العقد فى حقه وانقلب صحيحا فى حق المشترى .

٢ — وكذلك ينقلب العقد صحيحا فى حق المشترى إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

مادة ٤٦٨

إذا حكم للمشترى بابطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع ، فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٢٦٤/٣٣٣ من التقنين المصرى : بيع الشىء لمعين الذى لايملكه البائع باطل إنما يصح إذا أجازه المالك الحقيقى .

المادة ٢٦٥/٣٣٤ : إذا باع أحد شيئا على أنه مملوك له ثم تبين بعد انعقاد البيع عدم ملكيته للمبيع جاز للمشترى أن يطلب منه تضمينات إذا كان معتقدا وقت البيع صحة ملكية البائع .

التقنين المختلط المادة ٣٣٥ : إذا تعهد غير المالك بنقل ملكية شيء معين والانتفاع به لآخر بثمن معين يحكم فى التعهد بالتطبيق للقواعد العمومية المقررة للتعهدات الاتفاقية .

ومرشد الحيران م ٣٥٥و٣٩٤ — ٣٩٩و٤٢٩ . والمجلة م ٣٦٨و٣٧٧ — ٣٧٨

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1599.—La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût a autrui.

Pr. Fr.-It. Art. 334.—La vente de la chose d'autrui peut être annulée, à la demande de l'acheteur, à moins qu'il ne sût que la chose n'appartenait pas au vendeur. Il peut en outre, s'il y a lieu, réclamer des dommages-intérêts.

C. Lib. Art. 385.—La vente de la chose d'autrui est nulle sauf si elle porte sur une chose déterminée seulement dans son genre ou dans son espèce.

La vente de la chose d'autrui est valable : (2) si le propriétaire la ratifie ; (3) si le vendeur en acquiert la propriété par la suite. Dans le cas où le propriétaire refuse de ratifier la vente, le vendeur peut être tenu de dommages-intérêts envers l'acheteur s'il savait que la chose ne lui appartenait pas et si l'acheteur l'ignorait.

C. Tunis. et Maroc. Art. 576/485.—La vente de la chose d'autrui est valable : (1) si le maître la ratifie; (2) si le vendeur acquiert ensuite la propriété de la chose. Dans le cas où le maître refuse de ratifier, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente; le vendeur est tenu, en outre, des dommages-intérêts, lorsque l'acquéreur ignorait, au moment de la vente, que la chose était à autrui. La nullité du contrat ne peut jamais être opposée par le vendeur à raison de ce que la chose était à autrui.

انظر ، التقنين الايطالى (١٤٥٩) والتقنين انبرتغالى (١٥٥٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٠٧) والتقنين الأرجنتنى (م١٣٦٣—١٣٦٤) وتقنين كويبك (م١٤٨٧—١٤٨٨) والتقنين السوفييتى (م ١٨٣) والتقنين اليابانى (م ٥٥٠ — ٥٦٤) والتقنين الألمانى (م١٨٢—١٨٥)

٣ — المذكرة الايضاحية :

١ — صيغت النصوص المتعلقة ببيع ملك الغير فى المشروع بحيث تنتفى وجوه اللبس التى أثيرت بالنسبة لنصوص التقنين الحالى ، وذلك فيما يأتى :

(١) نص المشروع صراحة (م ٦٣٢ فقرة أولى وتقابل فى القانون المادة ٤٦٦ فقرة أولى) على أن بطلان بيع ملك الغير بطلان تقرر لمصلحة المشترى دون غيره . والبطلان هنا خاص أنشأه النص (قارن المشروع الفرنسى الايطالى م ٣٣٤ حيث بنى البطلان على الغلط) . ويلاحظ أن البطلان لايكون إلا إذا كان المبيع شيئا معينا بالذات وقد صرح المشروع بذلك (أنظر أيضا التقنين اللبنانى م ٣٨٥ فقرة أولى) .

(٢) ميز المشروع تمييزا دقيقا بين حكم بيع ملك الغير فيما بين المتعاقدين ، وهو البطلان وحكمه بالنسبة للمالك الحقيقى ، وهو عدم سريان العقد فى حقه حتى لو أجازه المشترى (م ٦٣٢ فقرة ٢ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٦٦ فقرة ثانية) .

(٣) ميز المشروع تمييزا دقيقا كذلك بين إجازة المشترى ، وهذه أثرها مقصور على تصحيح العقد ، وإجازة المالك الحقيقى ، وأثرها لايترتب عليه تصحح العقد وحيده بل وكذلك سريانه فى حق هذا المالك (م ٦٣٣ فقرة ١ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٦٧ فقرة أولى) ويضيف المشروع (م ٦٣٣ فقرة ٢ وتقابل فى القانون المادة ٤٦٧ فقرة ثانية) أن انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد يصحح البطلان ، فتنتقل الملكية من البائع إلى المشترى .

(٤) حسم المشروع خلافا فيما يتعلق بحكم بيع ملك الغير إذا كان العقد لم يسجل ، فذكر أن البيع باطل قبل التسجيل وبعده (م ٦٣٢ فقرة أولى وتقابل فى القانون المادة ٤٦٦ فقرة أولى) ولايجوز القول بغير ذلك ، فان التسجيل لايبطل عقدا صحيحا ولايصحح عقدا باطلا .

(٥) أزال المشروع غموضا فيما يتعلق بحق المشترى حسن النية فى التعويض إذا حكم بابطال البيع ، فذكر صراحة أن هذا الحكم يثبت له حتى لو كان البائع حسن النية (م ٦٣٤ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٦٨) . وليس فى هذا الحكم الا تطبيق تشريعى لقاعدة الخطأ عند تكوين العقد .

هذا ولم يرد المشروع محلا لايراد حكم المادة ٣٣٥ من التقنين المختلط ، وهى الخاصة بتعهد شخص بنقل ملكية شىء معين ، لأنها مجرد تطبيق للمبادىء العامة ، وقد أغفلها التقنين الأهلى من قبل .

٢ — وتلاحظ الصلة الوثيقة بين بيع ملك الغير وضمان الاستحقاق . فان الاستحقاق ، إذا كان كلياً ، كان هذا هو بيع ملك الغير ، إذ يكون قد اتضح أن البائع قد باع شيئا مملوكا لأجنبى . ولذلك تكون أحكام ضمان الاستحقاق مكملة لأحكام بيع ملك الغير . ويترتب على ذلك أن المشترى ، فى بيع ملك الغير ، يكون بالخيار ، إذا استحق المبيع فى يده ، بين فسخ البيع أو إبطاله أو الرجوع بضمان الاستحقاق . ويلاحظ أنه إذا أختار الفسخ فليس له أن يطالب البائع حسن النية بتعويض يستطيع أن يطالبه به لو أختار إبطال العقد .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

(١) اقترح فى مجلس الشيوخ أثناء ينظر المشروع تعديل المادة ٤٦٧ على الوجه الآتى « إذا أقر المالك البيع نفذ فى حقه وصار من وقت الاقرار صحيحا فى حق المشترى » — ولم ترجئة القانون المدنى بمجلس الشيوخ فى تقريرها الاضافى الأخذ بهذا الاقتراح ، لأنه كما ذكرت ، مخالف للقواعد العامة . فهى تقضى بأن بيع ملك الغير إذا انقلب صحيحا باقرار المالك الحقيقى كان ذلك بالنسبة إلى المشترى من وقت العقد لامن وقت الاقرار (أنظر التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ) .

بيع الحقوق المتنازع عليها :

المادة ٤٦٩

١ — إذا كان الحق المتنازع فيه قد نزل عنه صاحبه بمقابل إلى شخص آخر فللمتنازل ضده أن يتخلص من المطالبة إذا هو رد الى المتنازل له الثمن الحقيقى الذى دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن من وقت الدفع .

٢ — ويعتبر الحق متنازعا فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام فى شأنه نزاع جدى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٠٣/٤٤١ من التقنين المصرى : إذا باع شخص مجرد دعوى بدين أو مجرد حق فلا يكون مسئولا عن وجود الدين ولا عن وجود ذلك الحق .

والمادة ٣٠٤/٤٤٢ : إذا بيع مجرد دعوى بدين أو بحق على الوجه المبين فى المادة السابقة أو كان أصل الدين متنازعا فيه جاز للمدين أن يتخلص من الدين المبيع بدفعه للمشترى الثمن الحقيقى الذى اشترى به وفوائده والمصاريف المنصرفة .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1699.—Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la succession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite.

Art. 1700.—La chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.

Pr. Fr.-It. Art. 407.—Celui contre lequel on a cédé à titre onéreux un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite

Art. 408.—La chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.

انظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٤٦ — ١٥٤٧) والتقنين الأسبانى (م ١٥٣٥) والتقنين البرتغالى (م ٧٨٦و٧٨٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٤٨٠) وتقنين كويبك (م ١٥٨٢ — ١٥٨٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٧٢)

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٤٧٠

لا تسرى أحكام المادة السابقة فى الأحوال الآتية :

(ا) إذا كان الحق المتنازع فيه داخلا ضمن مجموعة أموال بيعت جزافا بثمن واحد .

(ب) إذا كان الحق المتنازع فيه شائعا بين ورثة أو ملاك وباع أحدهم نصيبه للآخر .

(ج) إذا نزل المدين للدائن عن حق متنازع فيه وفاء للدين المستحق فى ذمته .

(د) اذا كان الحق المتنازع فيه يثقل عقارا وبيع الحق لحائز العقار .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٤٣/٣٠٥ من التقنين المصرى : ولا تتبع هذه القاعدة فى حالة ما إذا باع أحد الورثة نصيبه فى التركة إلى شريكه أو باع أحد الشركاء نصيبه فى الدين إلى شريكه أو أسقط المدين لدائنه شيئا فى مقابلة دينه أو اشترى مشتر حقا متنازعا فيه منعا لحصول دعوى .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1701.—La disposition portée en l'article 1699 cesse : (1) dans le cas où la cession a été faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé ; (2) lorsqu'elle a été faite à un créancier en payement de ce qui lui est dû ; (3) lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux.

Pr. Fr.-It. Art. 409.—La disposition portée dans l'article 407 cesse : (1) lorsque le droit litigieux est compris dans la cession d'un ensemble de biens faite pour un prix unique ; (2) dans le cas où la cession a été faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé ; (3) lorsqu'elle a été faite à un créancier en payement de ce qui lui est dû : (4) lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'immeuble sujet au droit litigieux.

C. All. Art. 511.—Le droit de préception, dans le doute, ne s'étend pas à la vente consentie à un héritier légal en considération d'un droit d'hérédité futur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م١٥٤٨) والتقنين الاسبانى (م١٥٣٦) والتقنين البرتغالى (م ٧٨٦) وتقنين كويبك (م ١٥٨٤) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٧٢)

٤ — التعديلات البرلمانية .....

.....

.....

مادة ٤٧١

لايجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكتبة المحاكم ولا للمحضرين أن يشتروا الا بأسمائهم ولا باسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه اذا كان النظر فى النزاع يدخل فى اختصاص المحكمة التى يباشرون أعمالهم فى دائرتها والا كان البيع باطلا .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٢٠٧/٣٢٤ من التقنين المصرى : لا يجوز للقضاة أو وكلاء الحضرة الخديوية وكتبة المحاكم والمحضرين والافوكاتية أن يشتروا بأنفسهم ولا بواسطة غيرهم لا كلا ولا بعضا من الحقوق المتنازع فيها التى تكون رؤيتها من خصائص المحاكم التى يجرون فيها وظائفهم فاذا وقع ذلك كان البيع باطلا .

وفى هذه الحالة يكون البيع باطلا أصلا ويحكم ببطلانه بناء على طلب أى شخص له فائدة فى ذلك ويجوز للمحكمة أن تحكم بالبطلان من تلقاء نفسها .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة .

C. Fr. Art. 1597.—Les juges. leurs suppléants, les magistrats remplissant le ministère public, les greffiers, huissiers, avocats, défenseurs officieux et notaires, ne peuvent devenir cessionnaires, des procès, droits et actions-litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.

Pr. Fr.-It. Art. 333, al. 1 et 2.—Les juges, les magistrats remplissant le ministère public, les greffiers, huissiers, avocats, avoués, mandataires en justice, notaires, ne peuvent devenir cessionnaires des droits et actions litigieux, qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité et des dépens, dommages et intérêts. Il est fait exception aux dispositions qui précédent pour le cas où il s'agit entre cohéritiers d'actions relatives à des droits successifs, de cessions faites en payement de créances ou pour permettre la défense de biens possédés.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٥٦٦ — ٥٦٧) والتقنين اللبنانى (م ٣٨٠—٣٨١) والتقنين الايطالى (م ١٤٥٨) والتقنين الاسبانى (م ١٤٥٩) والتقنين البرتغالى (م ١٥٦٢ و ١٥٦٧) والتقنين الهولندى (م ١٥٠٤ — ١٥٠٥) والتقنين الارجنتينى (م ١٣٩٥) وتقنين كويبك (م ١٤٨٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٧٢)

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل مجلس النواب تعديلا لفظيا طفيفا ، على صيغة هذه المادة وهو لا يمس جوهر الحكم .

مادة ٤٧٢

لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكليهم فى الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء أكان التعامل بأسمائهم أم باسم مستعار وإلا كان العقد باطلا .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة :

.....

.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 333, al. 3.—En outre, les avocats, avoués ou mandataires en justice ne peuvent, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées faire avec leurs clients aucun pacte relatif aux choses qui font l'objet des litiges pour lesquels ils prêtent leur ministère sous peine de nullité, dépens dommages et intérêts.

٣ — المذكرة الايضاحية (وهى خاصة بالمواد من ٤٦٩ إلى ٤٧٢)

١ — قد يكون الحق (عينيا كان أو شخصيا) متنازعا فيه ، ويعتبر كذلك إذا كان قد رفعت به دعوى فى الموضوع ، أو قام بشأنه نزاع جدى ، فالمسألة اذن متروكة لتقدير القاضى (م ٦٣٥ فقرة ثانية من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٦٩ فقرة ثانية) .

٢ — وبيع الحقوق المتنازع فيها على هذا النحو له خاصيتان : (ا) أنه لا يجوز إذا كان البيع لعمال القضاء الذين يقع فى اختصاصهم الفصل فى النزاع (ب) أنه يجوز إذا كان البيع لغير عمال القضاء المتقدم ذكرهم ، ولكن يستطيع من عليه الحق أن يتخلص منه إذا هو رد للمشترى الثمن والمصروفات والفوائد .

وقد ربط المشروع هاتين الخاصتين احداهما بالأخرى لما بينهم من العلاقة الظاهرة . بخلاف التقنين الحالى ، فقد فصل موضوع استرداد الحق المتنازع فيه (م ٣٥٤ — ٣٥٥ / ٤٤٢ — ٤٤٣) عن موضوع تحريم بيعه لعمال القضاء (م ٢٥٧ / ٣٢٤)

٣ — أما فيما يتعلق بجواز استرداد الحق إذا بيع ، فقد خصص المشروع لهذه المسألة مادتين (م ٦٣٥ — ٦٣٦ وتقابلان فى القانون المادتين ٤٦٩ و ٤٧٠) ويلاحظ من مقارنة نصوص المشروع بما يقابلها من النصوص فى التقنين الحالى فى هذا الموضوع (م ٣٥٤ — ٣٥٥ / ٤٤٢ — ٤٤٣) مايأتى :

(١) يعمم المشروع معنى الحق المتنازع فيه ، فيكون شخصيا أو عينيا ، أما التقنين الحالى ، فالظاهر من الفاظه أنه يتكلم عن الحق الشخصى دون الحق العينى ، مع أن الحكم واحد بالنسبة للنوعين من الحق .

(٢) يعرف المشروع الحق المتنازع فيه بما يحسم الخلاف فى ذلك (م ٦٣٥ فقرة ٢) وتقابل فى القانون المادة ٤٦٩ فقرة ٢)

(٣) يذكر المشروع مايجب رده لاسترداد المبيع ، فهو الثمن الحقيقى والمصروفات وفوائد الثمن بسعر الفائدة القانونية من وقت الدفع . والمشروع فى هذا يتفق مع التقنين الحالى . والفكرة هى منع المضاربة ويترتب على ذلك أن المشترى لابد أن يكون عالما بالنزاع الواقع على الحق . ويترتب على ذلك أيضا أنه فى الفروض التى تنتفى فيها فكرة المضاربة ينتفى حق الاسترداد . وقد حصر المشروع هذه الفروض فى أربعة (م ٦٣٦ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٧٠) : (ا) بيع الوارث أو الشريك الحق المتنازع فيه إلى وارث أو شريك آخر ، ويعارض فكرة المضاربة هنا أن الاشتراك فى الميراث أو فى الشيوع قد يكون هو الدافع إلى الشراء . (ب) نزول المدين للدائن عن حق متنازع فيه وفاء للدين المستحق فى ذمته وفى هذا وفاء بمقابل يتعارض مع فكرة المضاربة ، فان الدائن يستوفى حقه أكثر مما يشترى حقا متنازعا فيه . (ج) بيع الحق المتنازع فيه إلى الحائز للعقار المرهون فى هذا الحق ، فان الحائز انما أراد أن يتقى حق المرتهن فى تتبع العين ولم يرد المضاربة (ويلاحظ غموض نص التقنين الحالى فى هذه المسألة إذ تقول المادة ٤٤٣ / ٣٥٥ : إذا اشترى مشترى حقا متنازعا فيه منعا لحصول دعوى) (د) بيع الحق المتنازع فيه إذا كان داخلا فى مجموعة من المال بيعت بثمن واحد كما فى بيع التركة ، فان الحق المتنازع فيه يفقد ذاتيته فى هذه الحالة وتنعدم فكرة المضاربة . وهذا الفرض الرابع لم ينص عليه التقنين الحالى .

وإذا كان الحق المتنازع فيه حقا شخصيا ، فاسترداده له يمكن تكييفه على أنه شراء للحق من الدائن ، ثم انقضاء الحق بعد ذلك باتحاد الذمة . وإذا كان الحق عينيا فاسترداده يكون شراء فيه معنى الصلح .

٤ — أما إذا بيع الحق المتنازع فيه إلى عمال القضاء الذين يقع النزاع فى دائرة اختصاصهم ، فان البيع يكون باطلا بطلانا مطلقا (م ٦٣٧ — ٦٣٨ من المشروع وتقابلان فى القانون المادتين ٤٧١ و ٤٧٢) وفى هذا يتفق المشروع مع التقنين الحالى ، مع ملاحظة مايأتى :

(١) عدد المشروع عمال القضاء على سبيل الحصر على النحو الذى أتبعه التقنين الحالى ، وهم كل من يخشى من نفوذه فى النزاع الذى يحتمل أن يرفع إلى القضاء بشأن الحق المبيع فلا يدخل الحجاب والفراشون ونحوهم .

(٢) ذكر المشروع أن جزاء المنع هو البطلان المطلق (١) ، ويتمسك به كل ذى مصلحة ، ويدخل فى ذلك البائع نفسه والمنازع فى الحق .

---

(١) كان المشروع التمهيدى يستعمل تعبير البطلان المطلق ، وفى المشروع النهائى عدل عنه إلى تعبير البطلان فقط . (انظر ماسبق أن ذكرناه عن بطلان العقد وقابليته للابطال فى باب أركان العقد)

(٣) زاد المشروع أن ذكر تطبيقا خاصا لبيع الحق المتنازع فيه لعمال القضاء ، هو التطبيق الكثير الوقوع فى العمل . وهو تعامل المحامى مع موكله فى الحق المتنازع فيه إذا كان هو الذى تولى الدفاع عنه (Pacte de quota litis)سواء كان التعامل بالبيع أو بغيره ، وسواء تعامل المحامى باسمه أو باسم مستعار (م ٦٣٨ من المشروع (١) وهى منقولة عن المشروع الفرنسى الايطالى م ٣٣٣ فقرة ثالثة ولا نظير لها فى التقنين الحالى) ويلاحظ أنه يجوز بعد انتهاء النزاع أن يتعامل الموكل مع المحامى فى الحق الذى كان متنازعا فيه .

٥ — وحكم بيع الحق المتنازع فيه من حيث جواز الاسترداد قد يتدخل فى حكم هذا البيع من حيث تحريمه على عمال القضاء . فاذا باع الدائن حقا متنازعا فيه لأحد عمال القضاء ، كان البيع باطلا بطلانا مطلقا كما تقدم ولا يكون للمدين فى هذا البيع الباطل أن يتخلص من الدين بدفع الثمن والمصروفات والفوائد . أما العكس فجائز ، ويكون لعامل القضاء الذى ينازع فى دين أن يتخلص منه إذا باعه الدائن .

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل مجلس النواب على صيغة المادة ٤٧٢ تعديلا لفظيا طفيفا .

بيع التركة :

مادة ٤٧٣

من باع تركة ، دون أن يفصل مشتملاتها ، لا يضمن الا ثبوت وراثته ما لم يتفق على غير ذلك .

مادة ٤٧٤

اذا بيعت تركة فلا يسرى البيع فى حق الغير الا اذا استوفى المشترى الاجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة . فاذا نص القانون على اجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين ، وجب أيضا أن تستوفى هذه الاجراءات .

---

(١) المادة ٦٣٨ من المشروع التمهيدى ، أصبحت فى القانون المادة ٤٧٢ .

مادة ٤٧٥

اذا كان البائع قد استوفى بعض ما للتركة من الديون أو باع شيئا مما اشتملت عليه ، وجب أن يرد للمشترى ما استولى عليه ما لم يكن عند البيع قد اشترط صراحة عدم الرد .

مادة ٤٧٦

يرد المشترى للبائع ما وفاه هذا من ديون التركة ويحسب للبائع كل ما يكون دائنا به للتركة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٣٨/٣٥ من التقنين المصرى : يدخل فى بيع الاستحقاق فى التركة مالها من الديون والفوائد المقبوضة والمصاريف والديون المدفوعة من وقت افتتاح التركة مالم يكن هناك شرط يخالف ذلك .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

للمادة ٤٧٣ :

C. Fr. Art. 1696.—Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.

C. Fr.-It. Art.403.—Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٤٠ فقرة أولى) والتقنين الأسبانى (١٥٣١ والتقنين البرتغالى (م٧٨٥) والتقنين الهولندى (م١٥٧٣) وتقنين كويبك (م ١٥٧٩) والتقنين الألمانى (م٤١٣) والتقنين النمساوى (م١٢٧٨) .

للمادة ٤٧٤ :

Pr. Fr.-It. Art. 404.—Au cas de cession d'hérédité, le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par l'accomplissement des formalités requises pour la transmission de chacun des droits compris dans l'hérédité.

للمادة ٤٧٥ :

C. Fr. Art. 1697.—S'il avait déjà profité des fruits de quelque fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés lors de la vente.

Pr. Fr.-It. Art. 405.—Si le vendeur avait déjà profité des fruits de quelque fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à l'hérédité.

ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expréssement réservés lors de la vente.

C. All. Art. 2379.—Les fruits produits pendant la période qui précéde la vente restent au vendeur. Il supporte pour cette période les charges, y compris les intérêts des dettes de la succession. Incombent toutefois à l'acheteur les taxes qui doivent être payées par la succession, de même que les charges extraordinaires qui doivent être considérées comme portant sur la valeur en principal des objets de la succession.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م١٥٤٠ فقرة ٢) والتقنين الأسبانى (م١٥٣٣) والتقنين الهولندى (م١٥٧٤) وتقنين كويبك (م١٥٨٠) والتقنين النمساوى (م١٥٨٠) .

للمادة ٤٧٦ :

C. Fr. Art. 1698.—L'acquéreur doit de son côté rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

Pr. Fr.-It. Art. 406.—L'acquéreur doit de son côté rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

C. All. Art. 2378.—L'acheteur est tenu envers le vendeur de remplir les obligations de la succession, à moins que le vendeur réponde de leur inexistence d'après l'article 2376. Si le vendeur a rempli avant la vente une obligation de la succession il peut s'en faire indemniser par l'acheteur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م١٥٤٠ فقرة ٣) والتقنين الأسبانى (م١٥٣٤) والتقنين الهولندى (م١٥٧٥) وتقنين كويبك (م١٥٩١) والتقنين النمساوى (م١٢٨٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — بيع الوارث نصيبه من التركة هو بيع لمجموع من المال ، بما يشتمل عليه من حقوق وديون . وهو أعم من التخارج المعروف فى الشريعة الاسلامية ، فان التخارج مقصور على بيع الوارث نصيبه لباقى الورثة ، أما هذا البيع فقد يكون لوارث أو لغير وارث وقد نقل المشروع نصوصه فى هذا الموضوع من المشروع الفرنسى الايطالى ، وهى نصوص أكثر وضوحا وتفصيلا من النص الذى اشتمل عليه التقنين الحالى (م٤٣٨/٣٥٠) .

٢ — وتبين المادة ٦٣٩ من المشروع (وتقابل فى القانون المادة ٤٧٣) أن هذا البيع ينطوى على شىء من الاحتمال والمغامرة . فان البائع لايضمن إلا ثبوت وراثته . أما ما يشتمل عليه نصيبه فى الميراث من حقوق وديون فلا يضمن منها شيئا . ولانظير لهذا النص فى التقنين الحالى .

٣ — بقى تحديد علاقة المشترى بالبائع وعلاقته بالغير . ففى العلاقة مابين المشترى والبائع ، ينقل البيع ملكية مجموعة من المال ، هى نصيب الوارث فى التركة ، إلى المشترى ولكن لاتثبت صفة الوارث للمشترى بهذا البيع . والمفروض أن الوارث قد باع كل نصيبه فى التركة ، فاذا كان قد قبض غلة بعض الأعيان أو استوفى بعض ديون التركة أو باع شيئا مما اشتملت عليه ، وجب أن يرد كل ذلك للمشترى ، كما له أن يستوفى من المشترى ماوفاه من ديون التركة وتكاليفها ، فان التركة هى المدينة بذلك لاهو . وكذلك يستوفى

فى كل مايكون دائنا به للتركة ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره . ويلاحظ أنه إذا كانت هناك إجراءات لنقل ملكية أعيان التركة إلى المشترى ، فيجب أن تستوفى ؛ كما إذا كان فى أعيان التركة عقار ، فان التسجيل واجب لنقل ملكيته فيما بين المتعاقدين.

أما العلاقة فيما بين المشترى والغير فينظر فيها إلى الديون والحقوق التى يشتمل عليها نصيب الوارث . فما كان من ديون وجب وفاؤه من التركة أما الحقوق ، فان كانت عينية انتقلت إلى المشترى بعد استيفاء الاجراءات اللازمة كالتسجيل (والتسجيل لازم أيضا حتى فى نقل الملكية فيما بين المتعاقدين كما تقدم) . وإن كانت شخصية وجب استيفاء شروط الحوالة ، فيعلن مدينو التركة بهذه الحوالة حتى تكون نافذة فى حقهم على النحو الواجب فى حوالة الحقوق .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

البيع فى مرض الموت :

مادة ٤٧٧

١ — إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت فان البيع يسرى فى حق الورثة اذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تجاوز ثلث التركة داخلا فيها المبيع ذاته .

٢ — أما اذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة فان البيع فيما يجاوز الثلث لا يسرى فى حق الورثة الا اذا أقروه أو رد المشترى للتركة ما يفى بتكملة الثلثين .

٣ — ويسرى على بيع المريض مرض الموت أحكام المادة ٩١٦

مادة ٤٧٨

لا تسرى أحكام المادة السابقة إضرارا بالغير حسن النية اذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقا عينيا على العين المبيعة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٥٤/ ٣٢٠ من التقنين المصرى : لاينفذ البيع

الحاصل من المورث وهو فى حالة مرض الموت لأحد ورثته إلا إذا أجازه باقى الورثة .

المادة ٣٢١/٢٥٥ من التقنين المصرى : يجوز الطعن فى البيع الحاصل فى مرض الموت لغير وارث إذا كانت قيمة المبيع زائدة على ثلث مال البائع .

المادة ٣٢٢/٢٥٦ : فاذا زادت قيمة المبيع على ثلث مال البائع وقت البيع الزم المشترى بناء على طلب الورثة إما بفسخ البيع أو بأن يدفع للتركة ما نقص من ثلثى مال المتوفى وقت البيع وللمشترى المذكور الخيار بين الوجهين المذكورين .

والمادة ٢٥٦ مكررة /٣٢٣ : أحكام المادتين السابقتين لاتضر فى جميع الأحوال بحقوق أرباب الرهون على المبيع ولا بحقوق من انتقلت إليهم ملكية المبيع من المشترى بعوض متى كانوا حسنى النية .

ومرشد الحيران م ٣٥٨ و٣٦٩—٣٦١ والمجلة م ٣٩٣ و٣٩٤—٣٩٥ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 565/479.—La vente faite à un malade, pendan sa dernière maladie, est régie par les dispositions de l'article 344/354, lorst qu'elle a été faite à l'un de ses successibles, dans l'intention de la favoriser, comme si, par exemple, on lui vendait à un prix beaucoup plus inférieur à la valeur réelle de la chose, ou si on la lui achetait à une valeur supérieure. La vente faite par le malade à un non-successible est régie par les dispositions de l'article 345/355.

Art. 354/344.—La remise faite par un malade, pendant sa dernière maladie, à l'un de ses héritiers, de tout ou partie de ce qui est dû par ce dernier n'est valable que si les autres héritiers la ratifient.

Art. 355/345.—La remise accordée par un malade à un tiers pendant sa dernière maladie est valable jusqu'à concurrence du tiers de ce qui reste dans la succession après le paiement des dettes et des frais funéraires.

٣ — المذكرة الايضاحية : (١)

.....

.....

.....

٤ — التعديلات البرلمانية : مادة ٤٧٧ :

كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى : «أما إذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة فان البيع لايسرى فى حق الورثة إلا إذا أقروه أو رد المشترى للتركة ما يفى بتكملة الثلثين » . وقد أضيفت إلى هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ عبارة « فيما يجاوز الثلث » زيادة فى الايضاح.

---

(١) كان المشروع التمهيدى يتضمن المواد من ٦٤٣ إلى ٦٤٥ فى البيع فى مرض الموت . =

بيع النائب لنفسه :

مادة ٤٧٩

لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص أو أمر من السلطة المختصة أن يشترى بنفسه مباشرة أو بأسم مستعار ولو بطريق المزاد العلنى مانيط به بيعه بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك باذن القضاء ومع عدم الإخلال بما يكون منصوصا عليه فى قوانين أخرى .

مادة ٤٨٠

لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم فى بيعها أو فى تقدير قيمتها سواء أكان الشراء بأسمائهم أم بأسم مستعار .

= وكان يميز بين البيع لوارث والبيع لغير وارث . وفى البيع لوارث يميز بين فرضين البيع بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت والبيع بثمن لا يقل عن هذه القيمة . وينص على أنه فى الحالة الأولى وحدها لا يسرى البيع فى حق الورثة إلا باجازتهم ، أو إلا إذا رد المشترى للتركة الفرق ما بين قيمة المبيع والثمن المتفق عليه (المادة ٦٤٣ من المشروع التمهيدى) . ويتفق المشروع فى هذا مع رأى الصاحبين . اما فى حالة البيع لغير وارث فان المادة ٦٤٤ من المشروع التمهيدى تتفق مع حكم المادة ٤٧٧ من القانون . وأهم ما يلاحظ بشأنها أن المشرع صحح خطأ وقع فيه التقنين الحالى ، إذ نظر فى تحديد ما يخرج من ثلث التركة لا إلى قيمة المبيع وقت البيع كما فعل التقنين الحالى (م ٢٥٥ — ٢٦٦ / ٣٢١ — ٣٢٢) بل إلى الفرق ما بين قيمة المبيع وقت الموت والثمن — وأخيرا ، فان المشروع التمهيدى كان ينص فى المادة ٦٤٥ منه على حماية أصحاب الحقوق العينية حسنى النية ؛ سواء كسبوا حقوقهم معاوضة أو تبرعا .

وعند مراجعة هذه المواد فى لجنة المراجعة ، رئى أن يكون حكم بيع المريض مرض الموت للوارث ، هو نفس حكم بيعه لغير وارث . كما رئى إضافة حكم تسرى بمقتضاه على بيع المريض مرض الموت أحكام الوصية الواردة فى المادة ٩١٦ من القانون .

(قارن أحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ بشأن الوصية ، وبالأخص المادة ٣٧ منه التى تنص على أنه تصح الوصية بالثلث للوارث وغيره وتنفذ من غير إجازة الورثة وتصح بما زاد على الثلث ولا تنفذ فى الزيادة إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصى وكانوا من أهل التبرع عالمين بما يجيزونه) كما تعدلت أيضا حماية أصحاب الحقوق العينية حسنى النية فى لجنة المراجعة ، فقصرت على من يكسب منهم حقوقه معاوضة ولا يوجه فى محاضر لجنة المراجعة ذكر لسبب هذه التعديلات جميعها .

مادة ٤٨١

يصح العقد فى الأحوال المنصوص عليها فى المادتين السابقتين إذا أجازه من تم البيع لحسابه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٢٥٨ فقرة أولى ٣٢٠ فقرة أولى من التقنين المصرى: لايجوز لمن يقوم مقام غيره بوجه شرعى كالاوصياء والأولياء ولا للوكلاء المقامين من موكليهم أن يشتروا الشيء المنوط بهم بيعه بالصفات المذكورة .

فاذا حصل الشراء منهم جاز التصديق على البيع من مالك المبيع إذا كان فيه أهلية التصرف وقت التصديق .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة

C. Fr. Art. 1596.—Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées : Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ; les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ; les administrateurs, de ceux de communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ; les officiers publics, de biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

Pr. Fr.-It. Art. 332.—Ne peuvent se rendre acquéreurs même par adjudication sous peine de nullité, ni par eux-mêmes ni par personnes interposées, sauf autorisation de justice : Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ; Les administrateurs, des biens de l'Etat, des Départements, des Communes ou des Etablissements Publics confiés à leurs soins ; Les officiers publics, des biens dont les ventes se font par leur ministère ; Les père et mère, le tuteur, le curateur, le conseil judiciaire, les administrateurs provisoires des biens des personnnes qu'ils représentent ou assistent.

C. All. Art. 456.—Dans toute vente par voie d'exécution forcée, la personne chargée par mandat de la poursuite ou de la conduite de la vente et les aides qu'elle s'est adjoint, y compris le rédacteur de l'acte ne peuvent acheter l'objet mis en vente, ni pour eux personnellement ou par l'intermédiaire d'un autre, ni comme représentant d'un autre.

Art. 457.—La disposition de l'article 456 est également applicable en cas de vente en dehors de l'hypothèse de vente par exécution forcée lorsque le mandat relatif à la vente est conféré sur le fondement d'une disposition légale qui autorise le mandant à faire vendre l'objet pour compte d'un autre, spécialement en cas de vente de gage et de vente prévue par les articles 383, 385 comme aussi dans toute vente passée par le syndic de la faillite.

Art. 458.—L'efficacité de toute vente effectuée contrairement aux dispositions des articles 456, 457 et du transfert de l'objet vendu est subordonnée à l'assentiment de ceux qui ont participé à la vente à titre de débiteurs, propriétaires ou créanciers, lorsque l'acheteur somme un des intéressés de se déclarer au sujet de son approbation, les dispositions de l'article 177 al. 2 reçoivent application correspondante. Lorsque à la suite de refus d'approbation il est procédé à une nouvelle vente, le premier acheteur doit supporter les frais de la nouvelle vente ainsi.

C. Lib. Art. 379.—Les courtiers et experts ne peuvent acheter, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées, des biens, droits ou créances, dont la vente ou estimation leur a été confiée, ni les recevoir en échange ou en nantissement.

(أنظر أيضا التقنين التونسى (المواد ٥٦٨ — ٥٧٠) التقنين المراكشى (المواد ٤٨٠ — ٤٨٢) والتقنين الايطالى (م ١٤٥٧) والتقنين الأسبانى (م ١٤٥٩) والتقنين البرتغالى (م ١٥٦٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٠٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٣٩٣ — ١٦٩٥) وتقنين كويبك (م ١٤٨٤) والتقنين البرازيلى (م ١١١٣)

٣ — المذكرة الايضاحية : فى هذه النصوص تفصيل وزيادة بيان عما ورد فى التقنين الحالى (م ٢٥٨ / ٣٢٥) من الوجوه الآتية :

١ — حددت النيابة عن البائع التى تمنع الشراء تحديدا أدق ، فوسع المشروع من ناحية وضيق من ناحية أخرى . وسع فى أنه أضاف إلى الأوصياء والوكلاء القوام والمديرين والموظفين العامين والسنديك والحارس المصفى (لأموال المعسر) والمصفى لشركة أو لتركة ، وضيق فى أنه أخرج الأولياء الشرعيين ، فهؤلاء يتبع فى شأنهم قانون الأحوال الشخصية ، وينص المشروع على عدم الاخلال به ، وتجيز الشريعة الاسلامية شراء الولى لنفسه مال الصغير (١)

٢ — زيد على النواب السماسرة والخبراء فى الأموال المعهود إليهم فى بيعها أو تقدير قيمتها ، لأن حكمة المنع فيهم متوافرة (م ٦٤٧ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٨٠ وقد نقلت عن التقنين التونسى م ٥٦٩)

٣ — نص المشروع صراحة على أن البيع ممنوع ولو كان بالمزاد أو كان باسم مستعار ، والنص على الحالة الأولى يزيل لبسا ، وعلى الحالة الثانية يواجه أمرا كثير الوقوع .

٤ — أجاز المشروع تصحيح البيع (وهو باطل بطلانا نسبيا لمصلحة البائع ، وقد قرر البطلان نص خاص لعلة تعارض المصلحة) لا باجازة من تم البيع لحسابه فحسب ، بل وكذلك باذن القضاء فى البيع قبل حصوله ، كالوصى يستأذن المجلس الحسبى .

٤ — التعديلات البرلمانية :

مادة ٤٧٩ : عدلت فى مجلس الشيوخ تعديلا طفيفا لايمس جوهر الحكم .
مادة ٤٨٠ : عدلت فى مجلس النواب تعديلا طفيفا لايمس جوهر الحكم .
مادة ٤٨١ : .....

---

(١) كان ذلك فى المشروع التمهيدى . وفى لجنة المراجعة ، عدل النص تعديلا يفيد تعميم الحكم وتجنب التعداد . (قارن نص المادة ٦٤٦ من المشروع التمهيدى بنص المادة ٤٧٩ من القانون)

الفصل الثانى

المقـــايضة

المذكرة الايضاحية : لم يرد شىء عن عقد المقايضة فى التقنين المختلط ، أما التقنين لأهلى فقد أورد بشأنه خمسة نصوص (٣٥٦ — ٣٦٠) اقتصرت على تطبيق القواعد العامة فيما عدا نصا واحدا (م ٣٥٩) شذ عن هذه القواعد شذوذا لا مبرر له ، وقد أصلح المشروع هذا العيب ، وأورد نصوصا تعرض لمميزات خاصة فى عقد المقايضة ، ثم نص بوجه عام على وجوب تطبيق أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة .

مادة ٤٨٢

المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر ، على سبيل التبادل ، ملكية مال ليس من النقود .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين الأهلى ٣٥٦ : المعاوضة عقد به يلتزم كل من المتعاوضين المتعاقدين بأن يعطى للاخر شيئا بدل ما أخذه منه

المادة ٣٥٧ : تحصل المعاوضة بمجرد رضا المتعاقدين بها بالكيفية المقررة للبيع .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1702.—L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

Art. 1703. —L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.

Pr. Fr.-It. Art. 410.—L'échange est un contrat par lequel chacune des parties s'oblige de donner une chose pour en avoir une autre.

C. Pol. Art. 352.—Par le contrat d'échange, chacune des parties s'oblige à transférer à l'autre la propriété d'une chose ou un autre droit patrimonial en échange de l'obligation de transférer la propriété d'une chose ou un autre droit patrimonial.

أنظر أيضا التقنين المراكشى (م ٦١٩ — ٦٢٠) والتقنين اللبنانى (م ٤٩٩ — ٥٠٠) والتقنين الايطالى (م ١٥٤٩ — ١٥٥٠) والتقنين الأسبانى (م ١٥٣٨) والتقنين البرتغالى (م ١٥٩٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٧٧ — ١٥٧٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥١٩ و١٥٢٤ — ١٥٢٩) وتقنين كويبك (م ٩٥٩٦) والتقنين النمساوى (م ١٠٤٥ — ١٠٤٦) والتقنين السوفيتى (م ٢٠٦) والتقنين اليابانى (م ٥٨٦).

٣ — المذكرة الايضاحية : تعرف المادة ٦٥٣ (وتقابل فى القانون المادة ٤٨٢ عقد المقايضة، وتصرح بأن البدلين يجب ألا يكونا من النقود. وهذا هو الذى يميز المقايضة عن البيع. (ويحسن تعديل التعريف الوارد فى المشروع على الوجه الآتى: المقايضة عقد يلتزم بمقتضاه كل من المتعاقدين أن ينقل للاخر، على سبيل التبادل؛ ملكية مال لايكون من النقود». فتضاف عبارة «على سبيل التبادل» (١)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٨٣

اذا كان للاشياء المتقايض فيها قيم مختلفة فى تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معدلا.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Marc. Art. 621.—Lorsque les objets échangés sont de valeur différente, il est permis aux parties de compenser la différence au moyen de soultes en numéraire ou en autres objets au comptant ou à terme. Cette disposition n'a pas lieu entre musulmans, lorsque les objets de l'échange sont des denrées

---

(١) وفعلا عند نظر المشروع فى لجنة المراجعة، عدل تعريف المقايضة وأصبح كما هو ثابت فى نص المادة ٤٨٢ من القانون. أما تعريف المقايضة فى المشروع التمهيدى، فكان كالآتى: المقايضة عقد يلتزم بمقتضاه كل من المتعاقدين أن ينقل للاخر ملكية مال لايكون من النقود.

C. Lib. Art. 501.—Lorsque les choses échangées sont de valeur différente, il est permis aux parties de compenser la différence au moyen de soulte en numéraire ou en autres objets.

أنظر أيضا ، التقنين النمساوى (م ١٠٥٥ والتقنين الصينى (م ٣٩٩)

٣ — المذكرة الايضاحية: تجيز هذه المادة أن يكون فى المقايضة معدل من النقود كمعدل القسمة . على أنه يجب ألا يكون هذا المعدل هو العنصر الغالب ، وإلا انقلبت المقايضة بيعا .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٨٤

مصروفات عقد المقايضة وغيرها من النفقات الأخرى يتحملها المتقايضان مناصفة ، مالم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

Pr. Fr. It. Art. 414.—Sauf convention contraire, les frais de l'échange et autres nécessaires sont à la charge des deux co-échangistes chacun pour moitié.

C. Lib. Art. 502.—Les dépens et loyaux-coûts du contrat se partagent de droit entre les copermutants, sauf la stipulation des parties.

أنظر أيضا ، التقنين المراكشى (م ٦٢٢) والتقنين البرازيلى (١١٦٤)

٣ — المذكرة الايضاحية : تجعل هذه المادة مصروفات عقد المقايضة مناصفة على المتقايضين ، وهذا طبيعى لأن كل منهما يعتبر مشتريا لما قايض عليه . ويجوز الاتفاق على غير ذلك .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٨٥

تسرى على المقايضة أحكام البيع ، بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشىء الذى قايض به ومشتريا للشىء الذى قايض عليه

---

١ — النصوص العربية المقابلة : المادة ٣٦٠ من التقنين الأهلى : تتبع فى المعاوضة القواعد الأخرى المختصة بمشارطة البيع .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1706.—La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

Art. 1707.—Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.

Pr. Fr.-It. Art. 413.—La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange. Toutefois, si l'on a convenu que l'un des co-échangistes payera une soulte supérieure à la valeur de l'immeuble par lui donné en échange, ce contrat est réputé vente et l'action en rescision appartient à celui qui reçu la valeur.

Art. 415.—Les autres règles établies pour la vente s'appliquent, en tant que cela est possible, à l'échange.

C. Lib. Art. 503.—Les règles de la vente s'appliquent dans la mesure où le permet la nature de ce contrat, notamment pour ce qui est de la garantie à raison de l'éviction ou des vices cachés, et quant à la nullité de l'opération portant sur la chose d'autrui.

C. Suisse Oblig. Art. 237.—Les règles de la vente s'appliquent au contrat d'échange, en ce sens que chacun des copermutants est traité comme vendeur quant à la chose qu'il promet et comme acheteur quant à la chose qui lui est promise.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٢٤) . والتقنين المراكشى (م ٦٢٥) والتقنين الايطالى (م ١٥٥٤ — ١٥٥٥) والتقنين الأسبانى (م ١٥٤١) والتقنين البرتغالى (م ١٥٩٤) والتقنين الهولندى (م ١٥٨٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٢٦) وتقنين كويبك (م ١٥٩٩) والتقنين الألمانى (م ٥١٥) والتقنين النمساوى (م ١٠٤٧ معدلة — ١٠٥٢) والتقنين البولونى (م ٣٥٣) والتقنين البرازيلى (م ١١٦٤) والتقنين الصينى (م ٣٩٨) والتقنين السوفيتى (م ٢٠٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية : تقرر المادة ٦٥٨ (وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٨٥) بوجه عام أن أحكام البيع تسرى على المقايضة بالقدر الذى تسمح به طبيعتها ، مع اعتبار كل من المتقايضين بائعا لما قايض به ومشتريا لما قايض عليه .

ومما تسمح بتطبيقه طبيعة المقايضة الفسخ وضمان الاستحقاق وضمان العيب (وقد)

سبق تطبيق ذلك فى المادتين السابقتين (١) والتسجيل لنقل الملكية وقواعد التسليم والتسلم .

ومما لاتسمح بتطبيقه طبيعتها قواعد الغبن وكل القواعد الأخرى التى تتعلق بالثمن .

---

(١) المقصود بالمادتين السابقتين ، المادتان ٦٥٦ و ٦٥٧ من المشروع التمهيدى ، وليس لهما مقابل فى المشروع النهائى أو فى القانون كما صدر . وكانت المادة ٦٥٦ تنص على أنه « إذا تسلم أحد المتقايضين الشىء الذى قايض عليه ثم أثبت بعد ذلك أن الطرف الآخر لايملك هذا الشىء ، فلا يجوز أن يجبر على تسليم الشىء الذى قايض به ، وليس عليه أن يرد ما تسلمه » ويتفق حكم هذه المادة مع حكم المادة ٣٥٨ من التقنين الأهلى . أما المادة ٦٥٧ فكانت تنص على أنه « إذا استحق الشىء المقايض عليه فى يد المقايض ؛ أو رد بعيب ، جاز للمقايض إما أن يسترد الشىء الذى قايض به أو أن يطالب بقيمة الشىء الذى قايض عليه وقت الاستحقاق أو وقت البيع خاليا من العيب . وله فى الحالتين أن يطالب بتعويض إذا كان هناك وجه لذلك » وهذه المادة تقابل فى التقنين الأهلى المادة ٣٥٩ ، ولكنها تختلف عنها ، وتصلح عيوبها . وهى مستمدة من المادة ٤١٢ من المشروع الفرنسى الايطالى والمادة ٢٣٨ من قانون الالتزامات السويسرى . وقد رئى فى لجنة المراجعة حذف المادتين ٦٥٦ و ٦٥٧ على أساس أن حكم المادة الأولى مستفاد من القواعد العامة ، وأن حكم المادة الثانية مستفاد من المادة ٦٥٨ (وقد أصبحت فى القانون المادة ٤٨٥) التى تقضى بسريان أحكام البيع على المقايضة بالقدر الذى تسمح به طبيعتها .

الفصل الثالث

الهبـــــة

نظـــرة عامـــة

المذكرة الايضاحية : أهم تجديد استحدثه المشروع فى عقد الهبة أنه أورد أحكامها كاملة فى الشكل وفى الموضوع . والتقنين الحالى يكاد يقتصر على ايراد أحكامها فى الشكل ، ولم يذكر من أحكامها الموضوعية إلا الشىء القليل . وقد نظر المشروع فى ذلك إلى أن الهبة عقد مالى كسائر العقود ، فينبغى أن يستوفى التقنين المـــدنى أحكامها جميعا ، ون يضعها فى مكانها بين العقود الأخرى ، لا كما فعل التقنين الحالى وقد انتبذ بها مكانا لايخطر على البـال .

واستمد المشروع الأحكام الموضوعية فى الهبة من الشريعة الاسلامية ؛ وبخـاصة من كتاب الأحوال الشخصية لقدرى باشا حيث قننت هذه الأحكام . اما الأحكام المتعلقة بالشكل فقد استبقى المشروع فيها التقنين الحالى مع شىء يسير من التعديل .

وقد جعل المشروع نصوص الهبة فى أقسام ثلاثة : أولها يتناول أركان الهبة ، والثانى يبين أحكامها ، والثالث يحدد جواز الرجوع فيها ، ولرجوع الهبة خاصية تميزها عن كثير من العقود .

أما الأركان ، فهى الرضاء والمحل والسبب والشكلية . وقد عرض المشروع فى هـذا الصدد للوعد بالهبة ، وللهبة فى مرض الموت ، ولهبة مالك الغير ، وللهبة المقترنة بشرط مستحيل أو بشرط غير مشروع ، وللهبة المشروط فيها عدم التصرف ، وللهدايا إذا فسخت الخطبة (١) . وقرر أن الهبة يجب أن تكون فى ورقة رسمية ، إلا إذا كانت مستترة تحت ستار

---

(١) هذا هو نص ماورد فى المذكرة الايضاحية للمشروع النهائى التى أرفقت به عند ارساله إلى البرلمان ، وسميت نظرة فى مشروع تنقيح القانون المدنى . وقد نقلت هـذه المذكرة عن المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى . وما ورد فى هذه المذكرة بشأن الهبة غير دقيق . فالنصوص التى كانت تقرر أحكام الهبة فى مرض الموت والهبة المقترنة بشرط مستحيل أو بشرط غير مشروع ، والهبة المشروط فيها عدم التصرف ، لم يتضمنها المشروع النهائى الذى عرض على البرلمان ؛ إذ حذفت فى لجنة المراجعة لورود أحكامها فى مواضع أخرى من القانون .

أما النص الخاص بحكم الهدايا إذا فسخت الخطبة ، فقد حذف عند نظر المشروع فى البرلمان . ويلاحظ أننا نشرنا هنا المذكرة الايضاحية للمشروع النهائى المسماة نظرة فى مشروع التنقيح ، لأنها أكثر اتفاقا مع مواد القانون كما صدر .

عقد آخر ، أو كانت هبة منقول تم تسليمه . وقد صرف النظر عن تعديل التقنين الحالى فى شأن ذلك لأن هذه القواعد قد ألفها المتعاملون من زمن طويل ولم يجد ما يدعو الى تغييرها .

وفى أحكام الهبة اتخذ المشروع البيع نموذجا تسير الهبة على غراره . فهناك التزامات فى ذمة الواهب هى نقل ملكية الموهوب وتسليمه وضمان الاستحقاق وضمان العيب . أما الموهوب له فلا يكاد يلتزم بشىء لأن الهبة تبرع له ، إلا أن الواهب قد يشترط العوض فيلتزم الموهوب له بادائه فى حدود قيمة الموهوب .

والرجوع فى الهبة نقلت أحكامه عن الشريعة الاسلامية . فالهبة يجوز الرجوع فيها بالتراضى أو بالتقاضى . وقد حدد المشروع هذه القاعدة تحديدا واضحا . فليس معناها أن الهبة يجوز الرجوع فيها اطلاقا . بل يشترط فى الرجوع ، إذا لم يرض به الموهوب له ، أن يكون عند الواهب عذر مقبول فيه . وأورد المشروع أمثلة من العذر المقبول مما يقرب الشريعة الاسلامية من القوانين الأجنبية . وهناك موانع للرجوع فى الهبة نقلت عن الشريعة الاسلامية كما قننها قدرى باشا فى كتابه عن الأحوال الشخصية .

ويمكن القول بوجه عام أن المشروع أكسب عقد الهبة صلابة وقوة فى الالزام على النحو الذى ينبغى أن يكون لعقد هو ، وإن كان تبرعا ، ملزم للمتعاقدين كسائر العقود .

§ ١ — أركان الهبة

مادة ٤٨٦

١ — الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب فى مال له دون عوض .

٢ — ويجوز للواهب ، دون أن يتجرد عن نية التبرع ، أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة :

(مرشد الحيران ، م ٧٧)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C.Fr. Art. 894.—La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte.

C. Lib. Art. 504.—La donation est la disposition entre vifs par laquelle une personne cède tout ou partie de ses biens à une autre sans contre prestation correspondante.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٠٥٠—١٠٥١) والتقنين الاسبانى (م ٦١٨—٦١٩ و ٦٢٢—٦٢٣) والتقنين البرتغالى (م ١٤٥٢ و ١٤٥٤) والتقنين الهولندى (م ١٧٠٣) وتقنين كويبك (م ٧٥٥ و ٧٨٤) .

C. All. Art. 510. al. 1er.—Tout acte de disposition par lequel une personne enrichit une autre au moyen d'un élément de son patrimoine est une donation, quand les deux parties sont d'accord sur ce point que la disposition est effectuée à titre gratuit.

C. Suisse Oblig. Art. 239, al. 1er.—La donation est la disposition entre vifs par laquelle une personne cède tout ou partie de ses biens à une autre sans contre prestation correspondante.

Art. 245, al. 1er.—La donation peut être grevée de conditions ou de charges.

أنظر أيضا التقنين النمساوى (م ٩٣٨ - ٩٤٠ -- ٩٤٢) .

C. Pol. Art. 354.—Par le contrat de donation, le donateur s'oblige à disposer à titre gratuit sur son patrimoine en faveur du donataire. Le donateur peut mettre à la charge du donataire l'obligation d'effectuer une prestation déterminée.

أنظر أيضا التقنين البرازيلى (م ١١٦٥ و ١١٦٧) والتقنين الصينى (م ٤٠٦) والتقنين اليابانى (م ٥٤٩) .

٣ — المذكرة الايضاحية :

١ — يعرف المشروع الهبة تعريفا يميزها عن غيرها من أعمال التبرعات . فهى تشترك مع سائر التبرعات (كعارية الاستعمال والوديعة دون مقابل) فى أنها تجعل الموهوب له يثرى دون عوض(١) ، وفى أنها تقترن بنية التبرع . ولكنها تنفرد بخاصية هى أنها من أعمال التصرف . فالواهب يلتزم بنقل ملكية دون مقابل . ويترتب على ذلك أن الالتزام بعمل أو بالامتناع عن عمل ، كما فى عارية الاستعمال والوديعة ، لايكون هبة وإن كان تبرعا . ولا يكون الامتناع عن الاثراء ، من باب أولى ، هبة . فاذا رفض الموصى له الوصية ، ورفض المستفيد فى الاشتراط لمصلحة الغير الحق المشترط لمصلحته ، فلايعتبر ذلك هبة منهما . كذلك لا يكون الابراء من الدين والاشتراط لمصلحة الغير إلاهبة غير مباشرة ؛ لأنها لاتشتمل على التزام بنقل الملكية .

٢ — ولا ينفى نية التبرع أن يشترط الواهب عوضا لهبته . والعوض هو التزام ينشئه عقد الهبة فى ذمة الموهوب له لمصلحة الواهب أو لمصلحة أجنبى أو للمصلحة العامة ، على تفصيل سيأتى . ويكون العوض عادة أقل من الهبة ؛ ولا يجوز على كل حال أن يكون أكبر منها وإلا فان الموهوب له لايؤدى منه إلا بقدر الموهوب .

٣ — ويلاحظ أن الهبة عقد يتم فى حال الحياة ، أما الهبة لما بعد الموت ، وتختلف عن الوصية فى أنه لايجوز الرجوع فيها إلا حيث يجوز الرجوع فى الهبة ، فباطلة ويكون الموهوب لورثة الواهب (م ٤ . ٥ فقرة ثانية من قانون الاحوال الشخصية) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٨٧

١ — لاتتم الهبة الا اذا قبلها الموهوب أو نائبه .

٢ — فاذا كان الواهب هو ولى الموهوب له أو وصيه ، ناب عنه فى بول الهبة وقبض الشىء الموهوب .

---

(١) كانت المادة ٦٥٩ من المشروع التمهيدى وهى التى تقابل المادة ٤٨٦ من القانون تنتهى فى فقرتها الأولى بعبارة نصها ويكون من شأن هذا التصرف أن يثرى الموهوب له . وقد حذفت هذه العبارة من النص فى لجنة المراجعة .

١ — **النصوص المصرية المقابلة**: المادة ٥٠/٧٢ من التقنين المصرى : تبطل الهبة بموت الواهب أو بفقد أهليته للتصرف قبل قبول الموهوب له .

والمادة ٥١/٧٣ : يسوغ أن يحصل قبول الهبة من ورثة الموهوب له إذا كان قد توفى قبل القبول . وفى حالة الهبة لمن ليس أهلا للقبول يصح قبولها ممن يقوم مقامه .

(وقانون الأحوال الشخصية م ٥١٢) .

٢ — **النصوص الأجنبية المقابلة**:

C. Fr. Art. 932.—La donation entre vifs n'engagera le donateur, et ne produira aucun effet, que du jour qu'elle aura été acceptée, en termes exprès. L'acceptation pourra être faite du vivant du donateur, par un acte postérieur et authentique, dont il restera minute, mais alors la donation n'aura d'effet à l'égard du donateur, que du jour où l'acte qui constatera cette acceptation lui aura été notifié.

C. Lib. Art. 507.—La donation est parfaite et la propriété des meubles ou immeubles donnés est acquise au moment où le donateur connaît l'acceptation des dispositions ci-après.

Art. 508.—Jusqu'à cette acceptation, le donateur peut retirer son offre.

Art. 518.—Les donations faites aux enfants conçus pourront être acceptées par les personnes qui les représentent.

Art. 519.—Les donations faites aux personnes déclarées par la loi, incapables d'en recevoir, sont nulles, alors même qu'elles auraient eu lieu sous l'apparence d'un autre contrat ou par personne interposée.

Art. 520.—Le donataire doit, sous peine de nullité, accepter la donation par lui-même ou par l'intermédiaire d'une personne munie d'un pouvoir spécial ou d'un pouvoir général suffisant (père, mère, tuteur).

C. Suisse Oblig. Art. 241.—Une personne privée de l'exercice des droits civils peut accepter une donation et acquérir de ce chef, si elle est capable de discernement. Toutefois, la donation est non avenue ou révoquée dès que le représentant légal défend de l'accepter ou ordonne la restitution.

Art. 244.—Celui qui, dans l'intention de donner, dispose d'une chose en faveur d'un tiers, peut, même s'il l'a séparée effectivement du surplus de ses biens, revenir sur sa décision aussi longtemps que son offre n'a pas été acceptée par le donataire.

C. Pol. Art. 357.—Celui qui, autrement qu'entre présents ou autrement que par téléphone ou un moyen analogue, a déclaré faire une donation et qui n'a pas fixé de délai pour l'acceptation, reste lié par sa déclaration jusqu'au moment de l'acceptation ou du refus émanant de l'autre partie ; toutefois, il a le droit d'inviter l'autre partie à se prononcer sur la déclaration, en lui fixant, à cette fin, un délai convenable. Ce délai passé, la donation est réputée non avenue.

انظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٩٠٦ و ٩٠٨ و ٩١١ — ٩٣٣ و ٩٣٧) والتقنين الايطالى (م ١٠٥٣ و ١٠٥٥ و ١٠٥٧ — ١٠٦٠ و ١٠٦٢ — ١٠٦٨) والتقنين الاسبانى (م ٦٢٥ — ٦٣١ و ٦٣٣ فقرة ٢) والتقنين البرتغالى (م ١٤٦٥ و ١٤٧٧ — ١٤٧٩ و ١٤٨١) والتقنين الهولندى (م ١٤١٦ — ١٤١٧ و ١٤٢٠ — ١٤٢٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٨٢٦ و ١٨٢٩ و ١٨٣١ — ١٨٤٢ و ١٨٤٣) وتقنين كويبك (م ٧٦٥ — ٧٦٦ و ٧٧١ و ٧٨٧ و ٧٨٩) والتقنين الألمانى (م ٥١٦ فقرة ٢) والتقنين البرازيلى (م ١١٦٦ و ١١٦٩ — ١١٧١) .

٣ — **المذكرة الايضاحية**: الموهوب له لابد من قبوله ولو بالسكوت . ولكن القبول على أية صورة كانت ضرورى ، لأن الهبة عقد لابد فيه من اقتران ارادتين . ويقبل الهبة الموهوب له أو نائبه (كولى أو وصى أو قيم : م ٨٤ مرشد الحيران). ويجوز للصبى نفسه إذا كان مميزا أن يقبل الهبة لأنها نافعة له نفعا محضا . ومن ينوب عن الموهوب له فى القبول ينوب عنه فى القبض . وإذا مات الموهوب له أو فقد أهليته قبل الايجاب ، فالشريعة الاسلامية على أن الايجاب يسقط (م ٨٣ مرشد الحيران) . ولكن التقنين الحالى يبيح القبول للورثة أو لنائب الموهوب له خلافا للاصل الذى جرى عليه من أن الايجاب يسقط بالموت أو بفقد الأهلية . أما المشروع ، فان هذا الحكم يجرى فيه على أصل من أصوله .

٤ — **التعديلات البرلمانية**: .....
.....
.....

مادة ٤٨٨

١ — تكون الهبة بورقة رسمية ، والا وقعت باطلة مالم تتم تحت ستار عقد آخر

٢ — ومع ذلك يجوز فى المنقول أن تتم الهبة بالقبض ، دون حاجة الى ورقة رسمية .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٤٨/ ٧٠ من التقنين المصرى : تنتقل الملكية فى الأموال الموهوبة منقولة كانت أو ثابتة بمجرد الايجاب من الواهب والقبول من الموهوب له . إنما إذا كان العقد المشتمل على الهبة ليس موصوفا بصفة عقد آخر فلا تصح الهبة ولا القبول إلا إذا كانا حاصلين بعقد رسمى وإلا كانت الهبة لاغية .

المادة ٤٩ / ٧١ من التقنين المصرى : تعتبر الهبة فى الأموال المنقولة صحيحة بدون احتياج إلى تحرير عقد رسمى بها إذا حصل تسليمها بالفعل من الواهب واستلامها من الموهوب له .

قانون الاحوال الشخصية م ٥٠٠ فقرة أولى ، وم ٥٠٢

مرشد الحيران م ٨٠

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة**:

C. Fr. Art. 931.—Tous actes portant donation entre vifs seront passés devant notaire, dans la forme ordinaire des contrats ; et il en sera dressé minute sous peine de nullité.

C. Fr. Art. 948.—Tout acte de donation, d'effets mobiliers ne sera valable que pour les effets dont état estimatif, signé du donateur, et du donataire, ou de ceux qui acceptent pour lui, aura été annexé à la minute de la donation.

C. Lib. Art. 509.—La donation manuelle a lieu par la remise que le donateur fait de la chose au donataire.

C. All. Art. 518, al. 1er.—Est requise, pour la validité d'un contrat par lequel une prestation est promise à titre de donation, la constatation authentique, sous forma judiciaire ou notariée, de la promesse. La même règle est applicable, au cas de la promesse abstraite ou de reconnaissance de dette de l'espèce définie aux articles 780, 781 affectuée à titre de donation, à la promesse ou à la déclaration de reconnaissance.

C. Suisse Oblig. Art. 242.—La donation manuelle a lieu par la remise que le donateur fait de la chose au donataire. La donation d'immeuble ou de droits réels immobiliers n'est parfaite que par son inscription au registre foncier. L'inscription ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une promesse de donner valablement faite.

C. Pol. Art. 358, al. 1er.—Lorsque la disposition patrimoniale en faveur du donataire ne se réalise point par la seule conclusion du contrat ou en même temps qu'elle, la donation n'est valable que si la déclaration du donateur est faite par acte notarié.

٣ — المذكرة الايضاحية (١) .....

.....

.....

---

(١) كان المشروع التمهيدى يتضمن أحكاما مختلفة ، عن حكم المادة ٤٨٨ من القانون فكانت المادة ٦٦٠ منه تنص على أن « ١ - تكون هبة العقار بورقة رسمية ، وإلا وقعت باطلة - ٢ - على أنه إذا تمت الهبة تحت ستار عقد آخر ، جاز للغير حسن النية أن يتمسك بالعقد المستتر أو العقد الظاهر ، وفقا لما تقضى به مصلحته . فاذا تعارضت مصالح ذوى الشأن ، فتمسك البعض بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر ، كانت الأفضلية للاولين » . وكانت المادة ٦٦١ من المشروع التمهيدى أيضا تنص على أنه « لاتتم هبة المنقول إلا بتسليم الشيء الموهوب تسليما فعليا وقبضه » وتنص المادة ٦٦٢ منه ، على أنه « إذا تمت الهبة فى صورة اشتراط لمصلحة الغير ، فلا يشترط فيها شكل خاص ، إلا الشكل الذى قد يتطلبه العقد مابين المشترط والمتعهد »

وفى لجنة المراجعة ، اقترح ، تعديل المادة ٦٦٠ ، لاستبقاء الأحكام المعمول بها فى القانون الحالى فيما يتعلق بشكل الهبة فى العقار والمنقول والهبة المستترة والهبة اليدوية ، باعتبار أن هذه الأحكام قد ألفها المتعاملون منذ وقت طويل ولم يجد مايدعو إلى تغييرها . فعدل نص المادة ٦٦١ ، على هذا الاساس ، وهو مطابق للمادة ٤٨٨ من القانون .

أما المادتان ٦٦١ و ٦٦٢ ، فقد حذفتا أيضا فى لجنة المراجعة ، على أساس أن المادة ٦٦١ ، حكمها مستفاد من القواعد العامة ، والمادة ٦٦٢ ، حكمها وارد فى باب الاشتراط لمصلحة الغير .

٤ — التعديلات البرلمانية : (١) .....
.....
.....

مادة ٤٨٩

إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب فى الشكل، فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1339.—Le donateur ne peut réparer par aucun acte confirmatif les vices d'une donation entre vifs, nulle en la forme : il faut qu'elle soit refaite en la forme légale.

Art. 1340.—La confirmation ou ratification, ou exécution volontaire d'une donation par les héritiers ou ayants cause du donateur, après son décès, emporte leur renonciation à opposer soit les vices de forme, soit toute autre exception.

C. All. Art. 518, al. 2.—Il est remédié au défaut de la formalité par la réalisation de la prestation promise.

C. Suisse Oblig. Art. 243, al. 3.—Dès que la promesse est exécutée, elle est assimilée à une donation manuelle.

C. Pol. Art. 358, al. 2.—Toutefois, l'exécution ultérieure de la promesse couvre les effets du vice de forme.

---

(١) اقترح فى مجلس الشيوخ أن تضاف فقرة ثالثة إلى المادة ٤٨٨ ، نصها « مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة السابقة يكون القبض بالتسليم والتسلم الفعلى » — غير أن لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ لم تر الأخذ بهذا الاقتراح ، لأنه ليس ثمة ما يدعو إلى تعريف القبض على هذه الصورة بالنسبة إلى الهبة بخصوصها . (التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ)

٣ — المذكرة الايضاحية : (١) .....
.....
.....

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٤٩٠

الوعد بالهبـــة لا ينعقد الا اذا كان بورقة رسمية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 511.—La promesse de donner n'est valable que si elle est faite par écrit, La promesse de donner un immeuble ou un droit immobilier n'est valable que si elle a été inscrite sur le registre foncier.

C. All. Art. 518, al. 1er.—Est requise, pour la validité d'un contrat par lequel une prestation est promise à titre de donation, la constatation authentique, sous forme judiciaire ou notariée, de la promesse. La même règle est applicable au cas de promesse abstraite ou de reconnaissance de dette de l'espèce définie aux articles 780 et 781 effectuée à titre de donation, à la promesse ou à la déclaration de reconnaissance.

C. Suisse Oblig. Art. 243, al. 1er.—La promesse de donner n'est valable que si elle est faite par écrit.

C. Pol. Art. 358, al. 1er.—Lorsque la disposition patrimoniale en faveur du donataire ne se réalise point par la seule conclusion du contrat ou en même temps qu'elle, la donation n'est valable que si la déclaration du donateur est faite par acte notarié.

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص فى المادة ٦٦٣ منه على أنه « إذا قام الواهب أو ورثته ، مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب فى الشكل انقلبت الهبة صحيحة » .

وقد اقترح فى نفس المذكرة الايضاحية التى نشرت عن المشروع التمهيدى ، تعديل نص هذه المادة . لأن عدم جواز استرداد مادفع وفاء للهبة أساسه، لا أن الهبة الباطلة انقلبت صحيحة بالتنفيذ كما جاء خطأ بالمادة ٦٦٣ من المشروع التمهيدى ، بل أن الهبة الباطلة يتخلف عنها التزام طبيعى إذا نفذ لا يجوز استرداده .

وفى لجنة المراجعة ، عدل النص على هذا النحو ، وأصبح حكمه بذلك مستقيما مع القواعد العامة.

٣ — المذكرة الايضاحية : (١) .....
.....
.....

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٤٩١

اذا وردت الهبة على شيء معين بالذات ، غير مملوك للواهب، سرت عليها أحكام المادتين ٤٦٦ و ٤٦٧

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: قانون الأحوال الشخصية م ٥٠١ و ٥٠٣

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. de Québec Art. 773.—La donation entre vifs de la chose d'autrui est nulle ; elle est cependant valide si le donateur en devient ensuite propriétaire.
C. Aut. Art. 945.—Celui qui donne sciemment la chose d'autrui et qui cache cette circonstance au donataire demeure responsable du préjudice qui peut en résulter.

---

(١) كان نص المادة ٦٦٤ من المشروع التمهيدى وهى المقابلة للمادة ٤٩٠ من القانون على أن الوعد بالهبة لاينعقد إلا إذا كان بالكتابة ، مع عدم الاخلال بنص المادة ١٥٠ فقرة ثانية . (وتقابل فى القانون المادة ١٠١ فقرة ثانية ، وتنص على أنه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل يجب مراعاته أيضا فى الاتفاق الذى يتضمن الوعد بابرام هذا العقد .)

وفى لجنة المراجعة ، عدل نص هذه المادة ، بما يجعل حكم الوعد بالهبة لاينعقد إلا إذا كان بورقة رسميه . وليس فى محاضر لجنة المراجعة ، أية أشارة إلى سبب هذا التعديل .

وكان المشروع التمهيدى يتضمن أيضا المادة ٦٦٥ ونصها « ١ - يجب لصحة الهبة أن يكون الواهب مالكا للمال الموهوب وأن يكون أهلا للتبرع - ٢ - تسرى على الهبة فى مرض الموت أحكام الوصية » . وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، لورود حكمها فى باب الوصية .

٣ — المذكرة الايضاحية: (١) .....

.....

.....

٤ — التعديلات البرلمانية: .....

.....

.....

مادة ٤٩٢

تقع هبة الأموال المستقبلة باطلة.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٥٠٨ من قانون الأحوال الشخصية.
وانظر المادة ٥١٢ منه أيضا.

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 943.—La donation entre vifs ne pourra comprendre que les biens du donateur; si elle comprend des biens à venir, elle sera nulle à cet égard.

C. Lib. Art. 513.—La donation ne peut en aucun cas, porter sur les biens futurs du donateur, c'est-à-dire sur les biens dont celui-ci ne peut disposer au moment de la donation.

C. All. Art. 310.—Un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à transférer son patrimoine à venir ou une partie de son partrimoine à venir, ou à le grever d'usufruit, est nul.

C. Pol. Art. 356.—On ne peut par donation, ni céder des biens à venir ni constituer sur eux un usufruit, soit pour la totalité, soit pour partie.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٠٦٤ والتقنين الاسبانى (٦٣٤ - ٦٣٥) والتقنين البرتغالى (م ١٤٥٣ و ١٤٦٠) والتقنين الهولندى (م ١٧٠٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٨٣٤) وتقنين كويبك (م ٧٧٨) والتقنين النمساوى (م ٩٤٤) والتقنين البرازيلى (م ١١٧٥)

---

(١) المفهوم من مراجعة المذكرة الايضاحية لهذه المادة فى المشروع التمهيدى، وكانت المادة ٦٦٦، أن هبة مال معين موجود وقت الهبة وغير مملوك للواهب، هو هبة ملك الغير وحكمها البطلان النسبى.

ولم يعرض المشروع (ولا القانون) لهبة المال الشائع مكتفيا باستخلاص حكمه من القواعد العامة، وجاء فى المذكرة الايضاحية أن هذه المسألة قد تتعارض مع أحكام الشريعة الاسلامية (مرشد الحيران م ٨١، وقانون الأحوال الشخصية م ٥٠٢ - ٥٠٧ و ٥٠٩)

٣ — المذكرة الايضاحية: نص المشروع على بطلان هبة الأموال المستقبلة بطلانا مطلقا تطبيقا لأحكام الشريعة الاسلامية (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية: كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « تقع هبة الأموال المستقبلة باطلة إلا إذا وردت على شىء معين بالذات ، فيسرى عليها نص المادة السابقة » .

وقد عدل هذا النص فى مجلس النواب ، بأن حذفت العبارة الأخيرة وهى « إلا إذا وردت على شىء معين بالذات ، فيسرى عليها نص المادة السابقة » ، وكان أساس ذلك التعديل كما جاء فى تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب، « أن المال المستقبل مال غير موجود وقت الهبة وسيوجد بعدها ، أما المال الموجود وقت الهبة مملوكا لغير الواهب ، فالهبة فيه هى هبة ملك الغير لا هبة المال المستقبل وعلى أساس هذا التمييز ما بين هبة المال المستقبل وهبة ملك الغير ، لم يعد هناك محل للاستثناء الوارد فى هذه المادة ، لأن الهبة التى ترد على شىء معين بالذات غير مملوك للواهب لا يمكن أن تكون هبة مال مستقبل — بل تتمخض هبة لملك الغير ، وحكمها وارد فى المادة ٥١٨ (وقد اصبحت فى القانون المادة ٤٩١) ، فلا معنى لايرادها ثانية فى المادة ٥١٩ (المادة ٤٩٢ من القانون) على صورة استثناء ، ولأن ملك الغير لا يدخل فى المال المستقبل حتى يصح استثناؤه منه » (٢)

---

(١) كان المشروع التمهيدى يتضمن كذلك المادة ٦٦٨ ، وتنص على أن الهبة إذا اقترنت بشرط مستحيل أوغير مشروع وقعت صحيحة ولغى الشرط إلا إذا كان الشرط هو السبب الدافع للهبة ، فتقع الهبة كلها باطلة . والمادة ٦٧١ ، التى تنص على أنه إذا اشترط الواهب عدم التصرف فى الشىء الموهوب فيسرى على الهبة أحكام القيود الاتفاقية على حق الملكية . والمادة ٦٧٢ التى تنص على أن هبة الأموال أو وقفها إضرارا بالدائنين غير جائزة .

وقد حذفت هذه المواد جميعا من المشروع فى لجنة المراجعة لورود أحكامها فى مواضع أخرى .

(٢) كان المشروع النهائى ينص فى المادة ٥٢٠ منه ،المقابلة للمادة ٦٧٠ من المشروع التمهيدى ، وكان موضعها فى المشروع النهائى عقب النص الخاص بهبة الأموال المستقبلة (مادة ٤٩٢ من القانون) - على « أن الهبات والهدايا التى تقدم فى الخطبة من أحد الخطيبين للاخر أو من أجنبى عنهما ، لأحدهما أو لهما معا يجب أن يردها الموهوب له للواهب إذا فسخت الخطبة وطلب الواهب الرد متى كان الشىء الموهوب قائما وأمكن رده بالذات » وقد أقر مجلس النواب ذلك النص ، فى المشروع مع إضافة عبارة فى نهايته نصها . « وذلك دون إخلال بالتعويض المستحق فى حالة التعسف فى فسخ الخطبة » . ولكن مجلس الشيوخ رأى حذف ذلك النص . وجاء فى تقرير لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ عن ذلك ، أن أساس حذف هذه المادة هو الاكتفاء بأحكام العرف فى هذا الشأن . وقد أقر مجلس النواب هذا الحذف .

(قارن نص المادة ١٠٦٠ من قانون الأحوال الشخصية ، والقانون الايطالى مادة ١٠٦٢ فقرة ثانية ١٠٦٨ والبرازيلى مادة ١١٧٣) .

§ ٢ — آثار الهبة

مادة ٤٩٣

اذا لم يكن الموهوب له قد تسلم الشيء الموهوب ، فان الواهب يلتزم بتسليمه اياه وتسرى فى ذلك الأحكام المتعلقة بتسليم المبيع .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : .....
.....
.....

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٩٦)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٩٤

١ - لا يضمن الواهب استحقاق الشيء الموهوب ، الا اذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو كانت الهبة بعوض . وفى الحالة الأولى يقدر القاضى للموهوب له تعويضا عادلا عما أصابه من الضرر . وفى الحالة الثانية لا يضمن الواهب الاستحقاق الا بقدر ما أداه الموهوب له من عوض . كل هذا مالم يتفق على غيره .

٢- واذا استحق الشيء الموهوب حل الموهوب له محل الواهب فيما له من حقوق ودعاوى .

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 522.—Le donataire est subrogé dans tous les droits et actions, appartenant, en cas d'éviction, au donateur. Mais celui-ci sauf stipulation contraire n'est pas tenu à la garantie des biens donnés, à moins que la donation ne soit faite avec charge : en ce cas le donateur répondra de l'éviction jusqu'à concurrence de la valeur des charges.

C. All. Art. 523.—Lorsque le donateur dissimule dolosivement un défaut de droit, il est obligé d'indemniser le donataire du dommage qui en résulte. Lorsque le donateur a promis la prestation d'un objet qu'il devait acquérir au préalable, le donataire est fondé, du chef de tout défaut de droit, à réclamer indemnité pour inexécution, lorsque ce défaut avait été à la connaissance du donateur lors de l'acquisition de la chose ou ne lui était demeuré inconnu que par suite de négligence grossière. Les dispositions des articles 433 al. 1, 434 à 437, 440 al. 2 à 4 et 441 à 444 concernant le devoir de garantie du vendeur, reçoivent application correspondante.

C. Suisse Oblig. Art. 248, al. 2.—Il n'est tenu que de la garantie promise pour la chose donnée ou la créance cédée.

C. Pol. Art. 361.—Lorsque la chose donnée présente des défauts juridiques ou matériels, le donateur qui les a connus répond du dommage causé au donateur par le fait de ne pas l'avoir averti, au plus tard au moment de la délivrance de la chose.

انظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٠٧٧) والتقنين الاسبانى (م ٦٣٨) والتقنين البرتغالى (م ١٤٦٨) والتقنين الهولندى (م ١٧١١) والتقنين الارجنتينى (م ١٨٦٩) وتقنين كوبيك (م ٧٩٦) والتقنين البرازيلى (م ١١٧٩) والتقنين الصينى (م ٤٠٩)

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٩٦)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٩٥

١ — لا يضمن الواهب خلو الشىء الموهوب من العيب.

٢ — على أنه إذا تعمد الواهب إخفاء العيب ، أو ضمن خلو الشىء الموهوب من العيوب كان ملزما بتعويض الموهوب له عن الضرر الذى يسببه العيب . ويكون كذلك ملزما بالتعويض اذا كانت الهبة بعوض على ألا يجاوز التعويض فى هذه الحالة قدر ما أداه الموهوب له من هذا التعويض .

١ — النصوص المصرية المقابلة : قانون الأحوال الشخصية مادة ٥٢٨ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. All. Art. 524.—Lorsque le donateur dissimule dolosivement un vice de la chose donnée, il est obligé d'indemniser le donataire du dommage qui en résulte. Lorsque le donateur a promis la prestation d'une chose déterminée seulement par son genre, chose qu'il devait préalablement acquérir, le donataire peut, si la chose livrée et entachée de vices et si le défaut avait été à la connaissance du donateur lors de l'acquisition ou ne lui était demeuré inconnu que par suite d'une négligence grossière, exiger qu'à la place de la chose viciée il lui en soit livré une autre exempte de vice, le donataire peut, à la place de la livraison d'une chose exempte de vices, réclamer indemnité pour inexécution. Les dispositions concernant la garantie des vices de la chose vendue reçoivent, quant à ces prétentions, application correspondante.

C. Suisse Oblig. Art. 248, al. 2.—Il n'est tenu que de la garantie promise pour la chose donnée ou la créance cédée.

C. Pol. Art. 361.—Lorsque la chose donnée présente des défauts juridiques ou matériels, le donateur qui les a connus répond du dommage causé au donataire par le fait de ne pas l'avoir averti, au plus tard au moment de la délivrance de la chose.

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٩٦) .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى « على أنه إذا تعمد الواهب إخفاء العيب أو ضمن خلو الشىء الموهوب من العيوب كان ملزما بتعويض الموهوب له عن الضرر الذى يلحقه بسبب العيب ... الخ » فعدل نص هذه الفقرة فى مجلس النواب ، بأن استبدل بعبارة « الذى يلحقه بسبب العيب » عبارة « الذى يسببه العيب » ، حتى لايكون العيب نفسه محلا للتعويض ، بل يكون التعويض عن الضرر الذى يسببه العيب .

مادة ٤٩٦

لا يكون الواهب مسئولا الا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. All. Art. 521.—Le donateur n'a à répondre que de son fait intentionnel et de sa négligence grossière.

C. Suisse Oblig. Art. 248, al. 1er.—Le donateur ne répond envers le donataire. du dommage dérivant de la donation qu'en cas de dol ou de négligence grave.

C. Pol. Art. 360.—Le donateur n'est responsable du dommage résultant de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de la prestation promise qu'au cas de dol ou de négligence grossière. En cas de retard dans le paiement de la somme d'argent, objet de la donation, les intérêts moratoires ne sont dûs qu'à dater de la demande en justice.

انظر أيضا ، التقنين الأرجنتيني (م ١٨٧٠) والتقنين البرازيلي (م ١١٧٩) والتقنين الصيني (م ٤٠٩ — ٤١٠)

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهي خاصة بالمواد من ٤٩٣ إلى ٤٩٦).

١ — يلتزم الواهب ، كما يلتزم البائع ، بنقل الملكية وبالتسليم وبضمان الاستحقاق وبضمان العيب .

٢ — أما الالتزام بنقل الملكية (١) فينفذ بالتسجيل إذا كان الموهوب عقارا كما في البيع ، وتسليم العقار ليس ضروريا في نقل ملكيته . وينفذ في المنقول بالقبض الحقيقي الكامل ، وقد سبق أن هبة المنقول لا تتم إلا بالقبض ، ولكن القبض الواجب لتمام الهبة قد يكون حكميا ، أما القبض الواجب لنقل الملكية فلا بد من أن يكون حقيقيا . ويعتبر القبض حقيقيا إذا كان المنقول موجودا في حيازة الموهوب له وقت الهبة ويتفق الواهب معه على أن يضع يده على الموهوب باعتباره مالكا دون حاجة لقبض جديد . أما إذا كان العكس ، وكان الموهوب في يد الواهب واتفق مع الموهوب له أن يبقى في يده على سبيل العارية أو الايجار مثلا ، فهذا القبض الحكمي ، وإن كانت تتم به الهبة ، لا ينقل الملكية .

٣ — ويلتزم الواهب بتسليم الموهوب . والتسليم في المنقول ضروري لتمام الهبة ولنقل الملكية كما تقدم ، فهو ليس التزاما في هبة المنقول بل هو ركن من أركان العقد . أما في العقار فالتسليم التزام لا ركن ، لأن العقد يتم بورقة رسمية ، وتنتقل الملكية بالتسجيل مع جواز بقاء العقار في يد الواهب ، فيكون ملزما بتسليمه ، وتتبع القواعد التي سبق بيانها في البيع بشأن ما يجب تسليمه وطريقة التسليم وزمانه ومكانه . أما النفقات فهي على الموهوب له ، ما لم يوجد اتفاق آخر . (٢)

---

(١) لاحظ عند مراجعة النبذة الثانية من هذه المذكرة الايضاحية ، أن المشروع التمهيدي الذي وضعت له هذه المذكرة ، كان ينص في المادة ٦٧٣ منه ، وكانت أول المواد التي يفتتح بها المشروع آثار الهبة ، على أنه « ١ — يلتزم الواهب بنقل ملكية الشيء الموهوب للموهوب له . ٢ — إذا كان الموهوب عقارا سرت عليه الأحكام المتعلقة بالتسجيل . ٣ — أما إذا كان منقولا فلا تنتقل الملكية إلا بالقبض الحقيقي الكامل . فان كان المنقول موجودا في حيازة الموهوب له وقت الهبة فتنتقل الملكية بمجرد الاتفاق على الهبة دون حاجة لقبض جديد » . وقد حذفت هذه المادة من المشروع في لجنة المراجعة ، على أساس أن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

(٢) كانت المادة ٦٧٨ من المشروع التمهيدي تنص على أن نفقات الهبة على الموهوب ويدخل في ذلك مصروفات العقد ورسوم الدمغة والتسجيل وما يصرف في تسليم الشيء الموهوب وتسلمه . وقد حذفت هذه المادة في لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

وإذا هلك الموهوب قبل التسليم لسبب أجنبى ، فالهلاك على الموهوب له ، لأنه لم يدفع مقابلا حتى يسترده كما فى البيع . وإذا كان الهلاك بخطأ الواهب ، كان مسئولا عن تعويض الموهوب له تعويضا عادلا ، والخطأ الذى يسأل عنه الواهب لا يكون إلا العمد أو الخطأ الجسيم (٦٧٧٢ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٩٦) لأنه متبرع .

٤ — ويضمن الواهب استحقاق الموهوب ، ولكن ضمانه أخف من ضمان البائع ، فهو لا يضمن إلا فى حالتين : (ا) إذا تعمد اخفاء سبب الاستحقاق ، ولا يكفى فى ذلك أن يقرر للموهوب له أنه يملك الموهوب ، بل يجب أن يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق ، كأن يخفى مستندا يثبت حق الغير فى الموهوب ، أو يطمس علامات ظاهرة لحق ارتفاق على العقار الموهوب . ومسئولية الواهب إنما تكون عن الغش الذى ارتكبه ، فهو مسئول عن الضرر الذى أصاب الموهوب له بسبب هذا الغش ، سواء كان متوقعا أو غير متوقع . (١). (ب) إذا كانت الهبة بعوض ، فان الواهب يكون ضامنا للاستحقاق ولو كان يجهل سببه ولكنه لا يكون مسئولا إلا بقدر ما أداه الموهوب له من عوض . أما إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق ، فانه يكون مسئولا عن كل الضرر الذى أصاب الموهوب له كما تقدم ، ولو جاوز العوض .

ويجوز الاتفاق على إسقاط الضمان أو تخفيفه أو تشديده ، ولكن لا يجوز للواهب أن يشترط اسقاط الضمان الذى يترتب على سوء نيته .

وإذا استحق الموهوب وكان للواهب حقوق قبل المستحق ، كما إذا كان قد باع الموهوب قبل الهبة ولم يقبض ثمنه ، فان الموهوب له يحل محل الواهب فى هذه الحقوق .

٥ — ولا يضمن الواهب العيب إلا فى أحوال ثلاثة : (ا) إذا تعمد إخفاءه (ب) إذا ضمن صراحة خلو الموهوب من العيوب ، وفى هاتين الحالتين يلزمه تعويض الموهوب له عن الضرر الذى لحقه بسبب العيب (ج) إذا كانت الهبة بعوض ولم يتعمد إخفاء العيب ولم يضمن خلو الموهوب من العيوب ، فانه يضمن فى هذه الحالة بقدر ما أداه الموهوب له من العوض ، أما إذا تعمد الاخفاء أو ضمن الخلو من العيوب ، فانه يضمن كل الضرر حتى لو جاوز العوض .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

---

(١) كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع التمهيدى كالآتى : « لا يضمن الواهب استحقاق الشىء الموهوب إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو إلا إذا كانت الهبة بعوض ، وفى هذه الحالة لا يضمن الواهب الاستحقاق إلا بقدر ما أداه الموهوب له من عوض . كل هذا مالم يتفق على غير ذلك » . وقد عدلت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة ، بما يجعل الحكم فى الحالة الأولى الواردة بها قاصرا على التعويض العادل ، حتى لا تسرى أحكام استحقاق المبيع عليها .

مادة ٤٩٧

يلتزم الموهوب له بأداء ما اشترط عليه من عوض سواء اشترط هذا العوض لمصلحة الواهب أم لمصلحة أجنبى أم للمصلحة العامة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: قانون الأحوال الشخصية م ٥٢٨ فقرة أولى وثانية وثالثة.

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. All. Art. 525.—Quiconque fait une donation sous une charge peut exiger l'accomplissement de la charge, s'il a, de son côté, effectué la prestation. Lorsque l'accomplissement de la charge concerne quelque intérêt public, l'autorité compétente est également fondée, après la mort du donateur, à en réclamer l'accomplissement.

C. Suisse Oblig. Art. 246, al. 1er. et 2e. —Le donateur peut exiger, dans les termes du contrat, l'exécution d'une charge acceptée par le donateur. L'autorité compétente peut, après la mort du donateur, poursuivre l'exécution d'une charge imposée dans l'intérêt public.

C. Pol. Art. 362.—Le donateur a le droit d'exiger l'exécution de la prestation mise à la charge du donataire, s'il a exécuté les obligations qui résultent pour lui du contrat de donation, et si la dite charge n'est pas dans le seul intérêt du donataire. (2) Ce droit est transmissible aux héritiers du donateur. (3) Lorsque la prestation concerne un intérêt public, les autorités compétentes peuvent également, après la mort du donateur, demander l'exécution de la dite prestation. (4) Le tiers, qui profite de la prestation, peut en réclamer l'exécution, conformément aux dispositions relatives à la stipulation pour autrui.

C. Brés. Art. Art. 1180.—Le donataire est tenu d'accomplir les charges de la donation, qu'elles soient au bénéfice du donateur, d'un tiers ou de l'intérêt général. Paragraphe Unique. — Si l'obligation est de cette espèce, le ministère public pourra exiger son exécution, après le décès du donateur, si celui-ci ne l'a pas fait.

أنظر أيضا ، التقنين الأرجنتينى (م ١٨٦٢ - ١٨٦٣ و ١٨٧٢) والتقنين الصينى (م ٤١٢)

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٩٩)

٤ — التعديلات البرلمانية : ... .
.....
....

مادة ٤٩٨

اذا تبين أن الشيء الموهوب أقل فى القيمة من العوض المشترط ، فلا يكون الموهوب له ملزما بأن يؤدى من هذا العوض الا بقدر قيمة الشيء الموهوب .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. All. Art 526.—Quand, à la suite d'un défaut de droit ou d'un défaut de la chose donnée, la valeur de la disposition n'atteint pas le montant des frais nécessaires pour l'accomplissement de la charge, le donataire est en droit de refuser l'accomplissement de la charge jusqu'à ce que la dépréciation résultant du défaut de la chose ait été préparée. Lorsque le donataire accompli la charge sans avoir connaissance du défaut, il peut réclamer indemnité au donateur pour les frais causés par cet accomplissement dans la mesure où, par suite du défaut ils dépassent la valeur de la disposition.

C. Suisse Oblig, Art. 246, al. 3.—Le donateur est en droit de refuser l'exécution d'une charge, en tant que la valeur d'une libéralité ne couvre pas les frais et que l'excédent ne lui est pas remboursé.

C. Chin, Art. 413.—Si la donation a été grevée d'une charge et qu'elle ne soit pas suffisante pour y faire face, le donataire n'est tenu d'exécuter la charge que jusqu'à concurrence de la valeur de la donation.

أنظر أيضا التقنين الارجنتينى م ١٨٨٨ .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٤٩٩)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٤٩٩

١ — إذا اشترط الواهب عوضا عن الهبة وفاء ديونه ، فلا يكون الموهوب له ملزما إلا بوفاء الديون التى كانت موجودة وقت الهبة هذا مالم يتفق على غيره .

٢ — وإذا كان الشيء الموهوب مثقلا بحق عينى ضمانا لدين فى ذمة الواهب، أو فى ذمة شخص آخر ، فان الموهوب له يلتزم بوفاء هذا الدين، مالم يوجد اتفاق على غير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 945.—Elle sera pareillement nulle, si elle a été faite sous la condition d'acquitter d'autres dettes ou charges que celles qui existaient à l'époque de la donation, ou qui seraient exprimées, soit dans l'acte de donation soit dans l'état qui devrait y être annexé.

C. Lib. Art. 523.—Lorsque la donation a été faite avec charge de payer les dettes du donateur, les dettes contractées avant la donation rentreront seules, sauf stipulation contraire, dans cette charge.

C. Port. Art. 1469.—Si la donation a été faite à la charge de payer les dettes du donateur, elle n'obligera, le donataire sauf déclaration contraire, qu'au payement des dettes qui avaient date certaine ou réputée telle au moment de la donation.

Art. 1470.—A défaut de stipulation touchant les dettes du donateur, on observera les règles suivantes : (1) Si la donation porte sur certains biens déterminés, le donataire ne sera tenu des dettes du donateur, que si elles sont hypothécaires, ou s'il y a fraude au préjudice des créanciers. (2) Si la donation porte sur tous les biens du donateur, le donataire sera tenu de toutes les dettes antérieures à la donation, sauf déclaration contraire.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٠٦٧) والتقنين الأسبانى (م ٦٤٢) والتقنين الهولندى (م ١٧٠٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٨٧٣ - ١٨٧٤)

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٤٩٧ إلى ٤٩٩) .

١ — قد تكون الهبة بعوض ، فيكون العوض التزاما فى ذمة الموهوب له ، وهو عادة أقل من الموهوب ، فان تبين أنه أكبر فى القيمة ، فلا يكون الموهوب له ملزما أن يؤدى إلا بقدر قيمة الموهوب (م ٦٨١ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٤٩٨) .

وقد يشترط العوض لمصلحة الواهب ، كأن يهب شخص مالا لآخر ويشترط عوضا أن يرتب له ايرادا مدى الحياة لايزيد عن ريع الموهوب ، أو يشترط لمصلحة أجنبى ، كما إذا كان هذا الايراد قد رتب لمصلحة شخص غير الواهب (وهذه صورة من صور الاشتراط لمصلحة الغير) . أو يشترط لمصلحة عامة كما إذا اشترط الواهب أن يصرف الموهوب له ريع الموهوب أو جزءا منه على جهة خيرية كمدرسة أو ملجأ أو مستشفى .

٢ — فاذا قام الواهب بتنفيذ التزامه من نقل ملكية الموهوب وتسليمه ، كان له أن يطلب من الموهوب له أن ينفذ التزامه من الوفاء بالعوض ، فان امتنع الموهوب له جازت مطالبته بالتنفيذ أو الفسخ .

والذى تجوز له المطالبة بالتنفيذ هو الواهب دائما ، ومن بعده ورثته ، سواء كان العوض مشترطا لمصلحة الواهب أو لمصلحة أجنبى أو لمصلحة عامة . وللأجنبى كذلك أن يطالب بالتنفيذ وفقا لأحكام الاشتراط لمصلحة الغير ، لأنه هو المستفيد وله حق مباشر كما هو معروف ، أما المصلحة العامة فيمثلها الواهب طول حياته ، وهو الذى ينوب عنها فى المطالبة بالتنفيذ ، فان مات تولت السلطة المختصة ذلك ، ولها أن تطالب بأقساط العوض التى استحقت فى حياة الواهب .

والذى تجوز له المطالبة بالفسخ هو الواهب وحده . أما الأجنبى والمصلحة العامة فليس لهما إلا المطالبة بالتنفيذ . وللواهب أن يطالب بالفسخ هو وورثته من بعده ، إذا كان العوض لمصلحته . وله ، هو دون ورثته ، هذا الحق إذا كان العوض لمصلحة عامة لأن الورثة مظنة لايثار مصلحتهم فى هذه الحالة . أما إذا تمحض العوض لمصلحة أجنبى ، فلا يجوز للواهب المطالبة بالفسخ ، ولا يبقى إلا التنفيذ ، يطلبه الواهب أوالأجنبى كما تقدم.

ولما كان العوض أقل عادة من الموهوب ، فان الفسخ فى الحالات التى يجوز فيها ، يلحق بالموهوب له غبنا . ولذلك لايسترد الواهب أو ورثته من الموهوب إلا القدر الذى كان ينبغى أن يستخدم لأداء العوض ، ويرد هذا القدر نقدا حتى لولم ترد الهبة على نقود . ولما كان هذا الحكم موضوعا لمصلحة الموهوب له ، فان هذا يستطيع أن يتنازل عنه وأن يختار الفسخ الكامل ، فيتخلص من الالتزام برد ما يقابل العوض إذا هو رد الموهوب ذاته فى الحالة التى يكون عليها وقت الرد (١)

---

(١) لاحظ عند مراجعة النبذة ٢ من هذه المذكرة الايضاحية ، أن المادة ٦٧٩ من المشروع التمهيدى ، وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٤٩٧ ، كانت تتضمن فقرة ثانية نصها كالآتى : « ويكون للواهب اقتضاء العوض إذا هو قام بتنفيذ الالتزامات التى يفرضها عليه عقد الهبة وينتقل هذا الحق من الواهب إلى ورثته ، ويجوز للاجنبى الذى اشترط العوض لمصلحته أن يطالب بأداء العوض وفقا للاحكام المتعلقة بالاشتراط لمصلحة الغير ، فاذا كان العوض مشترطا للمصلحة العامة كان للسلطة المختصة بعد موت الواهب حق المطالبة بأدائه » ، وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة

وكان المشروع التمهيدى ينص كذلك فى المادة ٦٨٠ منه على أنه « ١ - إذا اشترط الواهب العوض لمصلحته وامتنع الموهوب له عن أدائه دون عذر مقبول كان للواهب أو لورثته من بعده أن يسترد الشىء الموهوب وفقا لأحكام الاثراء دون سبب وبالقدر الذى كان ينبغى أن يستخدم الشىء لأداء العوض - ٢ - ويكون الرد بدفع هذا المقابل نقدا حتى لو لم ترد الهبة على نقود . على أنه يجوز للموهوب له أن يتخلص من الالتزام بدفع هذه القيمة إذا هو رد الموهوب ذاته فى الحالة التى يكون عليها وقت الرد - ٣ - ولا يكون هناك محل للرد إذا تمحض العوض لمصلحة أجنبى كما أنه لايثبت هذا الحق لورثة الواهب إذا كان العوض مشترطا لمصلحة عامة » .

وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة .

٣ - وقد يشترط الواهب عوضا عن الهبة وفاء ديونه . فاذا ورد الشرط فى عبارة مطلقة، انصرف إلى الديون التى كانت موجودة وقت الهبة لا التى جدت بعد ذلك .

وإذا كانت العين الموهوبة مثقلة بحق عينى (رهن رسمى أو رهن حيازة أو حق امتياز أو حق اختصاص) ضمانا لدين فى ذمة الواهب أو فى ذمة شخص آخر ، فالمفروض أن الواهب قد أراد من الموهوب له أن يدفع هذا الدين كعوض للهبة ، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك . فاذا وفى الموهوب له الدين ، وكان فى ذمة شخص آخر غير الواهب ، رجع على المدين الأصلى بما وفاه عنه كما كان يرجع الواهب .

والموهوب له ملزم على كل حال نحو الدائن بوفاء الدين كحائز للعقار ، حتى لو اشترط فى الهبة ألا يكون ملتزما به ، ويرجع فى هذه الحالة على الواهب . أما إذا لم يشترط عدم التزامه بالدين ، فانه يكون بالنسبة للدائن فى موقف المحال عليه ، ولكن الدين الأصلى يبقى ملتزما بالدين هو أيضا حتى يقر الدائن هذه الحوالة (أنظر م ٤٥٠ من المشروع التمهيدى ولا يوجد مايقابلها فى القانون)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

§ ٣ — الرجوع فى الهبة

مادة ٥٠٠

١ — يجوز للواهب أن يرجع فى الهبة إذا قبل الموهوب له ذلك .

٢ — فاذا لم يقبل الموهوب له جاز للواهب أن يطلب من القضاء الترخيص له فى الرجوع ، متى كان يستند فى ذلك الى عذر مقبول ، ولم يوجد مانع من الرجوع .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : قانون الأحوال الشخصية مادة ٥١٥ و ٥٢٧ فقرة أولى .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Port. Art. 1456.—La donation qui doit produire ses effets entre vifs est irrévocable dès qu'elle est acceptée, sauf dans les cas exceptés par la loi.

C. Québ. Art. 783.—Toute donation entre vifs stipulée révocable suivant la seule volonté du donateur est nulle. Cette disposition ne s'applique pas aux donations faites par contrat de mariage.

C. Autr. Art. 946.—Les contrats de donation sont en général irrévocables.

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٠٢)

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « يجوز للواهب أن يرجع فى الهبة كلها إذا قبل الموهوب له ذلك » . وقد حذفت كلمة « كلها » من هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ .

مادة ٥٠١

يعتبر بنوع خاص عذرا مقبولا للرجوع فى الهبة :

(١) أن يخل الموهوب له بما يجب عليه نحو الواهب ، أو نحو أحد من أقاربه ، بحيث يكون هذا الاخلال جحودا كبيرا من جانبه .

(ب) أن يصبح الواهب عاجزا عن أن يوفر لنفسه اسباب المعيشة بما يتفق مع مكانته الاجتماعية ، أو أن يصبح غير قادر على الوفاء بما يفرضه عليه القانون من النفقة على الغير .

(ج) أن يرزق الواهب بعد الهبة ولدا يظل حيا إلى وقت الرجوع ، أو أن يكون للواهب ولد يظنه ميتا وقت الهبة فاذا به حى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : قانون الأحوال الشخصية م ٥٢٧ فقرة أولى .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C Fr Art. 953 — La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude et pour cause de survenance d'enfants.

C Lib. Art. 524.—Toute donation entre vifs, faite par une personne qui n'a ni enfants ou descendants légitimes, sera révoquée : (1) si le donateur a, depuis la donation, des enfants fussent-ils posthumes ; (2) si l'enfant du donateur que celui-ci croyait mort au moment de la donation, était vivant.

C. All. Art. 530.—Toute donation peut être révoquée lorsque le donataire, en manquant gravement à ce qu'il doit au donateur ou à l'un de ses proches se rend coupable d'ingratitude grossière.

C. Suisse Oblig. Art. 249.—Le donateur peut révoquer les dons manuels et les promesses de donner qu'il a exécutées et actionner en restitution jusqu'à concurrence de l'enrichissement actuel de l'autre partie : (1) lorsque le donataire a commis un délit grave contre le donateur ou l'un de ses proches ; (2) lorsqu'il a gravement failli aux devoirs que la loi lui impose envers le donateur ou sa famille ; (3) lorsqu'il n'exécute pas, sans cause légitime, les charges grevant la donation.

C. Pol. Art. 364.—Le donateur peut révoquer une donation non encore exécutée lorsque, depuis la promesse, sa situation de fortune s'est modifiée de telle sorte qu'il ne peut plus exécuter la donation sans se mettre hors d'état de subvenir à son propre entretien selon sa condition sociale et de faire face aux obligations alimentaires que la loi met à sa charge.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٠٧٨) والتقنين الاسبانى (م ٦٤٤ و ٦٤٨) والتقنين البرتغالى (م ١٤٨٢) والتقنين الهولندى (م ١٧٢٥) والتقنين الأرجنتينى (م ١٨٩٢) وتقنين كويبك (م ٨١١ و ٨١٣) والتقنين النمساوى (م ٩٤٧ — ٩٥١ معدلة و ٩٥٤) والتقنين البرازيلى (م ١١٨١ — ١١٨٧) والتقنين الصينى (م ٤١٦ — ٤٢٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٠٢)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٥٠٢

يرفض طلب الرجوع فى الهبة إذا وجد مانع من الموانع الآتية :

(ا) إذا حصل للشئ الموهوب زيادة متصلة موجبة لزيادة قيمته فاذا زال المانع عاد حق الرجوع .

ب) إذا مات أحد طرفى الهبة .

(ج) إذا تصرف الموهوب له فى الشىء الموهوب تصرفا نهائيا . فاذا اقتصر التصرف على بعض الموهوب ، جاز للواهب أن يرجع فى الباقى .

(د) إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للاخر ولو أراد الواهب الرجوع بعد انقضاء الزوجية .

(هـ) إذا كانت الهبة لذى رحم محرم .

(و) إذا هلك الشىء الموهوب فى يد الموهوب له ، سواء كان الهلاك بفعله أو بحادث أجنبى لا يد له فيه أو بسبب الاستعمال ، فاذا لم يهلك إلا بعض الشىء جاز الرجوع فى الباقى .

(ز) إذا قدم الموهوب له عوضا عن الهبة .

(ح) إذا كانت الهبة صدقة أو عملا من أعمال البر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : قانون الأحوال الشخصية المواد ٥١٥ — ٥٢٣ ، ٥٢٦ ، ٥٢٩

— النصوص الاجنبية المقابلة : (أنظر النصوص المقابلة للمادة السابقة) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٠٠ إلى ٥٠٢) .

١ — من خصائص الهبة أنه يجوز الرجوع فيها . وقد نقل المشروع أحكام الشريعة

الاسلامية فى ذلك . فالأصل أنه يجوز الرجوع فى الهبة بالتراضى أو بالتقاضى لعذر مقبول إلا إذا وجد المانع .

٢ — ويتبين من ذلك أن الرجوع فى الهبة ليس تحكميا من جهة الواهب . بل هو لا يستطيع الرجوع إلا إذا تراضى على ذلك من الواهب (م ٦٨٣ من المشروع وقد أصبحت فى القانون الفقرة الأولى من المادة ٥٠٠ ويقابلها م ٥١٥ و٥٢٧ فقرة أولى من قانون الأحوال الشخصية) ، ويعتبر هذا التراضى إقالة من الهبة.

٣ — فاذا لم يكن هناك تراض ، فلا يجوز للواهب الرجوع إلا لعذر يقبله القاضى ، ويمتنع الرجوع إذا لم يوجد العذر المقبول . فالهبة اذن لا تزال محتفظة بصفتها الملزمة إلى حد كبير .

وقد نقل المشروع أمثلة للعذر المقبول عن الشرائع الأجنبية ، وذكر ثلاثة منها لا على سبيل الحصر . فمن الأعذار المقبولة : (ا) أن يصدر من الموهوب له ما يدل على جحود كبير نحو الواهب أو نحو أحد من أقاربه ، كأن يرتكب جريمة لا عذر له فيها ضد أحد من هؤلاء ، ويترك تقدير ذلك للقاضى ، (ب) أن يصبح الواهب عاجزا عن أن يوفر لنفسه أسباب العيش بما يتفق مع مكانته الاجتماعية . فليس من الضرورى أن يقع الواهب فى فقر مدقع ، بل يكفى أن ينزل عن المستوى اللائق لمكانته . ومثل ذلك أيضا أن يصبح الواهب عاجزا عن النفقة على من تجب عليه نفقته قانونا (ج) أن يرزق الواهب بعد الهبة ولدا يظل حيا إلى وقت الرجوع . والمفروض فى ذلك أن الواهب لم يكن لديه ولد فرجع فى الهبة ، أما إذا كان له ولد وقت الهبة ثم رزق ولدا بعد ذلك فليس له الرجوع .

٤ — وإذا طلب الواهب الفسخ وقدم لذلك عذرا مقبولا ، فان القاضى بالرغم من ذلك لا يحكم بالفسخ إذا وجد مانع من موانع الرجوع فى الهبة ؛ بخلاف الفسخ بالتراضى فلا يحول بالبداهة دونه مانع .

وموانع الرجوع معروفة فى الشريعة الاسلامية ، نقلها المشروع كما هى ، ويمكن حصرها فيما يأتى :

(ا) إذا تغير الموهوب زيادة أو نقصا ، فالتغيير بالزيادة أن يحصل للموهوب زيادة متصلة موجبة لزيادة قيمته كالبناء على الأرض الموهوبة ، فاذا زال المانع عاد حق الرجوع . أما الزيادة غير المتصلة ، سواء تولدت من الشىء كالنتاج أو لم تتولد كالة رى وضعت فى الأرض الموهوبة ، فلا تمنع من الرجوع ، وكذلك لا يمنع من الرجوع ارتفاع ثمن الموهوب ، (انظر ٥١٦ فقرة ثانية من قانون الأحوال الشخصية) . والتغيير بالنقص أن يهلك الموهوب أو يتلف فى يد الموهوب له سواء كان ذلك بفعله أو بسبب أجنبى أو بسبب الاستعمال . فاذا لم يهلك إلا بعض الشىء جاز الرجوع فى الباقى . وكالهلاك التصرف فى الموهوب كله أو بعضه ، فان فسخ التصرف عاد حق الرجوع (م ٥١٨ فقرة ثانية من قانون الأحوال الشخصية) .

(ب) إذا كانت هناك علاقة عائلية بين الواهب والموهوب بأن كانت الهبة من الزوج

لزوجته ، فلا يجوز الرجوع فيها حتى بعد انقضاء الزوجية (١) . أو كانت الهبة الذى رحم محرم .

(ج) إذا أسقط الواهب حقه فى الرجوع بأن قبل عوضا من الموهوب له بعد الهبة وبقى العوض فى يده (٢) . أما إذا استحق العوض كله أو بعضه عاد للواهب الحق فى الرجوع إذا هو رد للموهوب له ما لم يستحق من العوض . وإذا أعطى العوض عن بعض الوهوب جاز الرجوع فى الباقى . ويشترط ألا يكون العوض هو بعض الموهوب لأن الهبة تكون قد تمحضت تبرعا فى الباقى فيجوز الرجوع فيه . وقد يسقط الواهب حقه فى الرجوع لا لفائدة مادية يتلقاها من الموهوب له ، بل لفائدة أدبية ، وذلك بأن تكون الهبة صدقة ، فلا يجوز الرجوع فى الصدقة لأنها قربة لوجه الله ولو كانت لغنى (م ٥٢٩ فقرة ٢ من قانون الأحوال الشخصية) . ويلاحظ أن الواهب إذا تنازل عن حق الرجوع ، فان تنازله لا يعتبر ، ويجوز له الرجوع بالرغم من هذا التنازل (م ٥١٥ من قانون الأحوال الشخصية) .

(د) إذا مات الواهب أو الموهوب له ، فان حق الرجوع لا يكون لورثة هذا أو ذاك .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة (ح) من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا كانت الهبة صدقة » وقد عدلت هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ ، بأن أضيفت إليها عبارة « أو عملا من أعمال البر » وذلك لمنع رجوع الواهب فى هبته إذا كانت الهبة قد قصد بها أن تخصص لعمل من هذه الأعمال .

مادة ٥٠٣

١ — يترتب على الرجوع فى السنة بالتراضى أو بالتقاضى أن تعتبر الهبة كأن لم تكن .

٢ — ولا يرد الموهوب له الثمرات إلا من وقت الاتفاق على الرجوع ، أو من وقت رفع الدعوى ، وله أن يرجع بجميع ما أنفقه من

---

(١) كانت المادة ٦٨٦ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٠٢ من القانون ، تنص فى فقرتها د على اعتبار الهبة من الزوج لزوجته مانعا من موانع الرجوع ، حتى لو أراد الزوج الرجوع بعد انقضاء عقد الزوجية . وفى لجنة المراجعة ، عدلت هذه الفقرة بما يجعل حكمها شاملا للزوجين .

(٢) كانت المادة ٦٨٦ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٠٢ من القانون تنص فى فقرتها (ز) على أن العوض من موانع الرجوع فى الهبة ، إذا قدم بعد الهبة . غير أن ذلك الحكم تعدل فى لجنة المراجعة ، بحيث أن تقديم العوض يعتبر مانعا من الرجوع سواء أكان العوض معاصرا للهبة أو لاحقا لها . وذلك عملا بالرأى الراجح فى الشريعة الاسلامية .

مصروفات ضرورية ، أما المصروفات النافعة فلا يجاوز فى الرجوع بها القدر الذى زاد فى قيمة القدر الموهوب ،

مادة ٥٠٤

١ — إذا استولى الواهب على الشىء الموهوب ، بغير التراضى أو التقاضى ، كان مسئولا قبل الموهوب له عن هلاك الشىء سواء كان الهلاك بفعل الواهب أو بسبب أجنبى لا يد له فيه أو بسبب الاستعمال .

٢ — أما إذا صدر حكم بالرجوع فى الهبة وهلك الشئ فى يد الموهوب له بعد إعذاره بالتسليم ، فيكون الموهوب له مسئولا عن الهلاك ، ولو كان الهلاك بسبب أجنبى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : قانون الأحوال الشخصية المادة ٥٢٧ فقرة ثانية وثالثة ورابعة.

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 958.—La révocation pour cause d'ingratitude ne préjudiciera ni aux aliénations faites par le donataire, ni aux hypothèques et autres charges réelles qu'il aura pu imposer sur l'objet de la donation, pourvu que le tout soit antérieur à l'inscription qui aurait été faite de l'extrait de la demande en révocation en marge de la transcription prescrite par l'article 939. Dans le cas de révocation, le donataire sera condamné à restituer la valeur des objets aliénés, en égard au temps de la demande, et les fruits à compter du jour de cette demande.

C. Lib. Art. 525.—Dans le cas de révocation prévu à l'article ci-dessus, on restituera au donateur les biens donnés ou, s'ils ont été aliénés, jusqu'à concurrence de l'enrichissement actuel de l'autre partie. Si les biens donnés ont été hypothéqués, le donateur pourra les libérer de l'hypothèque en payant la somme qu'ils garantissent, sans préjudice à son droit de la réclamer au donataire.

Art. 527.—La donation sera révoquée à la demande du donateur, si le donataire ne remplit pas ou cesse de remplir quelqu'une des conditions ou charges qui lui étaient imposées. On applique pour le retour des biens au donateur les règles posées par l'article 525 ci-dessus.

Art. 529.—Au cas de revocation pour survenance d'enfants ou pour ingratitude, ou lorsque la donation est réduite comme excessive, le donataire ne rendra les fruits qu'à compter de l'introduction de la demande.

C. Brés. Art. 1186.—La révocation pour ingratitude ne préjudicie pas aux droits acquis par les tiers, et n'oblige pas le donataire à restituer les fruits qu'il a perçus avant que l'instance ait été engagée contradictoirement; mais celui-ci est tenu de payer ceux perçus postérieurement et quand il ne peut pas restituer en espèce les choses données, de verser une indemnité égale à leur valeur moyenne.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٠٧٩ - ١٠٨٠ و ١٠٨٩) والتقنين الأسبانى (م ٦٤٧)

و ٦٤٩ و ٦٥١) والتقنين البرتغالى (م ١٤٨٤ - ١٤٨٥) والتقنين الهولندى (م ١٧٢٦ - ١٧٢٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٩٠١) وتقنين كوبيك (م ٨١٥) والتقنين النمساوى (م ٩٥٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ - إذا تم الرجوع فى الهبة ، بالتراضى أو بالتقاضى ، وكان هذا فسخا لها ، وكان للفسخ أثر رجعى ، فتعتبر الهبة كأن لم تكن . ويلاحظ مايأتى:

(ا) يجب على الموهوب له أن يرد الموهوب إلى الواهب ، فان هلك قبل الرد بعد إعذاره بالتسليم كان مسئولا عن الهلاك حتى لو كان بسبب أجنبى . على أن الموهوب يعود للواهب مثقلا بما كسبه الغير حسن النية من حقوق (١) . ولا رجوع من الواهب على الموهوب له بسبب هذه الحقوق (ب) يجب على الموهوب له أن يرد الثمرات من وقت التراضى أو من وقت رفع الدعوى ، وله أن يسترد جميع المصروفات الضرورية وأقل القيمتين من المصروفات النافعة .

٢ - أما إذا لم يرجع الواهب فى الهبة ، فهى لازمة كما تقدم . ولا يجوز أن يسترد الواهب الموهوب ، ولو فعل لأجبر على إعادته للموهوب له . فان هلك فى يد الواهب ، كان مسئولا عن التعويض ، حتى لو كان الهلاك بسبب أجنبى أو بسبب الاستعمال.

٤ — التعديلات البرلمانية (٢) .....

.....

.....

---

(١) إذا كان الغير قد كسب هذه الحقوق بعوض (على نحو ماتعدل الحكم فى لجنة المراجعة).

(٢) اقترح فى مجلس الشيوخ أثناء نظر المشروع حذف المواد من ٥٠٠ إلى ٥٠٤ الخاصة بالرجوع فى الهبة ، مادامت المادة ١٦ من لائحة ترتيب المحاكم الوطنية لم تعدل ، فضلا عن أنها لاتسرى فى حق غير المصريين لأنهم خاضعون لقانون جنسيتهم فى خصوص الأحكام الموضوعية للهبة ، ولم تر لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ الأخذ بهذا الاقتراح ، وذكرت فى تقريرها الاضافى ، أن نص المادة ١٦ مطلق ومقتضى إطلاقه إخراج الهبة بأسرها من نطاق القانون المدنى لا إخراج الرجوع فحسب ، والحال فى الواقع غير ذلك ولا سيما من حيث الاختصاص القضائى فالمحاكم الأهلية هى التى تفصل فى جميع مسائل الهبة وفى الرجوع فيها بل وفى أهلية الواهب . وليس للهبة فى تصوير القانون المصرى من الاتصال بالميراث والروابط العائلية ما يبرر ادخالها فى الأحوال الشخصية على نحو ما تفعل الشرائع الغربية . بل واختلفت المحاكم فى جواز الرجوع فى الهبة فى مصر فذهبت بعض المحاكم إلى عدم جواز ذلك استنادا إلى قواعد القانون المدنى ، وذهبت أحكام أخرى إلى جواز ذلك وفقا لقواعد الشريعة ، وأيدت هذا الرأى أخيرا محكمة النقض . وقد أراد المشروع أن يحسم هذا الخلاف بنصوص واضحة . وترى اللجنة بعد ذلك وجوب حذف الاشارة إلى الهبات فى المادة ١٦ من لائحة تنظيم المحاكم الأهلية عند تعديلها بمناسبة زوال المحاكم المختلطة . ويلاحظ من ناحية أخرى أن ورود قواعد الهبة فى القانون المدنى لايستتبع وجوب تطبيقها على الأجانب ، فقد قنن المشروع قواعد الأهلية ولا يعنى ذلك تطبيقها على الأجانب لأن مرجع سريان الأحكام الموضوعية فى حق الأجانب هو قواعد الإسناد .

الفصل الرابع

الشركة

نظرة عامة

المذكرة الايضاحية: يحرص المشروع فى عرضه لقواعد الشركة على أن يتبع ترتيبا أقرب إلى المنطق من الترتيب الذى جرى عليه التقنين الحالى. فهو يستعرض أحكامها فى ستة أقسام تتناول الأحكام العامة، وأركان عقد الشركة، وإدارتها، وآثارها فيما بين الشركاء وبالنسبة للغير، وطرق انتهائها، وأخيرا تصفيتها ثم قسمة الأموال.

وقد وجد المشروع هنا أيضا السبيل واسعا إلى التنقيح، فأضاف نصوصا جديدة وحذف نصوصا لافائدة منها، وعدل أحكاما معيبة أو مبهمة.

أضاف نصوصا جديدة فى تقرير الشخصية القانونية للشركات وإجراءات نشرها (م ٦٩٠ من المشروع وتقابل المادة ٥٠٦ من القانون)، ووجوب توفر الشكل الكتابى فى عقد الشركة (م ٦٩١ من المشروع وتقابل المادة ٥٠٧ من القانون) وحصة الشريك إذا لم تكن إلا عملا (م ٦٩٥ من المشروع وتقابل المادة ٥١٢ من القانون) أو ديونا له فى ذمة الغير (م ٦٩٦ من المشروع وتقابل المادة ٥١٣ من القانون)، واحتساب الأغلبية بالرءوس (م ٧٠١ من المشروع وتقابل المادة ١٨ من القانون). وتحديد حقوق الدائنين الشخصيين للشركاء (م ٧٠٩ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٥ من القانون). كذلك فيما يتعلق بطرق إنقضاء الشركة، أضاف المشروع نصوصا جديدة فى امتداد الشركة (م ٧١١ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٦ من القانون)، وهلاك الشيء (م ٧١٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٧ من القانون)، ووفاة أحد الشركاء (م ٧١٣ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٨ من القانون)، أو فصله (م ٧١٥ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٩ من القانون). أما فيما يتعلق بتصفية الشركات وقسمتها، فان المشروع أدخل تجديدا هاما. فهو خلافا للتقنين الحالى لايعرض فى باب الشركة إلا لتصفية الشركات وقسمة أموالها بين الشركاء، إما القواعد العامة للقسمة فقد أوردها فى باب الملكية على الشيوع (م ١٢٠٢ — ١٢٢٠ من المشروع وتقابل المواد من ٨٣٤ إلى ٨٤٩ من القانون)، وقد تكلم فى تصفية الشركة على انتهاء سلطة المديرين وبقاء شخصية الشركة (م ٧١٧ من المشروع وتقابل المادة ٥٣٣ من القانون) وتعيين المصفى (م ٧١٨ من المشروع وتقابل المادة ٥٣٤ من القانون)، وتحديد سلطاته (م ٧١٩ من المشروع وتقابل المادة ٥٣٥ من القانون)، وقسمة الصافى من أموال الشركة على الشركاء (م ٧٢٠ من المشروع وتقابل المادة ٥٣٦ من القانون).

وحذف نصوصا لا تعدو أن تكون مجرد تطبيق للقواعد العامة دون أن يكون فى ذكرها فائدة. من ذلك تعيين الحصة وبيان نوعها ووجوب حصرها إذا كانت شاملة

لكل أموال الشريك (م ٤٢٢ / ٥١٤ مصرى) ، وزمان الوفاء بالحصة (م ٤٢٣/٥١٥ مصرى) ، وإحلال الشريك غيره محله فى الشركة (م ٤٤١ / ٥٣٨ مصرى) ، وتعاقد الشريك باسمه مع أجنبى عن الشركة (م ٤٤٢ / ٥٣٩ مصرى) ، وعدم الاخلال بما هو منصوص فى قانون التجارة فيما يتعلق بمواد الشركات التجارية (م ٤٤٧/٥٤٤ مصرى) .

وعدل أحكاما معيبة ، وحدد أحكاما مبهمة ، وأوجز فى أحكام مسهبة . من ذلك تعريفه لعقد الشركة تعريفا يبرز عناصرها وخصائصها الأساسية (قارن بين م ٦٨٩ من المشروع المقابلة للمادة ٥٠٠ من القانون وم ٤١٩/٥١١ مصرى) ، وتحديده لحصص الشركاء وافتراض تساويها فى القيمة وعدم جواز اقتصارها على ما يكون للشركاء من نفوذ أو على مايتمتعون به من ثقة مالية (قارن بين م ٦٩٢ من المشروع المقابلة للمادتين ٥٠٨ و ٥٠٩ من القانون وم ٤٢٠ — ٤٢١ — ٥١٢ — ٥١٣ مصرى) ، وإلزام الشريك الذى يقدم حصته مبلغا من النقود بفوائده من وقت استحقاقه بحكم القانون ودون حاجة إلى انذار وبالتعويض التكميلى عند الاقتضاء حتى لوكان حسن النية (قارن بين م ٦٩٣ من المشروع المقابلة للمادة ٥١٠ من القانون وم ٤٢٦ / ٥١٨ / ٥١٩ مصرى) ، ومن ذلك أيضا ضمان الشريك لحصته إذا كانت مالا أو مجرد الانتفاع به (قارن بين م ٦٩٤ من المشروع المقابلة للمادة ٥١١ من القانون وم ٤٢٤ — ٤٢٥ / ٥١٦ — ٥١٧ مصرى) ، ونصيب الشريك الذى يقدم حصته عملا من أرباح الشركة (قارن بين م ٦٩٧ من المشروع المقابلة للمادة ٥١٤ من القانون وم ٤٣١/٥٢٥ مصرى) ، وتحديد سلطات المديرين وحقوقهم (قارن بين م ٦٩٩ — ٧٠٠ و ٧٠٣ من المشروع المقابلة للمواد ٥١٦ — ٥١٧ — ٥٢٠ من القانون وم ٤٣٦ — ٤٣٩/٥٣٢ — ٥٣٦ مصرى) ، وحقوق الشركاء غير المديرين (قارن بين م ٧٠٢ من المشروع المقابلة للمادة ٥١٩ من القانون وم ٤٤٠/٥٣٧ مصرى) وتحديد درجة العناية الواجب على الشريك بذلها فى رعاية مصالح الشركة (قارن بين مادة ٧٠٤ من المشروع المقابلة للمادة ٥٢١ من القانون وم ٤٢٨/٥٢١ مصرى) وبيان طرق انقضاء الشركة (قارن بين م ٧١٠ من المشروع المقابلة للمادة ٥٢٦ من القانون وم ٤٤٥/٥٤٢ مصرى) ، وتقييد سلطة المصفى فى بيع موجودات الشركة (قارن بين م ٧١٩ من المشروع المقابلة للمادة ٥٣٥ من القانون وم ٤٥٠/٥٤٧ مصرى) .

مادة ٥٠٥

الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى ، بتقديم حصة من مال أو من عمل ، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة .

١ — **النصوص المصرية المقابلة:** التقنين المصرى م ٥١١/٤١٩ : الشركة عقد بين اثنين أو أكثر يلتزم به كل من المتعاقدين وضع حصة فى رأس المال لأجل عمل مشترك بينهم وتقسيم الأرباح التى تنشأ عنه بينهم .

(ومرشد الحيران م ٧٤٤ — ٧٤٨ والمجلة م ١٣٢٩ — ١٣٣٢ و١٣٦٦ و١٣٨٥ و١٤٠٤).

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة :**

C. Fr. Art. 1832.—La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

Pr. Fr.-It. Art. 531.—La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de contribuer, chacune par la propriété ou l'usage de choses ou par sa propre industrie, à la réalisation d'une fin économique commune.

C. Lib. Art. 844.—La société est un contrat synallagmatique par lequel deux ou plusieurs personnes mettent quelque chose en commun en vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

C. All. Art. 705.—Par le contrat de société, les associés s'obligent réciproquement à poursuivre la réalisation d'un but commun, de la manière établie par le contrat, spécialement à effectuer la prestation des apports convenus.

C. Pol. Art. 546.—Par le contrat de société ,les associés s'obligent à contribuer à la réalisation d'une fin économique commune, d'une manière déterminée, spécialement, par la prestation d'apports.

انظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٤٩) والتقنين المراكشى (م ٩٨٢) والتقنين الايطالى (م ١٦٩٧) والتقنين الأسبانى (م ١٦٦٥) والتقنين البرتغالى (م ١٢٣٠) والتقنين الهولندى (م ١٦٥٥) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٨٢ وتقنين كوبيك (م ١٨٤٠) والتقنين النمساوى (م ١١٧٥) والتقنين السويسرى (م ٥٣٠) والتقنين البرازيلى (م ١٣٦٣) والتقنين الصينى (م ٦٦٧) والتقنين السوفييتى (م ٢٧٦) والتقنين اليابانى (م ٦٦٧) .

٣ — **المذكرة الايضاحية :** ١ — يتميز هذا التعريف عن تعريف التقنين المصرى بأنه يبرز عناصر الشركة وخصائصها الأساسية ، فيذكر أنها تكوين رأس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء بقصد تحقيق غرض اقتصادى (١) ، وهو بذلك يميز الشركة عن الجمعية التى يقصد بها عادة تحقيق غايات اجتماعية أو أدبية أو غيرها من الأغراض العامة التى لاشأن لها بالكسب المادى . على أنه لما كانت بعض الجمعيات ، دون أن تقوم بعمليات صناعية أو تجارية ودون أن توزع أرباحا بين أعضائها ؛ تسعى إلى تحقيق غرض اقتصادى كالجمعية الزراعية الملكية واتحاد الصناعات (راجع تعريف الجمعية فى المادة ٨٦ من المشروع المقابلة للمادة ٥٤ من القانون) ، فان المشروع يبين فى التعريف السابق أن الغرض من

---

(١) كان المشروع يستعمل تعبير « مشروع اقتصادى » وقد استبدل به فى مجلس الشيوخ تعبير « مشروع مالى » (انظر فيما يلى التعديلات البرلمانية لهذه المادة) .

الشركة هو استغلال رأس المال للحصول على ما يدره من الأرباح وتوزيعها بين الشركاء. والواقع أن الفقه والقضاء جريا على أن توزيع الأرباح الناتجة عن العمل المشترك هو القصد الأساسى من قيام الشركة. كما أضاف المشروع عبارة (اقتسام الخسائر المحتملة)، لأن النية فى الاشتراك والتعاون، عن طريق قبول أخطار معينة واقتسام الخسائر التى قد تنتج عن العمل المشترك، هى من صلب عقد الشركة.

٢ — وتتبين من هذا التعريف أيضا الأركان الموضوعية لعقد الشركة. وهى على قسمين: الأركان العامة فى كل العقود والأركان الخاصة بعقد الشركة. أما الأركان العامة، فيجب أن تتوافر للشركة كل الأركان العادية للعقد: الرضاء والمحل والسبب. وقد أوردت بعض التقنينات (كالتقنين الفرنسى م ١٨٣٣، والتقنين الايطالى م ١٦٩٨، والتقنين الهولندى م ١٦٥٦، والتقنين الأسبانى م ١٦٦٦) نصوصا خاصة بهذه الأركان. لكن المشروع لم ير حاجة لايراد مثل هذه النصوص لأنها ليست إلا تكرارا لافائدة فيه للقواعد العامة، والشركة، كغيرها من العقود، تخضع من حيث تنظيم أركانها للمبادىء العامة الواردة فى باب الالتزامات.

أما الأركان الخاصة بالشركة فهى كما تبدو من التعريف: ا) اجتماع شخصين فأكثر. ب) مساهمة كل منهم بحصة فى رأس مال الشركة. ج) نية الاشتراك أو نية التعاون عن طريق قبول اخطار معينة. د) مساهمة كل شريك فى الأرباح والخسائر.

٤ — **النصوص البرلمانية**: كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى «الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع اقتصادى بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ماقد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة» وقد استبدلت فى مجلس الشيوخ بكلمة (اقتصادى) الواردة فى هذا النص كلمة (مالى).

مادة ٥٠٦

١ — تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا اعتباريا، ولكن لايحتج بهذه الشخصية على الغير إلا بعد استيفاء اجراءات النشر التى يقررها القانون.

١ — ومع ذلك للغير إذا لم تقم الشركة باجراءات النشر المقررة أن يتمسك بشخصيتها.

---

١ — **النصوص العربية المقابلة**: انظر فى ملكية الشركاء لرأس مال الشركة، (المجلة ١٣٥٠).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Belge Sociétés Art. 11, al. 3.—Toute action intentée par une société dont l'acte constitutif n'aura pas été publié conformément aux articles précédents sera non recevable. Les associés ne pourront se prévaloir des actes de société à l'égard des tiers qui auront traité avant la publication, mais le défaut de publication ne pourra être opposé aux tiers par les associés.

Art. 12.—Toute modification conventionnelle aux actes de la société doit, à peine de nullité, être faite en la forme réquise pour l'acte de constitution de la société. Les actes apportant changement aux dispositions dont la loi prescrit la publicité, les nominations, démissions et révocations des administrateurs, commissaires et liquidateurs dans les sociétés anonymes, des gérants et commissaires dans les sociétés des personnes à responsabilité limitée, ainsi que les actes déterminant le mode de liquidation seront publiés conformément aux articles précédents, à peine de ne pouvoir être opposés aux tiers, qui néanmoins pourront s'en prévaloir.

Pr. Fr.-It. Art. 565.—Les sociétés civiles sont considérées comme personnes juridiques à la condition de s'être soumises à une publicité de nature à porter leur constitution à la connaissance du public, soit au moyen d'une inscription au registre de commerce, soit l'accomplissement de toute autre formalité prescrite par la loi. La personnalité de la société subsiste, pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la fin de celle-ci.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٥٩) والتقنين المراكشى (م ٩٩٢) والتقنين اللبنانى (م ٨٥٣ و ٨٥٥) والتقنين الايطالى (م ١٧٠٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٩٧ — ١٦٩٨ و ١٧٤٦ و ١٧٧٧ و ١٨٠٢) والتقنين الألمانى (٧١٨ و ٧١٩) والتقنين النمساوى (م ١٢٠٢ — ١٢٠٤) والتقنين البولونى (٥٤٨) والتقنين البرازيلى (م ١٣٦٤).

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تقرر هذه المادة (١) الشخصية المعنوية للشركات ، وحكمها عام يشمل الشركات التجارية والمدنية على السواء . والتقنينات الجرمانية ، وإن كانت لا تعرف فكرة الشخصية المعنوية كما هى مقررة فى المذهب اللاتينى ، إلا أنها مع

---

(١) كان نص المادة ٦٠٥ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٦٠٥ من القانون كالآتى :

١ — تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا قانونيا ، غير أن هذه الشخصية وما يطرأ على عقد الشركة من تعديلات لا يحتج به على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات من النشر يكون من شأنها إحاطة الجمهور علما بعقد الشركة وما أدخل عليها من تعديل ؛ سواء أكان النشر عن طريق القيد فى السجل التجارى ، أم كان باستيفاء أى إجراء آخر يقر القانون . ومع ذلك إذا لم تقم الشركة باجراءات النشر المقررة ، جاز للغير أن يعتبر لها الشخصية القانونية ، وأن يتمسك قبلها بعقد الشركة وما لحقه من تعديل .

٢ — يترتب أيضا على عدم استيفاء اجراءات النشر المقررة ، عدم قبول ما ترفعه الشركة من دعاوى .

وفى لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة ، وعدلت صياغة الفقرة الأولى وجعل الجزء الأخير منها الخاص بتمسك الغير بشخصية الشركة إذا لم تقم باجراءات الشهر ، فقرة ثانية .

ذلك تأخذ بنظام الملكية المشتركة ، وتصل بذلك إلى نتائج لا تختلف كثيراً عن النتائج المبنية على نظرية الشخصية المعنوية . أما التقنينات اللاتينية فهى لا تعترف بالشخصية المعنوية للشركات المدنية ، لكن التطور الذى تم فى تشريع الشركات فى كل من فرنسا وبلجيكا يسير فى هذا الاتجاه ، كما أن هناك ميلا من جانب القضاء الفرنسى إلى تقرير الشخصية المعنوية للشركات المدنية ، رغم ما أثير حول ذلك من نزاع . وقد قطع المشروع برأى فى هذا الموضوع ، بأن قرر الشخصية المعنوية لكل شركة مدنية أو تجارية وهو الحل الذى سبق أن قرره فى باب الأشخاص المعنوية (م ٨٥ فقرة « د » من المشروع وتقابل المادة ٥٢ فقرة ٤ من القانون) . وخلافا للتقنين الفرنسى والبلجيكى ، لا يرتبط قيام هذه الشخصية باتمام إجراءات النشر ، بل تقرر للشركة بمجرد تكوينها . وهذا المبدأ مقرر أيضا بالنسبة للجمعيات والمؤسسات (أنظر المواد ٩٠ — ٩٢ من المشروع الواردة فى باب الجمعيات والتى يسرى حكمها على المؤسسات أيضا وتقابل المواد من ٥٨ إلى ٦٠ من القانون).

على أنه لما كان قيام الشركة يهم الغير العلم به كما يهمه أيضا العلم بما قد يطرأ على عقد الشركة من تعديلات تمس مصالحه ، كتعديل مدة الشركة أو اسمها التجارى أو مركزها أو هيئة الادارة فيها ، وجب استيفاء إجراءات من النشر وفقا للاشكال والمواعيد التى يحددها قانون السجل التجارى أو نص قانون آخر ، ويكون من شأنها إحاطة الجمهور علما بعقد الشركة وما أدخل عليه من تعديل . أما عن جزاء عدم القيام بهذه الاجراءات ، فلم يقرر المشروع بطلانا من نوع خاص فى هذه الحالة ، وإنما قرر وفقا للقواعد العامة عدم إمكان الاحتجاج على الغير بعقد الشركة وما يدخل عليه من تعديلات. على أنه لما كان المقصود هو حماية الغير ، وجب أن يترك له وحده تقدير ما إذا كان من مصلحته أن يحتج بعدم استيفاء إجراءات النشر لأن له فائدة فى ذلك ، أم يتمسك بالشخصية القانونية للشركة ويحتج قبلها بالعقد وما لحقه من تعديل (م ١٢ من تقنين الشركات البلجيكى) .

٢ — وأخيرا ، لاجبار الشركاء على استيفاء إجراءات النشر ، اقتبس المشروع فى الفقرة الثانية وسيلة قررها تقنين الشركات البلجيكى (م ١١) وجاءت بأحسن النتائج من الناحية العملية . تلك هى عدم قبول ما ترفعه الشركة من دعاوى إلا إذا أثبتت أن إجراءات النشر قد تمت (١) . ويكفى لذلك أن تذكر فى إعلان الدعوى نمرة قيدها فى السجل التجارى . ولكل شخص رفعت ضده الدعوى أن يدفع بعدم قبولها لأن إجراءات النشر لم تتم . ويترتب على ذلك إيقاف الدعوى ، وعدم جواز السير فيها من جديد إلا بعد أن تثبت الشركة قيامها باجراء النشر .

---

(١) ذلك هو الحكم الذى كانت تقرره الفقرة الثانية من المادة ٦٩٠ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٠٦ من القانون . وقد سبق أن أوردنا نص هذه المادة فى الهامش السابق ، كما ذكرنا أن هذه الفقرة قد حذفت من المادة فى لجنة المراجعة ، على أساس أن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

تلك هى الوسائل التى قررها المشروع لضمان نشر الشركات ، وهى تعد ضمانات لها أهمية أساسية من الناحية الاقتصادية والمالية .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

§ ١ — أركان الشركة

مادة ٥٠٧

١ — يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا ، وكذلك يكون باطلا كل مايدخل على العقد من تعديلات دون أن تستوفى الشكل الذى أفرغ فيه ذلك العقد .

٢ — غير أن هذا البطلان لايجوز أن يحتج به الشركاء قبل الغير ، ولا يكون له أثر فيما بين الشركاء أنفسهم ، إلا من وقت أن يطلب الشريك الحكم بالبطلان .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة :
(المجلة م ١٣٣٣)

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Belge Sociétés Art. 4.—Les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite simple et les sociétés coopératives sont, à peine de nullité, formées par des actes spéciaux, publics ou sous signature privée, en se conformant, dans ce dernier cas, à l'article 1325 du Code Civil. Il suffit de deux originaux pour les sociétés coopératives. La société anonyme, les sociétés de personnes à responsabilité limitée et les sociétés en commandite par actions sont, à peine de nulité, constituées, par des actes publics. Toutefois, ces nullités ne peuvent être opposées aux tiers par les associés ; entre les associés elles n'opérent qu'à dater de la demande tendant à les faire prononcer.

C. Fr. Art. 1834.—Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cinq cent francs. La preuve testimoniale n'est point admise contre et outre le contenu en l'acte de société, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors et depuis cet acte, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de cent cinquante francs.

C. Pol. Art. 550—Le contrat de société droit être constaté par écrit.

C. Brés. Art. 1366.—Dans les rapports entre sociétés, la preuve de la société ne sera faite que par écrit. mais les étrangers pourront faire preuve par tous les moyens.

أنظر أيضا التقنين الأرجنتينى (م ١٦٩٦) والتقنين الصينى (م ٨٥٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — يحدد هذا النص شكل عقد الشركة واثباته . ويأخذ فى هذا الصدد بما هو مقرر عادة فى التقنينات اللاتينية والتقنين البولونى (م ٥٥٠) ، أما الفقرة الثانية فهى مطابقة لنص المادة ٤ من تقنين الشركات البلجيكى .

أما عن شكل عقد الشركة ، ما دامت لها شخصية مستقلة عن الشركاء ، فيجب أن يكون وجودها ثابتا قطعا . ولذلك يلزم كما يتطلب النص أن يدون عقد الشركة فى ورقة رسمية أو فى ورقة عرفية . والقانون التجارى هو الذى يبين على وجه الخصوص أنواع الشركات التى يمكن أن تقوم بناء على مجرد كتابة عرفية ، وتلك التى يلزم فيها العقد الرسمى والشكل كما هو متطلب بالنسبة للعقد المنشىء للشركة ، كذلك يلزم توافره فى كل التعديلات الطارئة عليها .

أما الاثبات فهو مرتبط بالشكل . على أن القواعد العامة تقضى بداهة بأنه لا يجوز للشركاء إثبات الشركة فى مواجهة الغير إلا بورقة عرفية أو رسمية فى حين أن الغير يمكنه إثبات قيام الشركة بكافة طرق الاثبات .

٢ — والبطلان هو الجزاء الذى يترتب على عدم توافر الشكل فى عقد الشركة وفيما يدخل عليه من تعديلات . على أن هذا البطلان نسبى إذ لو تقرر خلاف ذلك لكان فيه مساس بحقوق الغير . ولكن متى يتقرر هذا البطلان ؟ يجب أن نفرق :

ا) فى علاقة الشركاء بالغير : إذا كان هناك خطأ فى جانب الشركاء وهو عدم اتباع الشكل القانونى ، فلا يجوز لهم التمسك بالبطلان فى مواجهة الغير ، أما الغير ذاته فان حقوقه لا تتأثر باهمال الشركاء ، وله إذا شاء أن يحتج بقيام الشركة وبما أدخل عليها من تعديلات ، ويستطيع الاثبات بكافة الطرق ، كما أن له التمسك بالبطلان إذا رأى ذلك فى مصلحته ، فللدائن ، لشخصى لأحد الشركاء إذا كان مدينا فى الوقت ذاته للشركة أن يتمسك ببطلانها إذا أراد.

ب) بالنسبة لعلاقة الشركاء فيما بينهم : لا يقوم البطلان إلا من الوقت الذى يطلبه فيه أحد الشركاء وهذا الحل طبيعى فان الشركاء يتعاملون حتى ذلك الوقت على اعتبار أن الشركة صحيحة قائمة .

٤ — **التعديلات المرتانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « يجب أن يدون عقد الشركة فى ورقة رسمية أو فى ورقة عرفية وإلا كان باطلا . وكذلك يكون الحال فى كل ما يدخل على العقد من تعديلات دون أن يستوفى الشكل الذى أفرغ فيه ذلك العقد » .

وقد عدلت هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ وأصبحت كما هى واردة فى القانون ، وهو تعديل يجعل الكتابة ركنا فى عقد الشركة ، دون حاجة إلى تفصيل أنواع الكتابة .

مادة ٥٠٨

تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة ، وأنها واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

مادة ٥٠٩

لايجوز أن تقتصر حصة الشريك على مايكون له من نفوذ، أو على مايتمتع به من ثقة ماليـــة .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة:** التقنين المصرى م ٤٢٠ / ٥١٢ : يجوز أن تكون الحصة فى رأس المال نقودا أو أوراقا ذات قيمة أو منقولات أو عقارات أو حق انتفاع بشىء مما ذكر ويجوز أيضا أن تكون عبارة عن عمل لواحد من الشركاء أو أكثر .

والمادة ٤٢١ /٥١٣ : تعتبر حصص الشركاء فى رأس المال ملكا للشركة لا مجرد الانتفاع بها مالم يوجد نص صريح فى العقد فى شأن ذلك .

(والمجلة م ١٣٣٨ - ١٣٤٨ و ١٣٩٥ و ١٣٩٩ و ١٤٠٩ و ١٤١١)

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة:**

C.Fr. Art. 1833.—Toute société doit avoir un objet licite, et être contractée pour l'intérêt commun des parties. Chaque associé doit y apporter ou de l'argent, ou d'autres biens, ou son industrie.

C. Lib. Art. 849.—L'apport peut consister en numéraire, en objets mobiliers, en droits incorporels. Il peut aussi consister dans l'industrie d'un associé ou même de tous.

Art. 850.—L'apport peut consister dans le crédit commercial d'une personne.

Art. 851.—Les mises des associés peuvent être de valeur inégale et de différente nature. En cas de doute, ils sont censés avoir apporté chacun une mise égale.

Art. 856.—Chaque associé est débiteur envers les autres de tout ce qu'il a promis d'apporter à la société. En cas de doute, les associés sont présumés s'être engagés à verser une mise égale.

C. Suisse Oblig., al. 1. et 2, Art. 531 (526, 527, 528).—Chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie. Sauf convention contraire, les apports doivent être égaux, et de la nature et importance qu'exige le but de la société.

C. Pol. Art. 547.—A défaut de convention contraire les apports sont égaux. L'apport de l'associé peut consister soit dans le remise à la société d'un droit de propriété ou d'un autre droit, soit dans l'autorisation de jouir d'une chose ou d'un droit, soit dans l'exécution d'un travail. Les choses que l'un des associés s'est obligé d'apporter à la société sont présumées apportées en pleine propriété.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٥٥ — ١٢٥٨) والتقنين المراكشى (٩٨٨ - ٩٩١) والتقنين الايطالى (م ١٢٩٨ فقرة ٢) والتقنين الأسبانى (م ١٦٦٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٨٣ و ١٦٨٤) والتقنين الألمانى (م ٧٠٦) والتقنين النمساوى (م ١١٨٣ — ١١٨٥ و ١١٨٩) والتقنين البرازيلى (١٣٧٦) والتقنين الصينى (م ٦٦٨ — ٦٦٩) والتقنين السوفييتى (م ٢٧٧ — ٢٧٨) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (١) ١ — يقال للنصيب الذى يقدمه الشريك للاشتراك به فى تكوين رأس مال الشركة (حصة) . وهو عنصر أساسى فى عقد الشركة ، ولذلك لايعتبر شريكا ، من لايساهم بنصيب فى مال الشركة . وكما يبدو من التعريف يجوز أن تكون الحصة عملا يقوم به الشريك أو مالا يقدمه . والمقصود بالعمل هو المجهود الشخصى للشريك تنتفع به الشركة . أما المال فهو بمعناه القانونى كل عنصر فى الذمة يقتطعه الشريك من ماله الخاص ويدخل فى رأس المال المشترك المملوك للشركة ، فهو يشمل إذن الأموال المادية، منقولة أو عقارية ، ثم الأموال المعنوية كالحقوق الشخصية ومحل التجارة والملكية الأدبية وحقوق المؤلفين وشهادات الاختراع . ولا يتطلب المشروع فى الحصص أن تكون متساوية القيمة ، كما أنه ليس من الضرورى أن تكون من نوع واحد ، فقد يشترك شخص بعمله وآخر بمبلغ من النقود وثالث بمحله التجارى . كذلك يجوز أن تكون الحصة ملكية مال ما أو مجرد الانتفاع به .

والقسم الثانى من الفقرة الأولى مقصود به القضاء على كل نزاع ، كما قصد به أيضاً بيان الفائدة من تقدير الحصص ، وهو يقرر حكمين : ا) إفتراض المساواة فى قيمة الحصص لأن توزيع الأرباح والخسائر يكون ، كما سنرى ، بنسبة الحصص ، وذلك يتطلب معرفة قيمتها . ولا يقوم أى اشكال إذا كانت الحصة عبارة عن مبالغ أو أموال يسهل تقدير قيمتها لكن يصعب الأمر إذا كانت الحصة عبارة عن عمل أو كانت مالا لايمكن تقدير قيمته إلا بعد مضى مدة ما . وما دام العقد لم يذكر شيئاً ، وما دام هناك شك ، فيجب أن نفترض تساوى الحصص فى القيمة . على أن هذه القرينة تقبل الأثبات العكسى طبقا للقواعد العامة.
ب) إفتراض أن الحصة واردة على المال لا على مجرد الانتفاع به : إذا لم يذكر فى عقد الشركة أن الحصة واردة على ملكية المال أو أنها واردة على مجرد الانتفاع به ، ولم يمكن تبين ذلك من أى ظرف آخر ، فيجب مادام هناك شك أن نفترض أن الحصة واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به . ولكن هذه القرينة أيضاً يجوز إثبات عكسها والتقنين الحالى يأخذ بهذا الحكم فى المادة ٤٢١ / ٥١٣ .

---

(١) لاحظ أن المادتين ٥٠٨ و ٥٠٩ من القانون كانتا فى المشروع التمهيدى مادة واحدة هى المادة ٦٩٢ وكان نصها كالآتى :

١ — يجوز أن تكون الحصص التى يقدمها الشركاء متفاوتة القيمة ، أو مختلفة فى طبيعتها ، كما يجوز أن تكون الحصة ملكية مال أو مجرد الانتفاع بهذا المال .

وتعتبر الحصص عند الشك متساوية القيمة وأنها واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به .

٢ — لايجوز أن تقتصر حصة أحد الشركاء على ما يكون لهذا الشريك من نفوذ أو على ما يتمتع به من ثقة مالية .

وفى لجنة المراجعة ، حذف الجزء الأول من الفقرة الأولى لأنه مستفاد من القواعد العامة وجعلت الفقرة الثانية مادة مستقلة وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٥٠٩ .

٢ — وقد قصد المشروع بالفقرة الثانية (١) أن يقطع برأى فى خلاف قائم فى الفقه لأنه إذا كان من المجمع عليه أن النفوذ الذى يتمتع به رجل سياسى أو موظف عمومى لايعتبر حصة ، الا أن هناك من الفقهاء من يرى أن السمعة التجارية التى يتمتع بها شخص ما يعتبر حصة ، ويجوز قبولها منه كنصيب فى رأس مال الشركة ، بغض النظر عن أية مساهمة عينية ، بل حتى إذا لم يتعهد هذا الشخص بأن يقدم عمله للشركة (تاليرو بيك ، شرح القانون التجارى سنة ١٩٢٥ جزء أول نمرة ٢١ — بلانيول وريبرت جزء ٢ نمرة ١٠٠٨ . أنظر أيضا تقنين طنجة م ٨٤١ والتقنين المراكشى م ٩٩٠) . على أننا نرى أن الحصة لايمكن أن تكون إلا مالا أو عملا . وإذا كانت السمعة التجارية هى ثمرة العمل والنزاهة فانها مع ذلك ليست بمال ، فهى لايمكن تقديرها نقدا ، وليست قابلة للتملك ، ولاتعتبر حصة إلا إذا انضم اليها مجهود الشخص ونشاطه . (أو برى ورو جزء ٤ ص ٥ نمرة ٣٧٧ — لورنت جزء ٢٦ نمرة ١٤٥) .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : المادة ٥٠٨ : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « عند الشك تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة وأنها واردة على ملكية المال لاعلى مجرد الانتفاع به » وقد عدلت هذه المادة فى مجلس النواب ، بأن حذفت من أولها عبارة « عند الشك » وأضيفت فى نهايتها عبارة «مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك » ، وقد أقر مجلس الشيوخ هذا التعديل.

المادة ٥٠٩ .....
.....
.....

مادة ٥١٠

إذا تعهد الشريك بأن يقدم حصته فى الشركة مبلغاً من النقود ، ولم يقدم هذا المبلغ ، لزمته فوائده من وقت استحقاقه من غير حاجة إلى مطالبة قضائية أو إعذار ، وذلك دون إخلال بما يستحق من تعويض تكميلى عند الاقتضاء .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى ٤٢٦/٥١٨—٥١٩ : الشريك المتأخر عن أداء حصته فى رأس المال ملزم بالتضمينات بمجرد مطالبته بالتأدية مطالبة رسمية.

---

(١) الفقرة الثانية من المادة ٦٩٢ من المشروع التمهيدى أصبحت فى القانون المادة ٥٠٩ (انظر ماسلف ذكره فى الهامش قبل السابق).

وإذا نشأ عن هذا التأخير ضرر للشركة وجب عليه تعويضه بغير مقاصة بالأرباح التى استجلبها للشركة .

(وأنظر فى حصة الشريك مبلغ من النقود : المجلة م ١٣٣٨ — ١٣٤٠).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1846.—L'associé qui devait apporter une somme dans la société et qui ne l'a point fait, devient de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée. Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier. Le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il a lieu.

Pr. Fr.-It. Art. 539.—L'associé qui devait apporter une somme dans la société, et qui ne l'a point fait, devient, de plein droit et sans sommation, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée. Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a retirées pour son profit particulier. Le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

C. Lib. Art. 856.—Chaque associé est débiteur envers les autres de tout ce qu'il a promis d'apporter à la société. En cas de doute, les associés sont présumés s'être engagés à verser une mise égale.

Art. 857.—Chaque associé doit délivrer sont apport à la date convenue et, s'il n'y a plus de terme fixé, aussitôt après la conclusion du contrat,sauf le délai résultant de la chose ou des distances. Si l'un des associés est en demeure de faire son apport, les autres associés peuvent faire prononcer son exclusion, ou le contraindre à exécuter son engagement, sans préjudice de dommages-intérêts, dans les deux cas.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٧١٠) والتقنين الأسبانى (م ١٦٨٢) والتقنين البرتغالى (م ١٥٢٣) والتقنين الهولندى (م١٦٦٣) والتقنين الأرجنتينى (م١٧٥٥) وتقنين كويبك (١٨٤٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : إن أول التزام يقع على عاتق الشريك هو الوفاء بحصته وهو التزام قائم بمقتضى العقد ذاته . ولذلك لم ير المشروع حاجة للنص عليه صراحة كما فعلت بعض التقنينات (كالتقنين الفرنسى م ١٨٤٥ والتقنين الايطالى م ١٧٠٩ والتقنين الهولندى م ١٦٦٢ والتقنين المراكشى م ٩٩٥ وتقنين طنجة م ٨٤٨ والتقنين البرتغالى م ١٦٨١) ، كذلك لم يتعرض المشروع لتحديد الوقت الذى يجب فيه الوفاء بهذا الالتزام لأنه يكفى فى هذا تطبيق القواعد العامة ؛ ومقتضاها أن على الشريك أن يؤدى حصته فى رأس المال فى الوقت المتفق عليه ؛ فاذا لم يحدد وقت معين وجب أن يوفى بحصته بمجرد قيام العقد (التقنين المصرى م٥١٠/٤٢٣ والتقنين المراكشى ٩٩٦ وتقنين طنجة م ٨٤٩) .

ولكن المشروع يتعرض لتنظيم الوفاء بالحصص وكيفية دخولها فى رأس مال الشركة فاذا كانت الحصة مبلغا من النقود ولم تدفع فى الوقت المتفق عليه ، فان المادة ٦٩٣ من المشروع (وتقابل المادة ٥١٠ من القانون) تقرر استثناءين من القواعد العامة :

١ — تسرى فوائد المبلغ بحكم القانون دون حاجة لأى إنذار ، من اليوم الذى كان

يجب فيه الوفاء بالحصة ، مع أنه طبقا للمبدأ الوارد بالمادتين ٥١٥/٤٢٦ من التقنين الحالى لابد من الاعذار حتى تسرى الفوائد .

(٢) تجوز المطالبة بتعويض علاوة على الفوائد القانونية إذا ثبت وجود ضرر ، وذلك دون حاجة لاثبات سوء نية الشريك ، مع أنه طبقا للقواعد العامة لايلتزم المدين فى حالة تأخره فى الوفاء بالمبالغ إلا بالفوائد القانونية : وذلك مالم يثبت سوء نية ، وهذا الحكم يبرره ان مجرد الاهمال من جانب الشريك قد يضر بحسن سير الشركة التى يجب أن تتوافر لها من وقت قيامها كل الأموال اللازمة .

٤ — التعديلات البرطانية : .....

.....

.....

مادة ٥١١

١ — إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أى حق عينى آخر ، فان أحكام البيع هى التى تسرى فى ضمان الحصة إذا هلكت ، أو استحقت ، أو ظهر فيها عيب أو نقص .

٢ — أما إذا كانت الحصة مجرد الانتفاع بالمال ، فان أحكام الايجار هى التى تسرى فى كل ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى ٤٢٤ / ٥١٦ : إذا كانت حصة الشريك فى رأس المال حق ملكية فى عين معينة أو حق انتفاع فيها انتقل الحق فى ذلك بمجرد عقد الشركة لجميع الشركاء وكان عليهم تلفه .

مادة ٤٢٥ / ٥١٧ : الشريك ضامن لحصته فى رأس المال كضمان البائع للمبيع .

(والمجلة م ١٣٤٢ — ١٣٤٤ و ١٣٥٠ و ١٣٩٥ — ١٣٩٧ و ١٤٠٠ و ١٤٠١)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1845.—Chaque associé est débiteur envers la société, de tout ce qu'il a promis d'y apporter. Lorsque cet apport consiste en un corps certain et que la société en est évincée, l'associé en est garant envers la société, de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur.

Art. 1851.—Si les choses dont la jouissance seulement a été dans la société sont des corps certains et déterminés, qui ne se consomment point par l'usage elles sont aux risques de l'associé propriétaire. Si ces choses se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues,

ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société. Si la chose a été estimée, l'associé ne peut repéter que le montant de son estination.

Pr. Fr.-It. Art. 544.—Les risques et la garantie dont chaque associé est tenu sont déterminées par les règles du louage de choses, lorsque l'apport consiste dans l'obligation de faire jouir d'une chose la société, et par les règles de la vente lorsque l'apport consiste dans un droit de propriété, un usufruit ou un autre droit réel.

C. Lib. Art. 859.—Lorsque l'apport consiste en la propriété d'un corps déterminé par son individualité, l'associé doit aux autres la même garantie que le vendeur, du chef des vices cachés et de l'éviction de la chose. Lorsque l'apport ne consiste que dans la jouissance, l'associé est tenu de la même garantie que le bailleur. Il garantit également la contenance, dans les mêmes conditions.

Art. 861.—Lorsque l'apport périt ou se détériore, pour une cause de force majeure, après le contrat, mais avant la délivrance de fait ou de droit, on applique les règles suivantes :

(a) Si l'apport consiste en numéraire ou autre choses fongibles, ou dans la jouissance d'une chose déterminée, la perte ou la détérioration est au risque de l'associé propriétaire ;

(b) S'il consiste en une chose déterminée dont la propriété a été mise dans la société, les risques sont à la charge de tous les associés.

C. Suisse Art. 531, al. 3.—Les règles du bail à loyer s'appliquent par analogie aux risques et à la garantie dont chaque associé est tenu, lorsque l'apport consiste dans la jouissance d'une chose, et les règles de la vente lorsque l'apport est de la propriété même de la chose.

C. Pol. Art. 559.—L'associé qui s'est obligé à apporter à la société en propriété ou en jouissance des choses autres que de l'argent, est régi quant à l'éxécution de sa prestatioon de garantie et aux risques, par les dispositions correspondantes relatives soit à la vente, soit au bail.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٦٥) والتقنين المراكشى (م ٩٩٨ — ١٠٠١) والتقنين الايطالى (م ١٧٠٩ و١٧١٥) والتقنين الأسبانى (م ١٦٨١ و١٦٨٧) والتقنين البرتغالى (م ١٢٥٢ و١٢٥٩ و١٧٤) وتقنين كويبك (م ١٨٣٩ و١٨٤٦) والتقنين البرزيلى (م ١٣٧٧ و١٣٩٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تنظم هذه المادة كيفية دخول الحصة العينية فى رأس مال الشركة ، فاذ كانت الحصة ملكية مال أو حق عينى آخر عليه ، فان الشريك يتخلى نهائيا عن حقوقه على الشىء الذى يصبح ملكا للشركة ، كما لو كان الأمر يتعلق ببيع من الشريك إلى الشركة . على أن تنازل الشريك فى هذه الحالة ليس بمثابة بيع تماما ، وإنما هو يشبه البيع من حيث كيفية انتقال الملكية ووسائل العلانية فتنطبق أحكام انتقال الملكية فى المبيع منقولا أو عقارا ، ويلزم استيفاء اجراءات الشهر المقررة للحقوق العينية العقارية وبعض الحقوق المنقولة كاعلان المدين المحال عليه فى حوالة الحقوق الشخصية وكذلك اتباع الاجراءات المقررة فى التنازل عن شهادة الاختراع والمحل التجارى ، كما تنطبق أيضا فيما يتعلق بتبعة الهلاك الأحكام التى ذكرناها فى البيع ، وأخيرا يضمن الشريك حصته فى رأس المال كضمان البائع للمبيع ، فتطبق أحكام ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية والعجز فى المقدار .

٢ — فاذا كانت الحصة واردة على مجرد الانتفاع بالمال ، فان ملكيتها تبقى للشريك وتكون الشركة بمثابة مستأجرة لها وعليها التزام بردها فى نهاية المدة . وتنازل الشريك عن الانتفاع وإن كان لايعتبر إيجارا إلا أنه يشبه الايجار من حيث إجراءات العلانية وأحكام الضمان وتبعة الهلاك . وعلى ذلك إذا كان الانتفاع واردا على عقار ، وكانت مدته تزيد عن الحد المقرر قانونا ، وجب التسجيل طبقا للقواعد المقررة فى الايجار ، كذلك يتحمل الشريك تبعة الهلاك لأنه مازال مالكا للحصة ، ويلتزم أيضا بالضمان قبل الشركة .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٥١٢

١ — إذا تعهد الشريك بأن يقدم حصته فى الشركة عملا وجب عليه أن يقوم بالخدمات التى تعهد بها ، وان يقدم حسابا عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذى قدمه حصة له .

٢ — على انه لايكون ملزما بأن يقدم للشركة ما يكون قد حصل عليه من حق اختراع ، الا اذا وجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (المجلة م ١٣٤٣ و ١٣٤٥ — ١٣٤٧ و ١٣٥٩ و ١٣٦٠ و ١٣٩٦)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1847.—Les associés qui se sont soumis à apporter leur industrie à la société, lui doivent compte de tous les gains qu'ils ont faits, par l'espèce qui est l'objet de cette société.

C. Tunis, et Maroc. Art. 1266/999.—L'associé qui s'est obligé à apporter son industrie est tenu de prêter les services qu'il a promis, et doit compte de tous les gains qu'il a faits depuis le contrat, par l'espèce d'industrie qui est l'objet de la société . Il n'est pas tenu cependant, d'apporter à la société les brevets d'invention obtenus par lui, s'il n'y a convention contraire.

C. Lib. Art. 860.—L'associé qui est obligé à apporter son industrie est tenu de prêter les services qu'il a promis, et doit compte de tous les gains qu'il a faits depuis le contrat, par l'espèce d'industrie qui est l'objet de la société. Il n'est pas tenu, cependant, sauf stipulation contraire, d'apporter à la société les brevets d'invention obtenus par lui.

C. Brés. Art. 1379.—Tous les gains faits par l'associé dans l'industrie qu'il s'est obligé à exercer au bénéfice de la société appartiennent au patrimoine social.

أنظر أيضا ، التقنين الأيطالى (م ١٧١١) والتقنين الأسبانى (م ١٦٨٣) والتقنين البرتغالى (١٢٥٥) والتقنين الهولندى (م ١٦٦٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧٤٢ — ١٧٤٣ و ١٧٦١) وتقنين كويبك (م ١٨٤٢) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : اقتبس المشروع هذا النص من المادة ٨٦٠ من التقنين اللبنانى ، وحكمه غنى عن التعليق ، إذ من الثابت أن على الشريك التزاما بعدم الاضرار بالشركة (٧٠٤ فقرة أولى من المشروع وتقابل المادة ٥٢١ فقرة أولى من القانون) ، فلا يجوز له إذن أن يزاول صناعة منافسة للشركة ، كما لايجوز له أن يقوم بأى عمل آخر إذا كان قد تعهد بوقف كل وقته على الشركة .

وقد رأى المشروع من الضرورى أن ينص على أنه إذا كانت الحصة هى مجرد عمل الشريك فانها لاتضمن حقوق الملكية الصناعية المرتبطة بشهادة اختراع .

٤ — **التعديلات البرلمانية**(١) . . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

مادة ٥١٣

اذا كانت الحصة التى قدمها الشريك هى ديون له فى ذمة الغير ، فلا ينقضى التزامه للشركة الا اذا استوفيت هذه الديون ، ويكون الشريك فوق ذلك مسئولا عن تعويض الضرر ، اذا لم توف الديون عند حلول أجلها .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : (المجلة م ١٣٤١)

---

(١) اقترح أثناء نظر هذه المادة فى مجلس الشيوخ حذف عبارة « وأن يقدم حسابا عما يكون قد كسبه . » إلى آخر الفقرة الأولى من هذه المادة ، وبنى ذلك الاقتراح على أن فعل الشريك فى هذه الحالة يكون مخالفا لا لتزامه وموجبا لمساءلته بالتعويض فلا يكون ثمة محل لايراد النص . ولم تر لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ فى تقريرها الاضافى الأخذ بهذا الاقتراح لأنه مبنى على فهم غير صحيح للنص ، فالمقصود ليس حالة الشريك الذى يقدم نصيبه فى الشركة عملا ثم يعمل لحسابه لا لحساب الشركة بل المقصود حالة الشريك الذى يعمل لحساب الشركة فيقدم لها حسابا عن عمله (التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunit./Maroc. Art. 1264/997.—L'associé qui apporte à la société une ou plusieurs créances contres des tiers n'est libéré que le jour où la société reçoit le paiement de la somme pour laquelle ces créances lui ont été apportées ; il répond en outre, des dommages, si la créance dont il a fait l'apport n'est pas payée à l'échéance.

C. Lib. Art. 858.—L'associé qui apporte à la société une ou plusieurs créances contre des tiers n'est libéré que le jour où la société reçoit le payement de la somme pour laquelle ces créances lui ont été apportées ; il répond, en outre, des dommages et intérêts si la créance dont il a fait l'apport n'est pas payée à l'échéance.

(أنظر أيضا ، التقنين الأرجنتيني م ١٧٤١).

٣ — المذكرة الايضاحية : هذه المادة مقتبسة من المادتين ٩٩٧ من التقنين المراكشي و ٨٥٨ من التقنين اللبناني . وهي تقرر حكما مخالفا لأحكام الضمان في حوالة الحقوق العادية ، إذ المبدأ العام هو أن المحيل لا يسأل إلا عن وجود الحق المحال ، ولا يضمن يسار المحال عليه في الحال أو في الاستقبال إلا إذا اشترط ذلك صراحة . لكننا نستحسن الخروج على هذا المبدأ في حالة الشريك لأنه ، وقد تعهد بتقديم حصته ديونا له في ذمة الغير ، يعتبر ضامنا ليسار المدين في الحال بل وفي الاستقبال . ونتفادى بذلك ماقد يقع عملا من غش إذا وفى الشريك حصته النقدية عن طريق تقديم ديون له قبل الغير يستحيل استيفائها . كما أن هذا النص يقضي على النزاع القائم في الفقه بصدد هذا الموضوع .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥١٤

١ — إذا لم يبين عقد الشركة نصيب كل من الشركاء في الأرباح والخسائر ، كان نصيب كل منهم في ذلك بنسبة حصته في رأس المال .

٢ — فاذا اقتصر العقد على تعيين نصيب الشركاء في الربح ، وجب اعتبار هذا النصيب في الخسارة أيضا ، وكذلك الحال إذا اقتصر العقد على تعيين النصيب في الخسارة .

٣ — وإذا كانت حصة أحد الشركاء مقصورة على عمله ، وجب أن يقدر نصيبه في الربح والخسارة تبعا لما تفيده الشركة من هذا العمل . فاذا

قدم فوق عمله نقودا أو أى شىء آخر ، كان له نصيب عن العمل وآخر عما قدمه فوقه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى المادة ٤٣٠ / ٥٢٣ — ٥٢٤ : تعين فى سند عقد الشركة حصة كل شريك فى الأرباح . وإذا لم يذكر ذلك فى العقد كانت حصة كل واحد منهم فى الأرباح بالنسبة لحصته فى رأس المال .

والمادة ٤٣١ / ٥٢٥ حصة الشريك الذى وضع عمله بصفة رأس مال مساوية لأقل حصة من حصص الشركاء الذين وضعوا حصصهم فى رأس المال عينا .

والمادة ٤٣٢ / ٥٢٦ الشريك الذى وضع عمله بصفة رأس مال إذا وضع زيادة عليه رأس مال عينا يستحق فى مقابلة ما وضعه من رأس المال العينى حصة من الربح نسبية .

والمادة ٥٢٧ مختلط : ومع ذلك إذا انفسخت الشركة قبل انتهاء مدتها لا يستحق الشريك صاحب العمل فى قسمة رأس مال الشركة إلا حصة بنسبة ما مضى من المدة .

والمادة ٤٣٣ / ٥٢٨ : والحصة من الخسارة مساوية للحصة المشترطة فى الربح إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك .

(والمجلة م ١٣٣٦ و ١٣٤٥ — ١٣٤٧ و ١٣٤٩ و ١٣٦٧ — ١٣٧٢ و ١٣٩٠ — ١٣٩٢ و ١٣٦٦ و ١٤٠٢ — ١٤٠٣ و ١٤٢٥ — ١٤٢٦) .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1853.—Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société. A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie sa part dans les bénéfices ou dans les pertes est réglée comme si sa mise eut été égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Art. 1854.—Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux ou à un tiers pour règlement des parts, ce règlement ne peut être attaqué s'il n'est évidemment contraire à l'équité. Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trois mois depuis que la partie qui se prétend lésée en a eu connaissance du règlement, ou si ce règlement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

Pr. Fr. It. Art. 545.—Lorsque l'acte de société ne détermine point le part de chaque associé dans les bénéfices et les pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société. Lorsque la convention ne fixe que la part dans les bénéfices, la même déterminaonti vaut pour les pertes. A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie, sa part dans les bénéfices ou les pertes est réglée comme si sa mise eut été égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Art. 546.—On peut remettre au jugement d'un tiers la détermination des bénéfices et des pertes de chacun des associés. Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il est écoulé plus de trois mois depuis que l'associé qui se prétend

lésé a eu connaissance du règlement, ou si ce règlement a eu de sa part un commencement d'exécution.

C. Lib. Art. 994.—Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices et dans les pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société. Lorsque la convention vaut pour les pertes, et réciproquement. La part de celui qui n'a apporté que son industrie est évaluée d'après l'importance de cette industrie pour la société. L'associé qui a fait un apport en numéraire ou autres valeurs, outre son industrie, a droit à une part proportionnelle à l'un et à l'autre de ses apports.

C. All. Art. 722.—Lorsque les parts des associés dans les bénéfices et les pertes ne sont pas établies, chacun des associés, sans aucune considération relative au montant de son rapport, a une part égale dans les bénéfices et dans les pertes. Lorsque la part a été établie seulement dans les bénéfices ou dans les pertes, la détermination dans le doute vaut pour les bénéfices et pour les pertes.

C. Pol. Art. 563.—Chaque associé a droit à une part égale dans les bénéfices et il contribue aux pertes dans la même proportion, quelque soit le genre et la valeur de son apport. Le contrat de société peut décider que la participation aux bénéfices ne se fait que dans la même proportion que la condition aux pertes, et même dispenser entièrement un ou plusieurs associés de l'obligation de contribuer aux pertes. L'associé qui n'apporte que son industrie ne contribue pas aux pertes, à moins que le contrat de société n'en dispose autrement. Lorsque le contrat fixe la proportion, dans laquelle les associés participent aux bénéfices, cette proportion s'applique, en cas de doute, pour la contribution aux pertes.

Art. 564.—L'associé ne peut réclamer le partage et le paiement des bénéfices qu'après la dissolution de la société. Au cas où la société est formée pour une durée plus longue, les associés peuvent à la fin de chaque année, d'exercice, réclamer le partage et le paiement de la totalité des bénéfices.

أنظر أيضا التقنين التونسى (م ١٣٠٠ و ١٣٠١ و ١٣٠٣) والتقنين المراكشى (م ١٠٣٣ و ١٠٣٤ و ١٠٣٦) والتقنين الايطالى (م ١٧١٧ و ١٧١٨) والتقنين الأسبانى (م ١٦٨٩) والتقنين البرتغالى (م ١٢٤٨ و ١٢٦٢ و ١٢٦٤) وتقنين كويبك (م ١٨٣١ فقرة ١٠ و ١٨٤٦) والتقنين النمساوى (١١٨٤ و ١١٨٥ و ١١٩٣ — ١١٩٥ و ١١٩٧) والتقنين السويسرى (م ٥٣٢ و ٥٣٣) والتقنين البرازيلى (م ١٣٨١) والتقنين الصينى (م ٦٧٦ و ٦٧٧) والتقنين السوفييتى (م ٢٨٨) .

٣ — المذكرة الايضاحية : من أولى حقوق الشريك حقه فى المطالبة بنصيب فى الربح الصافى للشركة . ولكن متى يجوز للشريك أن يطالب بحقه فى الربح ؟ يقرر الشركاء عادة عند انحلال الشركة ، إذا كان هناك ربح أو خسارة ثم يحصل التوزيع (أنظر م ٥٦٤ فقرة أولى من التقنين البولونى) . على أنه جرت العادة أيضا بأن تعمل ميزانية سنوية للشركة ، وما ينتج من ربح يوزع على الشركاء .

وقد أقر التقنين البولونى (م ٥٦٤ فقرة ٢) هذه العادة . على أن الأمر يتعلق بعرف ثابت مستقر جرى العمل على اتباعه حتى لو لم يذكر شىء فى نظم الشركة ، ولذلك لم نر حاجة للنص عليه . كذلك بالنسبة للخسائر ، تقضى القواعد العامة بداهة بأنها توزع على الشركاء عند انحلال الشركة ، كما لا يقسم أى ربح بينهم إلا بعد تغطية الخسائر .

وتتعرض هذه المادة لكيفية توزيع الأرباح والخسائر بين الشركاء ، وقد اقتبسها

المشروع من التقنين اللبنانى (م ٩٩٤) والتقنين التونسى (م ١٣٠٠) والتقنين المراكشى (م ١٠٣٣) مع مراعاة الصعوبات العملية التى واجهها القضاء . والنص مجرد تفسير لارادة المتعاقدين ولذلك لا يعمل به إلا فى حالة سكوت العقد عن ذكر شىء فى هذا الشأن . وتتلخص الأحكام الواردة بالمادة فيما يلى :

١ — المبدأ العام هو توزيع الأرباح والخسائر بنسبة قيمة الحصص . وذلك يستلزم تقديرها إذا لم تكن مقومة فى العقد ولم تكن من النقود . ويتم ذلك بمعرفة الشركاء أنفسهم أو الخبراء .

٢ — إذا تبين من العقد نصيب الشريك فى الربح يكون نصيبه فى الخسارة بنفس النسبة . وإذا لم يحدد العقد سوى النصيب فى الخسارة تكون حصته فى الأرباح بنفس النسبة أيضا .

٣ — عند الشك يفترض تساوى الأنصبة ، ويمكن تصور هذه الحالة إذا كانت كل الأنصبة عبارة عن عمل يقدمه الشركاء ، فاذا لم يمكن تقدير الحصص أو قام شك فى هذا التقدير ، تقسم الأرباح والخسائر بالتساوى بين الشركاء . والقضاء يقضى بهذا الحل رغم أن التقنين الحالى لم ينص عليه

٤ — وأخيرا ، الشريك الذى يساهم بعمله تقدر حصته تبعا لأهمية هذا العمل ويعطى نصيبا من الأرباح والخسائر يعادله ، فاذا كان قد ساهم بماله وعمله فى الوقت نفسه ، كان له نصيب يعادل ما قدم من مال ومن عمل . هذا هو الحل الذى أورده المشروع فى الفقرة الثانية ، وهو على هذا النحو يتفادى ما وجه من نقد إلى نصوص التقنينات الفرنسية والايطالية والهولندية والمصرية ، التى تقضى بأن نصيب الذى يساهم بعمله يكون مساويا لنصيب أقل الشركاء حصة كذلك يقطع هذا الحكم ما ثار فى الفقه من نزاع فى حالة تقديم الشريك ، علاوة على عمله ، ماله أيضا . فبعض الفقهاء يرى وجوب تقدير كل من العمل والمال . وبعضهم يكتفى بتقدير المال ، أما العمل فانه يعتبر مساويا لأقل الحصص . أما المشروع فانه يقطع فى هذا النزاع ويقرر وجوب تقدير والعمل كل من المال .

٤ — التعديلات البرلمانية(١) .....

.....

.....

---

(١) اقترح فى مجلس الشيوخ أثناء نظر هذه المادة الاستعاضة بعبارة « يكون نصيبه بمقدار أقل الحصص » فى الفقرة الثالثة عن عبارة « وجب ان يقدر نصيبه فى الربح والخسارة تبعا لما تفيده الشركة من هذا العمل » لأن فى ذلك تقريراً لأحكام التقنين الحالى وحسما لأسباب المنازعات — غير أن لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ ، لم تر فى تقريرها الاضافى الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن فيه إجحافا بحق الشريك الذى تكون حصته مقصورة على عمله وقد يكون هذا العمل أهم ما فى الشركة . وذكرت ، أنه لا يكفى لتبرير الرجوع إلى الحكم المعيب المقرر فى التقنين الحالى الاستناد إلى تيسير حسم المنازعات لأن هدف التشريع الأول ينبغى أن يكون عدالة الحكم ، أما هذا التيسير فيأتى فى الدرجة الثانية (من التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ).

مادة ٥١٥

١ — إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم فى أرباح الشركة أو فى خسائرها، كان عقد الشركة باطلا.

٣ — ويجوز الاتفاق على إعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله من المساهمة فى الخسائر، بشرط ألا يكون قد تقرر له أجر عن عمله.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة**: التقنين المصرى: المادة ٥٢٩/٤٣٤ — ٥٣٠ لا يجوز أن يشترط فى الشركة أن واحدا من الشركاء أو أكثر لا يكون له نصيب فى الربح أو يسترجع رأس ماله سالما عن كل خسارة.

ولكن يجوز أن يشترط أن من دخل فى الشركة بعمله لا يشترك فى الخسارة بشرط أن لا تترتب له أجرة على عمله.

(والمجلة م ١٣٣٧ و١٣٥١ و١٣٦٩ و١٤٢٨).

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة**:

C. Fr. Art. 1855.—La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices, est nulle. Il est en de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes, les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

Pr. Fr.-It. Art. 547.—Est nul le contrat de société dans lequel un ou plusieurs associés sont exclus de la participation aux bénéfices ou aux pertes. L'associé qui n'apporte que son industrie peut, néanmoins, être déchargé de toute contribution aux pertes. La nullité visée au premier alinéa de cet article ne peut être opposée que par les associés exclus de la participation aux bénéfices, ou, respectivement, par ceux qui sont tenus de contribuer aux pertes.

C. Lib. Art. 895.—Lorsque le contrat attribue à l'un des associés la totalilté des gains, la société est nulle. La clause qui affranchirait l'un des associés de toute contribution aux pertes entraine la nullité de la société.

C. Suisse Oblig. Art. 533 al. 3o.—Il est permis de stipuler qu'un associé qui apporte son industrie est dispensé de contribuer aux pertes, tout en prenant une part dans les bénéfices.

C. Pol. Art. 590. —Il ne peut être stipulé, ni par le contrat de société, ni par une résolution des associés, que les parts de certains associés seront remboursées au-dessus de leur valeur réelle à l'époque de la fixation définitive du montant des parts.

أنظر أيضا، التقنين التونسى (م ١٣٠٢) والمراكشى (م ١٠٣٥) والتقنين الايطالى (م ١٧١٩) والتقنين الأسبانى (م ١٦٩١) والتقنين البرتغالى (م ١٢٤٢) والتقنين الهولندى (م ١٦٧٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٨٦) وتقنين كويبك (م ١٨٣١ فقرة ٢و٣) والتقنين النمساوى (م ١١٩٦) والتقنين البرازيلى (١٣٧٢).

٣ — **المذكرة الايضاحية**: ١ — يطابق هذا النص الحكم الوارد بالمادة ٥٢٩/٤٣٤ — ٥٣٠ من التقنين الحالى، وهو يقرر بطلان شركة الأسد، والحكم الوارد به نتيجة معقولة لطبيعة

عقد الشركة : تعاون الشركاء لتحقيق عمل مشترك ونية المساهمة فى هذا العمل عن طريق قبول بعض الأخطار ، فلا يجوز إذن الاتفاق على أن يستولى واحد أو أكثر من الشركاء على كل الأرباح ، أو ألا يتحمل نصيبا من الخسارة . ولا يلزم لتطبيق النص أن يكون الاعفاء منصبا على تحمل كل الخسارة أو الاستئثار بكل الربح كاملا ، بل يكتفى أن يكون نصيب الشريك فى الخسارة أو الربح تافها لدرجة يتبين معها أنه صورى . ويترتب على مخالفة هذا الحكم بطلان العقد كله ، لأن الشروط الأساسية فى الشركة وحدة لا تتجزأ ، وقد يكون الشريك لم يقبل التعاقد إلا بناء على الشرط الباطل . ومن رأى الفقه والقضاء أن البطلان مطلق فى هذه الحالة ، ويجوز للشركاء كما يجوز للغير التمسك به ، ولكننا نرى أن المقصود هو حماية الشركاء ، وأنه يكفى لتحقيق هذا الغرض تقرير بطلان نسبى ، يحتج به الشريك الذى يحرم من المساهمة فى الأرباح أو يقع عليه وحده عبء الخسارة .

٢ — أما الفقرة الثانية فهى تقرر رغم ذلك جواز إعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله ، من المساهمة فى الخسائر . وهى ليست باستثناء من حكم الفقرة الأولى ، لأن هذا الشريك يتحمل نصيبه فى الخسارة ، إذ هو لا يحصل على الأجر الذى يعطى له عادة على عمله . لكن هذا الحكم قاصر على حالة الشريك الذى يقدم عملا ولا ينطبق على الشريك الذى يقدم حصة هى مجرد الانتفاع بمال ما ، وعلى الأخص الانتفاع بمبلغ من النقود .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم فى أرباح الشركة أولا يساهم فى خسائرها جاز إبطال عقد الشركة بناء على طلب الشريك الذى حرم من المساهمة فى الأرباح أو بناء على طلب أى من الشركاء الذين يقع عليهم وحدهم عبء الخسارة » .

وقد عدل نص هذه الفقره فى مجلس الشيوخ ، بحيث أصبح كما هو وارد فى القانون . وهو تعديل من شأنه أن ينفى الشرط الخاص بعدم مساهمة الشريك فى الأرباح والخسائر . وأن يجعله سببا لابطال عقد الشركة لمخالفته للنظام العام ولانتفاء نية الشركة عند الشريك الذى يقبل هذا الشرط . ولهذه الأسباب لم تر لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ جعل الابطال جوازيا على ما نحو ما فعل المشروع الحكومى .

§ ٢ – إدارة الشركة

مادة ٥١٦

١ — للشريك المنتدب للادارة بنص خاص فى عقد الشركة أن يقوم، بالرغم من معارضة سائر الشركاء، بأعمال الإدارة و بالتصرفات التى تدخل فى غرض الشركة، متى كانت أعماله و تصرفاته خالية من الغش. ولا يجوز عزل هذا الشريك من الإدارة دون مسوغ، مادامت الشركة باقية.

٢ — وإذا كان انتداب الشريك للادارة لاحقا لعقد الشركة، جاز الرجوع فيه كما يجوز فى التوكيل العادى.

٣ — أما المديرون من غير الشركاء فهم دائما قابلون للعزل.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: التقنين المصرى م ٤٣٥ / ٥٣١: يجوز للشركاء أن يعينوا مديراً للشركة واحدا أو أكثر ٤٣٦ / ٥٣٢: والمديرون الذين ليسوا شركاء يجوز دائما عزلهم.

٤٣٧ / ٥٣٣ — ٥٣٤: والمديرون الشركاء يجوز عزلهم إذا لم يعينوا للادارة فى عقد الشركة ومع ذلك فالمديرون الشركاء المعينون للادارة فى العقد يجوز عزلهم أيضا لأسباب قوية أو إذا كانت الشركة شركة مساهمة.

(والمجلة م ١٣٧٣ و ١٣٧٤ و ١٣٧٩ — ١٣٨٠ و ١٣٨٢ — ١٣٨٤ و ١٤١٣ و ١٤١٤.)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1856.—L'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude. Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la société dure; mais s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

Pr. Fr.-It. Art. 548.—L'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société, peut faire nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendant de son administration, pourvu que ce soit sans fraude. Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la

société dure ; mais s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

C. Lib. Art. 884.—L'associé chargé de l'administration par acte de société peu faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes de gestion, et même de disposition, qui rentrent dans l'objet de la société, d'après ce qui est dit à l'art. 887, pourvu que ce soit sans fraude, et sauf les restictions exprimées dans l'acte qui lui confère ses pouvoirs.

Art. 891.—Les administrateurs nommés par l'acte de société ne peuvent être révoqués que pour de justes motifs et par désicion de l'unanimité des associés. L'acte de société peut cependant conférer ce droit à la majorité, ou stipuler que les gérants nommés par le contrat pourront être révoqués comme de simples mandataires. Sont réputés justes motifs les actes de mauvaise gestion, les d'un mésintelligences graves survenues entres les gérants, le manquement grave d'un ou de plusieurs d'entre eux aux obligations de leur charges,l'impossibilité où ils se trouvent de la remplir. Les administrateurs nommés par l'acte de société ne peuvent, d'autre part, renoncer à leurs fonctions que pour causes légitimes d'empêchement, à peine de dommages-intérêts envers les associés. Cependant, les gérants, lorsqu'ils sont révocables au gré des associés peuvent renoncer à leurs fonctions, dans les conditions établies pour les mandataires.

Art. 892.—Les associés administrateurs sont révocables, comme de simples mandataires, s'ils n'ont pas été nommés par l'acte de société ; la révocation ne peut être décidée qu'à la majorité requise pour la nomination. Ils ont d'autre part la, faculté de rénoncer à leurs fonctions dans les conditions établies pour les mandataires. Les dispositions du présent article s'appliquent aux administrateurs non associés.

C. Suisse Oblig. Art. 539.—Le pouvoir de gérer conféré à l'un des associés parle contrat de société ne peut être révoqué ni restreint par les autres associés sans de justes motifs. S'il y a de justes motifs, la révocation peut être faite par chacun des autres associés, même si la société en dispose autrement. Il y alieu en particulier, de considérer comme un juste motif le fait que l'associé gérant a gravement manqué a ses devoirs ou qu'il est devenu incapable de bien gérer.

Art. 540. — A moins que le présent titre ou le contrat de société n'en dispose autrement, les rapports des associés gérants avec les autres associés sont soumis aux règles du mandat. Lorsqu'un associé fait pour le compte de la société sans posséder le droit d'administrer, ou lorsqu'un associé gérant outrepasse ses pouvoirs, il y a lieu d'appliquer les règles de la gestion d'affaires.

C. Pol. Art. 555.—Les droits et obligations des associés qui administrent les affaires sociales sont déterminés, dans leurs rapports avec la société, par les dispositions relatives au mandat ; lorsqu'un associé agit au nom de la société sans être chargé de l'administration ou lorsqu'un associé chargé de l'administration excède ses pouvoirs, ses droits et obligations sont déterminés par les dispositions sur la gestion d'affaires.

Art. 558.—Le pouvoir d'administrer les affaires sociales confié à un ou à plusieurs associés à l'exclusion des autres, ne peut être révoqué ou restreint que pour causes graves par une résolution des associés exclus de la gestion ou, à la demande de la majorité des associés, par le tribunal. L'associé chargé de l'adminitration par le contrat de société ne peut y renoncer que pour cause grave. Les dispositions relatives à la dénonciation du mandat s'appliquent, en tant que fait se peut, à la renonciation à la gestion.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٩٧ ر ١٢٩٨) والتقنين المراكشى (م ١٠٢٣ و ١٠٢٤) والتقنين الايطالى (م ١٧٢٠) والتقنين الأسبانى (م ١٦٩٢) والتقنين البرتغالى (١٢٦٦ و ١٢٦٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧١٥ — ١٧٢١ و ١٧٢٥) و تقنين كويبك (م ١٨٤٩) والتقنين الألمانى (٧١٢ — ٧١٥) والتقنين البرازيلى (م ١٣٨٣) والتقنين الصينى (٦٧٤ و ٦٧٩ — ٦٨٠) والتقنين السوفيتى (م ٢٨١ و ٢٨٢) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : رأينا فيما سبق حق الشركاء فى اقتسام الأرباح والخسائر ونذكر الآن حقهم فى إدارة الشركة فى الحدود المبينة فى العقد ، أو فى حالة سكوت العقد ، طبقا للقواعد التى يقررها المشرع . وتعرض هذه المادة لحالة ما إذا كانت الادارة متروكة لمدير أحد الشركاء أو شخص غير شريك . ويحدد النص طريقة تعيين المدير ، وكيفية عزله ، وسلطاته .

أما عن طريقة تعيين المدير ، فهو إما أن يعين بنص خاص فى عقد الشركة ، وإما أن يتم تعيينه باتفاق لاحق للعقد. والشرط اللازم فى الحالتين هو رضاء جميع الشركاء ، لأن التعيين بالنسبة للمدير المعين بالعقد هو جزء من الاتفاق ويجب رضاء جميع الشركاء به . وكذلك بالنسبة للمدير المعين باتفاق لاحق ، لابد من إجماع الشركاء عليه ، لأن الاتفاق الجديد يتضمن خروجا على العقد الأول .

وفيما يتعلق بعزل المدير ، يميز النص بين الشريك المدير المعين بعقد الشركة ، والمدير من غير الشركاء المعين بالعقد كذلك ، والمدير العادى المعين باتفاق لاحق . أما الشريك الذى يعين مديرا بالعقد فلا يجوز عزله إلا لسبب مشروع يبرر فسخ الاتفاق على التعيين كالاخلال بالالتزامات أو أعمال الخيانة أو عدم المقدرة على العمل ، لأن الاتفاق على تعيين المدير هو جزء من عقد الشركة يأخذ حكمه من حيث الالزام . فان كان المدير المعين من غير الشركاء جاز عزله دائما ، لأن علاقة هذا المدير بالشركاء لم تخرج عن كونها وكالة يجوز الرجوع فيها طبقا للقواعد العامة ، ولذلك تقرر الفقرة الثالثة جواز عزل المديرين من غير الشركاء دائما وهو نفس الحكم الوارد بالمادة ٤٣٦/ ٥٣٢ من التقنين الحالى . وعلى هذا النحو يضع المشروع حدا للنزاع القائم فى الفقه والقضاء . أما المدير العادى المعين باتفاق لاحق ، فهو وكيل عادى يجوز عزله بمحض الارادة طبقا للقواعد العامة . ويحدد عقد الشركة عادة من له الحق فى عزل المدير ، فاذا سكت العقد وجب بالنسبة للمدير الشريك المعين بالعقد أن يقرر القاضى ، بناء على طلب واحد أو أكثر من الشركاء ، وجود سبب شرعى يبرر عزله . أما المدير من غير الشركاء المعين بالعقد وكذلك المدير العادى ، فيجوز عزلهما بمجرد إرادة الشركاء دون حاجة لتدخل القضاء . إنما يلزم اجماع الشركاء ، أو على الأقل موافقة الذين قاموا بالتعيين ، على أنه إذا كان هناك مبرر شرعى للعزل ، جاز لأحد الشركاء وحده أن يرفع دعوى قضائية بطلب العزل . ولا يترتب على عزل المدير انحلال الشركة ، وإلا التزم الشركاء بالاحتفاظ بمدير خائن أو غير كفء تفاديا لانحلال شركة ناجحة . ثم أن الأمر لا يتعدى مجرد انهاء الوكالة المعطاة للمدير ؛ فيكون للشركاء إذن إما إدارة الشركة جماعة طبقا للقواعد العامة أو تعيين مدير جديد .

أما فيما يتعلق بسلطات المدير ، إذا كان العقد لم يحددها تحديدا كافيا أو لم تحدد فى الاتفاق اللاحق الذى تم به التعيين ، فانه يجب منطقيا أن نعتبر الشركاء قد منحوا المدير السلطات اللازمة للوصول إلى الغرض المقصود وتحقيق غاية الشركة . ولذلك يقرر النص أنه يجوز للشريك « بالرغم من معارضة سائر الشركاء أن يقوم بأعمال الادارة ». وبناء على ذلك يكون للمدير حتما كل سلطات الادارة التى يتطلبها نشاط الشركة ، لكن كما تقرر المادة ٤٣٩ / ٥٣٦ من التقنين الحالى ، « ليس للمديرين أن يفعلوا شيئا مخالفا للغرض المقصود من الشركة » . على أنه كمبدأ عام لا يستطيع المدير ، بدون رضاء الشركاء وعدم وجود شرط

خاص فى العقد ، أن يعقد صلحا أو تحكيما ، أو يتنازل عن ضمان أو رهن للشركة ، أو يبرىء مدينا من المدين أو يقبل رفع الرهن قبل الوفاء بالدين المضمون ، أو يقترض باسم الشركة أو يرهن عقاراتها ، فيما عدا حالات البيع الداخلية فى غرض الشركة .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥١٧

١ — إذا تعدد الشركاء المنتدبون للادارة دون أن يعين اختصاص كل منهم ودون أن ينص على عدم جواز انفراد أى منهم بالإدارة ، كان لكل منهم أن يقوم منفردا بأى عمل من أعمال الإدارة ، على أن يكون لكل من باقى الشركاء المنتدبين أن يعترض على العمل قبل تمامه ، وعلى أن يكون من حق أغلبية الشركاء المنتدبين رفض هذا الاعتراض ، فاذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء جميعا .

٢ — أما إذا اتفق على أن تكون قرارات الشركاء المنتدبين بالإجماع أو بالأغلبية ، فلايجوز الخروج على ذلك ، إلا أن يكون لأمر عاجل يترتب على تفويته خسارة جسيمة لا تستطيع الشركة تعويضها .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى : المادة ٤٣٩ / ٥٣٦ : ليس للمديرين ولو باتحاد آرائهم ولا للشركاء بأكثرية الآراء أيا كانت تلك الاكثرية أن يفعلو اشيئا مخالفا للغرض المقصود من الشركة ولا أن يطلبوا مبالغ غير حصص رأس المال المتفق عليها فى العقد مالم يكن ذلك لدفع ديون على الشركة أو لأداء المصاريف اللازمة لحفظ أموالها .

ومع ذلك لايجوز ولو فى الحالة الأخيرة طلب مبالغ من الشركاء فى شركة التوصية أو من أصحاب السهام فى شركة المساهمة .

(المجلة م ١٣٧٦ — ١٣٨٧ و ١٣٨٠) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1857.—Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer, sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, ils peuvent faire chacun séparément tous les actes de cette administration.

Art. 1858.—S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra rien faire sans l'autre, un seul peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, lors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir à l'administration.

Pr. Fr.-It. Art. 549.—Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer, sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, il peuvent faire chacun séparément tous les actes de cette administration.

Art. 550.—S'il a été convenu que les administrateurs doivent décider à l'unaminité ou à la majorité, il ne peut être dérogé à cette stipulation à moins qu'il ne s'agisse d'un acte urgent de l'ommission duquel puisse résulter une perte grave et irréparable pour la société.

C. Lib. Art. 886.—Sauf stipulation contraire, lorsqu'il y a plusieurs gérants, aucun d'eux ne peut agir sans le concours des autres, sauf les cas d'urgence où le retard produirait un préjudice notable aux intérêts de la société. En cas de dissentiment, l'avis de la majorité doit l'emporter ; en cas de partage, celui des opposants. S'il y a partage seulement quant au parti à prendre, il est référé à la décision de tous les associés. Lorsque les différentes branches de l'administration ont été réparties entre les gérants, chacun d'eux est autorisé à faire seul les actes qui rentrent dans sa gestion, et ne peut rien faire au delà.

C. Suisse Oblig. Art. 535.—Tous les associés ont le droit d'administrer à moins que le contrat ou une décision de la société ne l'ai conféré exclusivement, soit à un ou plusieurs d'entre eux ou à des tiers. Lorsque le droit d'administrer appartient à tous les associés ou à plusieurs d'entre eux, chacun d'eux peut agir sans le concours des autres ; chacun des autres associés gérants peut néanmoins s'opposer à l'opération avant quelle soit consommée. Le consentement unanime des associés est nécessaire pour nommer un mandataire général, ou pour procéder à des actes juridiques excédant les opérations ordinaires de la société ; à moins toutefois qu'il n'y ait péril en la demeure.

C. Pol. Art. 553.—Les résolutions des associés sont prises à l'unanimité.

Art. 554.—L'administration des affaires sociales peut être confiée à un ou à plusieurs associés, soit par une clause du contrat, soit par une résolution des associés. Dans ce cas, les autres associés sont exclus de l'administration des affaires sociales. Lorsque l'administration des affaires sociales a été confiée à plusieurs associés, le mode d'administration est déterminé par les dispositions relatives au cas où tous les associés administrent, sous réserve que les résolutions des associés chargés de l'administration tiennent lieu de celles prises par tous les associés.

Art. 557.—L'administration des affaires sociales peut être, par le contrat de société ou par une résolution des associés, confiée à un tiers, même à l'exclusion des associés. La révocation ou la limitation d'un tel pouvoir ne peut résulter que d'une résolution des associés ou d'une décision prise par le tribunal pour causes graves. Spécialement constitue une cause grave le fait par l'administrateur de manquer gravement à ses devoirs ou de perdre la capacité nécessaire pour assurer une bonne administration.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٩٢ و ١٢٩٣) والتقنين المراكشى (م ١٠٢٥ و ١٠٢٦) والتقنين الايطالى (م ١٧٢١ و ١٧٢٢) والتقنين الأسبانى (م ١٦٩٤) والتقنين البرتغالى (م ١٢٦٩) والتقنين الهولندى (م ١٦٧٤ و ١٦٧٥) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧٢٦ — ١٧٣٤) وتقنين كويبك (م ١٨٥٠) والتقنين الألمانى

(م ٧٠٩ - ٧١١) والتقنين النمساوى (م ١١٩٠) والتقنين البرازيلى (م ١٣٨٤ - ١٣٨٥) والتقنين السوفييتى (م ٢٨١).

٣ — المذكرة الايضاحية: ينظم هذا النص سلطات المديرين فى حالة تعددهم. وهو يعرض لثلاث حالات:

١ - حالة ما إذا كانت سلطات المديرين محددة وموزعة بينهم. ويترتب على ذلك نتيجتان:

ا) على كل من المديرين أن يقوم بواجبه فى داخل الحدود الموضوعة له. وهو الذى له وحده الحق فى أن يعمل فى هذه الدائرة بدون أية معارضة من جانب بقية المديرين.

ب) إذا عمل أحد المديرين خارج الحدود الموضوعة له، كان تصرفه غير سار على الشركة طبقا للقواعد العامة.

٢ — حالة ما إذا كانت سلطات المديرين لم تتحدد، ولم يتقرر لأحدهم حق التصرف فى مسائل معينة دون تدخل الباقين. وهى تشبه حالة عدم النص على تعيين مدير فى عقد الشركة، فيكون لكل الشركاء حق إدارة الشركة. ويحق لكل مدير إذن أن يقوم وحده بأعمال الادارة المختلفة، إنما لكل منهم حق المعارضة فى العمل قبل إتمامه. على أنه لو ترك حق المعارضة مطلقا لترتب على ذلك من الاضطراب والفوضى ماقد يضر بالشركة. ولذلك ينص المشروع على أنه يجوز لأغلبية المديرين رفض الاعتراض، فاذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء. وقرار الأغلبية يسمح بالتجاوز عن المعارضة فى أعمال الادارة فان كان العمل من أعمال التصرف التى لاتدخل فى أغراض الشركة أو كان يتضمن تعديلا فى نظمها، وجب اجماع كل الشركاء طبقا للقواعد العامة. وإذا قام المدير بالعمل رغم المعارضة، وبدون الحصول على الأغلبية، كان عمله باطلا بالنسبة للشركة وكذلك بالنسبة للغير سيء النية الذى يتعاقد المدير رغم علمه بالعارضة.

٣ — حالة ما إذا اشترط أن يعمل المديرون بالاتفاق جميعا أو تبعا لرأى الأغلبية. ويلزم فى هذا الفرض رضاء الجميع أو موافقة الأغلبية، على أنه يحسن، كما فعل تقنين طنجه (م ٨٧١) والمشروع الفرنسى الايطالى (م ٥٥٠)، الخروج على هذا الحكم الذى يتطلب الاجماع أو موافقة الأغلبية، بشرط أن توجد ضرورة عاجلة، وفى الوقت نفسه حاجة ملحة، إلى تفادى خسارة جسيمة تهدد الشركة ولايمكن علاجها. فاذا اجتمع هذان الشرطان، جاز لمدير واحد استثناء، أن يعمل بدون حاجة لرضاء بقية المديرين.

٤ — التعديلات البرلمانية .....

.....

.....

مادة ٥١٨

إذا وجب أن يصدر قرار بالأغلبية، تعين الأخذ بالأغلبية العددية ما لم يتفق على غير ذلك.

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....

.....

.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 553.—Sauf convention contraire, lorsqu'une décision doit être prise à la majorité, celle-ci se compte par têtes.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1288/1021.—Lorsqu'il est établi dans l'acte de société que les décisions seront prises à la majorité, il faut entendre, en cas de doute, la majorité en nombre. En cas de partage, l'avis des opposants doit prévaloir. Lorsque les deux parts diffèrent quant à la décision à prendre, la décision est remise au tribunal, qui décide conformément à l'intérêt de la société.

C. All. Art. 709.—La gestion des affaires de la société appartient en commun aux associés ; pour chaque affaire, l'assentiment de tous les associés est nécessaire. Lorsque d'après le contrat de société, la majorité des voix emporte décision, il y a lieu, dans le doute, de déterminer la majorité d'après le nombre des associés.

C. Suisse Oblig. Art. 534.—Les décisions de la société sont prises du consentement de tous les associés. Lorsque le contrat remet ces décisions à la majorité, celle-ci se compte par têtes.

C. Pol. Art. 553.—Les résolutions des associés sont prises à l'unanimité.

انظر أيضا التقنين البرازيلى (م١٣٩٤) والتقنين الصينى (م٦٧٣) والتقنين السوفييتى (م ٢٨١) والتقنين اليابانى (م ٦٧٠ فقره أولى) .

٣ — المذكرة الايضاحية : لاتتعرض التقنينات اللاتينية أو التقنينات المقتبسة منها ، لتحديد ماهو المقصود بالأغلبية : هل يجب عند حسابها مراعاة المصالح المختلفة ، أو مقدار الحصص ، أو عدد الشركاء ؟ وقد استمد المشروع هذا النص من المادة ٥٠٣ من المشروع الفرنسى الايطالى ، وهو يقرر المبدأ العام المعمول به فى مداولات الشركة : إذا وجب صدور قرار بالأغلبية ، تعين حساب الأغلبية بالرؤوس . على أن هذا المبدأ يعمل به « مالم يتفق على غيره » ، فيجوز الخروج عنه باتفاق خاص ، كأن يتفق على حساب الأغلبية تبعا للمصالح المختلفة .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

م ٥١٩

الشركاء غير المديرين ممنوعون من الادارة ولكن يجوز لهم أن يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها ، وكل اتفاق على غير ذلك باطل .

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى م ٥٣٧/٤٤٠ : للشركاء الذين ليسوا مديرين للشركة الحق فى طلب معرفة إدارة أشغال الشركة .
(والمجلة م ١٣٧٥) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 552.—Les associés non administrateurs sont exclus de la gestion, ils ont le droit de prendre connaissance personnellement des livres et papiers de la société ; toute clause contraire est sans effet.

C. Lib. Art. 888.—Les associés non administrateurs ne peuvent prendre aucune part à la gestion, ni s'opposer aux actes accomplis par les gérants nommés par le contrat, à moins que ces actes n'excèdent les limites des opérations qui sont l'objet de la société, ou ne soient manifestement contraires au contrat ou à la loi.

Art. 889.—Les associés non administrateurs ont le droit de se faire rendre compte à tout noment, de l'administration des affaires sociales et de l'état du patrimoine commun, de prendre connaissance des livres et papiers de la société, et même de les compulser. Toute clause contraire est sans effet. Ce droit est personnel et ne peut être exercé par l'entremise d'un mandataire ou autre représentant, sauf le cas des incapables, qui sont légalement représentés par les mandataires légaux, et le cas d'empêchement légaux, et le cas d'empêchement légitime dûment justifié.

C. All. Art. 710.—Lorsque, dans le contrat de société, la gestion des affaires et remise à un ou plusieurs associés, les autres associés sont exclus de la gestion. Les dispositions de l'article 709, lorsque la gestion est remise à plusieurs associés, reçoivent application correspondante.

Art. 716.—Tout associé peut, même lorsqu'il est exclu de la gestion, s'informer personnellement des affaires de la société, inspecter les livres d'affaires et papiers de la société, et se procurer, au moyen de ceux-ci un aperçu de l'état du patrimoine social. Aucune clause exclusive ou limitative de ce droit ne peut s'opposer à son exercice, losrqu'il y a lieu de soupçonner une gestion déloyale.

C. Pol. Art. 554. Al. 1.—L'administration des affaires sociales peut être confiée à un ou à plusieurs associés, soit par une clause de contrat, soit par une résolution des associés. Dans ce cas, les autres associés sont axclus de l'administration des affaires sociales.

انظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٩٤ و ١٢٩٥) والتقنين المراكشى (م ١٠٢٧ و ١٠٢٨) والتقنين الايطالى (م ١٧٢٤) وتقنين كوبيك (م ١٨٥٢) والتقنين السويسرى (م ٥٤١) والتقنين البرازيلى (م ١٣٨٧) والتقنين الصينى (م ٦٧٥) والتقنين السوفييتى (م ٢٨٥) والتقنين اليابانى (م ٦٧٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : يقرر هذا النص الحكم الوارد بالمادة ٥٣٧/٤٤٠ من التقنين الحالى ، مكملا بنص المادة ٥٤٠ فقرة أولى من التقنين البولونى والمادة ٥٥٢ من المشروع الفرنسى الايطالى . وهى تنص على حرمان الشركاء غير المديرين من التدخل فى الادارة وإلا ما كانت هناك أية فائدة من تعيين مدير الشركة . على أن لهؤلاء الشركاء حق الاطلاع على دفاتر الشركة ومستنداتها ، وهو حق أساسى لهم ، ولذلك يقرر النص عدم جواز الاتفاق على خلاف ذلك . والنص الوارد بالمشروع « يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها » أفضل من نص المادة ٥٤٧/٤٤٠ مصرى : « الحق فى طلب معرفة إدارة

أشغال الشركة » ، لأن للشركاء بمقتضى القواعد العامة الحق فى أن يطلبوا من المديرين تأدية حساب عن وكالتهم ، والذى يهمنا تحديده هو أن نقرر لكل الشركاء حق الاطلاع بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها لأهمية ذلك من حيث مراقبة استغلال أموال الشركة وحالتها المالية .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٢٠

إذا لم يوجد نص خاص على طريقة الادارة ، اعتبر كل شريك مفوضا من الآخرين فى إدارة الشركة ، وكان له أن يباشر أعمال الشركة دون رجوع إلى غيره من الشركاء على أن يكون لهؤلاء أو لأى منهم حق الاعتراض على أى عمل قبل تمامه ، ولأغلبية الشركاء الحق فى رفض هذا الاعتراض .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى م ٤٣٨ / ٥٣٥ : إذا لم يعين للشركة مديرون اعتبر كل واحد من الشركاء مأذونا من شركائه بالادارة وله إدارة العمل وحده وإنما يعمل فى حالة اختلاف الشركاء بما يتفق عليه أكثرهم .
(والمجلة م ١٣٧٣ و ١٣٧٩ و ١٣٨٦ و ١٣٨٩)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1859.—A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration, l'on suit les règles suivantes.

(1) Les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre. Ce que chacun fait est valable même pour la part de ses associés sans qu'il ait pris leur consentement, sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération avant qu'elle soit conclue.

(2) Chàque associé peut se servir des choses appartenant à sa société qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.

(3) Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.

(4) L'un des associés ne peut faire d'innnovations sur les immeubles dépendant de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société si les autres associés n'y consentent.

C. Lib.Art. 895.—Lorsque rien n'a été établi, quant à la gestion des affaires

sociales, la société est réputée restreinte, et les rapports des associés à cet égard sont régis par les dispositions de l'article 891.

C. All. Art. 709.—La gestion des affaires de la société appartient en commun aux associés ; pour chaque affaire, l'assentiment de tous les associés est nécessaire. Lorsque d'après le contrat de société, la majorité des voix emporte décision, il y a lieu, dans le doute, de déterminer la majorité d'après le nombre des associés.

C. Pol. Art. 552.—Chacun des associés a le droit et l'obligation d'administrer les préalable des associés, d'administrer les affaires qui ne dépassant pas les limites des affaires sociales. Chacun des associés peut, sans y être autorisé par une résolution préalable des associés, d'administrer les affaires qui ne dépassant pas les limites telle opération avant qu'elle soit terminée, la résolution préalable des associés est nécessaire. Un associé peut, sans résolution des associés, accomplir les actes urgents dont l'inexécution pourrait causer à la société des pertes irréparables.

أنظر أيضا ، المشروع الفرنسى الايطالى (م ٥٥١) والتقنين المراكشى (م ١٠٣٢) والتقنين التونسى (م ١٢٩٩) والتقنين الايطالى (م ١٧٢٣) والتقنين الأسبانى (م ١٦٩٥) والتقنين البرتغالى (م ١٢٧٠) والتقنين الهولندى (م ١٦٧٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧١١ و ١٧٥٧) وتقنين كويبك (م ١٨٥١) والتقنين السويسرى (م ٥٣٠ فقرة أولى) والتقنين البرازيلى (م ١٣٨٦) والتقنين الصينى (م ٦٧١) والتقنين السوفييتى (م ٢٨١) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : تتعرض هذه المادة لحالة أخيرة فيما يتعلق بادارة الشركة ، وهى حاله عدم وجود نص فى العقد على كيفية الادارة . ونحن نعرف أن (نية الاشتراك) أى رغبة الشريك فى المساهمة لتحقيق الغرض المشترك هى من عناصر الشركة الأساسية ، ولذلك كانت إدارة الشركة كما هى حق للشريك واجبا عليه (أنظر المادة ٥٥٢ فقرة أولى من التقنين البولونى) . والمبادىء التى يقررها هذا النص ما هى إلا نتائج طبيعية لهذا الالتزام . وتتلخص هذه المبادىء فى قاعدتين :

١ — القاعدة الأولى : يفترض أن الشركاء أعطى بعضهم لبعض وكالة تبادلية فى الادارة ، ولكل منهم إذن أن يدير دون حاجة لأخذ رأى الآخرين . على أن هذه الوكالة مقيدة بغرض الشركة وموضوعها ، فهى قاصرة على أعمال الادارة التى يتطلبها نشاط الشركة . ويستطيع الشريك إجراء تصرف ما ، إذا كان هذا التصرف يدخل فى نطاق أعمال الشركة ويتفق مع موضوعها وغرضها (أنظر م ٤٣٩ / ٥٣٦ مصرى) أما أعمال التصرف التى لا تدخل فى نطاق أغراض الشركة ، فهى محرمة عليها كقاعدة عامة ، ولا بد فيها من إجماع الشركاء . ويستطيع كل شريك ، فى الحدود السابقة ، أن يلزم الشركة بأعمال الادارة التى يقوم بها ، على أنه يجوز لكل شريك أن يعترض على العمل قبل إتمامه ، ولأغلبية الشركاء حق رفض هذه المعارضة ، وذلك لنفس الأسباب التى ذكرناها آنفاً عند الكلام على المادة ٥١٧ من المشروع (المقابلة للمادة ٧٠٠ من القانون) . كما يلاحظ أيضاً أن المعارضة التى يجوز التغلب عليها بموافقة أغلبية الشركاء هى المعارضة فى عمل من أعمال الادارة ، فان كانت فى عمل من أعمال التصرف التى لا تدخل فى أغراض الشركة أو تعتبر تعديلا لنظامها ، وجب إجماع الشركاء لامكان رفضها . وأخيرا يترتب على المعارضة ما سبق أن ذكرناه من أن التصرف الذى يتم رغم المعارضة وبدون موافقة

الأغلبية ، يكون باطلا بالنسبة للشركة وأيضاً بالنسبة للغير سيء النية الذى يعلم بالمعارضة القائمة .

٢ — القاعدة الثانية : من المبادىء المقررة أن التجديد أو التغيير لا يعتبر عملا من أعمال الادارة ، ولذلك يجب على المدير الذى يرغب فى القيام بتجديد أن يحصل على موافقة الشركاء الاجماعية ، وذلك حتى لو أدعى أن أعمال التجديد مفيدة ومثمرة للشركة(١). على أنه من المقرر أيضاً أن الشريك الذى يدير بناء على وكالة ضمنية طبقا للقاعدة الأولى له فى حالة سكوت العقد ، أن يقوم بأعمال التصرف إذا كان ذلك متفقا مع غرض الشركة ، كأن تكون بعض أموالها مآلها البيع حتما ، لأن هذا التصرف يعتبر فى حكم أعمال الادارة . وبناء على ذلك يكون للشريك المدير طبقا لهذه المادة ، بدون رضاء بقية الشركاء :

ا) أن يقوم بالتغييرات التى يتطلبها موضوع الشركة ذاته .

ب) أن يجرى التعديلات التى هى من قبيل أعمال الادارة الحسنة المقصود بها تسهيل انتفاع الشركة بأموالها .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

---

(١) كانت المادة ٧٠٣ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٢٠ من القانون تتضمن فقرة ثانية وكان نصها كالآتى : « ومع ذلك لا يجوز لأى من الشركاء أن يدخل أى تغيير فيما للشركة من أشياء دون موافقة سائر الشركاء حتى لو ذهب إلى أن هذا التغيير فى مصالح الشركة . » وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، لأنها تفصيلية . فلاحظ ذلك عند مراجعة المذكرة الايضاحية لهذه المادة .

§ ٣ — آثار الشركة

مادة ٥٢١

١ — على الشريك أن يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة، أو يكون مخالفا للغرض الذى أنشئت لتحقيقه.

٢ — وعليه أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة، إلا إذا كان منتدبا للادارة بأجر فلا يجوز أن ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى م ٤٢٨ / ٥٢١ : على كل واحد من الشركاء أن يلاحظ منافع الشركة ويعتنى بتدبير مصالحها كمصالح نفسه. (والمجلة م ١٣٥٠).

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

Pr. Fr.-It. Art. 540.—Chacun des associés ne peut faire pour son propre compte ou pour le compte d'autrui aucune opération qui puisse être préjudiciable à la société.

C. Lib. 865.—Un associé ne peut, sans le consentement des autre associés faire pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, des opérations analogues à celles de la société, lorsque cette concurrence est de nature à nuire aux intérêts de la société. En cas de contravention, les associés peuvent à leur choix demander des dommages-intérêts ou prendre à leur compte les affaires engagées par l'associé et se faire verser les bénéfices par lui réalisés, le tout sans préjudice du droit de poursuivre l'exclusion de l'associé de la société. Les associés perdent la faculté de choisir, passé le délai de trois mois, et ne peuvent plus qu'obtenir les dommages-intérêts, si le cas y échet.

Art. 857.—Tout associé est tenu d'apporter dans l'accomplissement de ses obligations envers la société, la diligence qu'il apporte dans ses propres affaires; tout manquement à cette diligence est une faute dont il est tenu de répondre envers les autres associés. Il répond aussi de l'inexécution des obligations résultant de l'acte de la société, et de l'abus des pouvoirs à lui conférés. Il ne répond de la force majeure que lorsqu'elle a été déterminée par sa faute.

C. All. Art. 708.—Tout associé, dans l'accomplissement des obligations qui lui incombent, n'est tenu de répondre que des soins qu'il apporte d'ordinaire à ses propres affaires.

C. Suisse Oblig. Art. 536.—Aucun associé ne peut faire pour son compte personnel des affaires qui seraient contraires ou préjudiciables au but de la société.

Art. 538.—Chaque associé doit apporter aux affaires de la société la diligence et les soins qu'il consacre habituellement à ses propres affaires. Il est tenu envers les autres associés du dommage qu'il leur a causé par sa faute sans pouvoir compenser avec ce dommage les profits qu'il a procurés à la société dans d'autres affaires. L'associé gérant qui est remunéré pour sa gestion a la même responsabilité qu'un mandataire.

C. Pol. Art. 562.—L'associé est tenu de s'abstenir de toute activité contraire aux intérêts de la société.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٧٣) والتقنين المراكشى (م ١٠٠٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧٥٨) والتقنين النمساوى (م ١١٨٧) والتقنين الصينى (م ٦٧٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تطابق الفقرة الأولى المادة ٥٣٦ من التقنين السويسرى والمادة ٥٦٢ من التقنين البولونى والمادة ٥٤٠ من المشروع الفرنسى الايطالى . وهى تقرر التزاما على الشريك بعدم إلحاق ضرر بالشركة ، وهو التزام ناتج عن طبيعة عقد الشركة ، لأن مساهمة الشركاء فى العمل المشترك تقتضى من الشريك الامتناع عن كل عمل يضر بالشركة ، بطريق مباشر أوغير مباشر ، سواء كان ذلك لحسابه أولحساب الغير . كما لايجوز للشركاء الاعتراض على أية عملية مفيدة للشركة ، لأن مصلحتهم تتأثر بذلك .

٢ — أما الفقرة الثانية ، فهى تقابل نص المادة ٥٢١/٤٢٨ من التقنين الحالى . وهى تحدد درجة العناية التى يجب أن يبذلها كل شريك فى التزاماته قبل الشركة : عليه أن يبذل من العناية ما يبذله فى مصالحه الخاصة ، فاذا أخل بالتزامه هذا وترتب على ذلك ضرر للشركة ، كان لها أن تطالبه بالتعويض . على أنه مادام أساس المسئولية هو الخطأ ، فالشريك لايتحمل مسئولية ما فى حالة القوة القاهرة . (١)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٢٢

١ — إذا أخذ الشريك أو احتجز مبلغا من مال الشركة ، لزمته فوائد هذا المبلغ من يوم اخذه أو احتجازه ، بغير حاجة إلى مطالبة

---

(١) كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠٤ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٢١ من القانون لا تنص على عناية الرجل المعتاد لمن ينتدب للادارة بأجر . غير أنه فى لجنة المراجعة ، أضيفت إلى الفقرة الثانية عبارة : « إلا إذا كان منتدبا للادارة بأجر فلا يجوز أن ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد . » وكل ما ذكر عن سبب هذه الاضافة فى محاضر لجنة المراجعة أنها تجعل الحكم أوضح .

قضائية أو إعذار وذلك دون اخلال بما قد يستحق للشركة من تعويض تكميلي عند الاقتضاء .

٢ — وإذا أمد الشريك الشركة من ماله ، أو أنفق فى مصلحتها شيئا من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر ، وجبت له على الشركة فوائد هذه المبالغ من يوم دفعها .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى م٤٢٦/٥١٨ — ٥١٩ : الشريك المتأخر عن أداء حصته فى رأس المال ملزم بالتضمينات بمجرد مطالبته بالتأدية مطالبة رسمية .

وإذا نشأ عن هذا التأخير ضرر للشركة وجب عليه تعويضه بغير مقاصة بالأرباح التى استجلبها للشركة .

والمادة ٤٢٧/٥٢٠ : الشريك ملزم حتما ، بفوائد المبالغ المطلوبة للشركة منه خاصة ، وله فوائد المبالغ المطلوبة له منها والحق فى استيلاء ما صرفه فى مصلحة الشركة بالوجه اللائق بدون غش ولا تفريط .

وانظر فى حق الشريك فى استرداد المبالغ التى يصرفها لحساب الشركة ، المجلة م١٣٥٥ و١٣٥٧ و١٣٨١ و١٤١٩ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1846.—L'associé qui devait apporter une somme dans la société et qui ne l'a point fait, devient de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée. Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier ; Le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 1850.—Chaque associé est tenu envers la société, des dommages qu'il lui a causés par sa faute, sans pouvoir compenser avec ces dommages les profits que son industrie lui aurait procurés dans d'autres affaires.

Art. 1852.—Un associé a action contre la société, non seulement à raison des sommes qu'il a déboursées pour elle, mais encore à raison des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.

Pr. Fr.-It. Art. 539.—L'associé qui devait apporter une somme dans la société, et qui ne l'a point fait, devient, de plein droit et sans sommation, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée. Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier. Le tout sans préjudice de plus amples dommages intérêts.

Art. 543.—L'associé ne peut compenser avec les dommages causés par sa faute à la société les profits qu'il lui a procurés dans d'autres affaires.

C. Suisse Oblig. Art. 537.—Si l'un des associés a fait des dépenses ou assumé des obligations pour les affaires de la société, les autres associés en sont tenus envers lui ; ils répondent également des pertes qu'il a subies et qui sont

la conséquence directe de sa gestion ou des risques inséparables de celle-ci.

L'associé qui a fait une avance de fonds à la société peut en réclamer les intérêts du jour où il l'a faite. Il n'a droit a aucune indemnitépour son travail personnel. Il est tenu envers les autres associés du dommage qu'il leur a causé par sa faute, sans pouvoir compenser avec ce dommage les profits qu'il a procurés à la société dans d'autres affaires.

C. Pol. Art. 561.—L'associé ne peut compenser avec le dommage dont il est responsable les profits qu'il a procurés à la société dans d'autres affaires.

C. Brés. Art. 1380.—Chaque associé indemnisera la société des pertes que, par sa faute, il lui fait subir et ne pourra les compenser avec les bénéfices qu'il lui aura procurés.

Art. 1391.—Les associés ont le droit d'être indemnisés des pertes et dommages qu'ils subissent sur leur biens du fait des affaires sociales.

Art. 1392.—S'il y a eu distribution de gains illicites, chacun des associés devra rapporter ce qu'il a reçu de l'associé coupable, si celui-ci a été comndamné à restitution.

Art. 1393. —L'associé qui a reçu d'autre des gains illicites, alors qu'il connait ou doit connaitre leur provenance se rend complice et est obligé solidairement à les restituer.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٢٦٩ و ١٢٧٤ و ١٢٧٦) والتقنين المراكشى (م ١٠٠٢ و ١٠٠٧ و ١٠٠٩) والتقنين اللبنانى (م٨٦٣ و٨٦٨ و٨٧٠ و٨٧٣ و٨٧٥) والتقنين الايطالى (م ١٧١٠ و ١٧١٤) والتقنين الأسبانى (م ١٦٨٢ و ١٦٨٦) والتقنين البرتغالى (م ١٢٥٣—١٢٥٤ و١٢٥٨) والتقنين الهولندى (م١٦٦٣ و١٦٦٧) والتقنين الأرجنتينى (١٧٥٥ — ١٧٥٦ و ١٧٥٩ و ١٧٦٥) وتقنين كويبك (م ١٨٤٥ و ١٨٤٧) والتقنين النمساوى (م ١١٩١) والتقنين الصينى (م ٦٧٨) والتقنين السوفييتى (م ٢٨٣ و ٢٨٤) .

٣— المذكرة الايضاحية : ١ — يقرر هذا النص الأحكام التى وردت بالمواد ٤٢٦ — ٤٢٧/٥١٨ — ٥٢٠ من التقنين الحالى مع شىء من الايضاح والتفصيل . وقد راعى المشروع الحلول التى أخذ بها الفقه والقضاء واستبعد كل وجه للنزاع .

والواقع أن أموال الشركة مخصصة لخدمة مصالحها . وعلى ذلك إذا استولى الشريك لمصلحته الخاصة على مبالغ من أموال الشركة أواحتجزها ، فهو يضر بها ويعتبر مخلا بتعهده ، ويلتزم إذن بفوائد هذه المبالغ وبتعويض كل الضرر المترتب على ذلك . والنص لا يقتصر على المبالغ التى تسحب من خزينة الشركة ، بل يطبق أيضا على المبالغ المطلوبة للشركة والتى لم تدخل الخزينة بعد ، كما إذا احتجز الشريك مبلغا استوفاه من مدين الشركة ، أوأجرة وفاها مستأجر من الشركة ، أو كان الشريك ذاته مستأجرا واحتفظ بالأجرة الواجبة عليه للشركة . والفوائد تجب بحكم القانون دون حاجة إلى إنذار ، حتى لولم يحصل الشريك على فائدة من تلك المبالغ .

٢ — أما الفقرة الثانية فهى تقررحق الشريك الذى صرف مصاريف نافعة لمصلحة الشركة دون غش ولاتفريط فى أن يستولى على فوائد هذه المبالغ . وهذا الحق ناتج من أن الشريك حين عمل لمصلحة الشركة كان وكيلا أو فضوليا ، فله الحق فى استرداد ماصرفه وفوائده ، وذلك فى حدود المبادىء العامة المقررة فى هذه المسائل .

٤ — التعديلات البرطانية : .....
.....
.....

مادة ٥٢٣

١ — إذا لم تف أموال الشركة بديونها ، كان الشركاء مسئولين عن هذه الديون فى أموالهم الخاصة ، كل منهم بنسبة نصيبه فى خسائر الشركة ، ما لم يوجد اتفاق على نسبة أخرى . ويكون باطلا كل اتفاق يعفى الشريك من المسئولية عن ديون الشركة .

٢ — وفى كل حال يكون لدائنى الشركة حق مطالبة الشركاء ، كل بقدر الحصة التى تخصصت له فى أرباح الشركة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٤٤ / ٥٤١ من التقنين المصرى : ولهذا الغير فى كل الأحوال حق مطالبة كل من الشركاء بقدر حصته فى الربح الحاصل من العمل. (المجلة م١٣٥٦ و ١٣٩٣).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : (للفقرة الأولى) :

Pr. Fr.-It. Art. 564, al. 3.—Si l'actif net est insuffisant pour couvrir la reprise des apports, la perte se répartit entre les associés suivant la proportion stipulée.

C. Maroc. et Tunis. Art. 1072/1399.—Au cas où les fonds de la société ne suffisent pas à payer le passif exigible, le liquidateur doit demander aux associés les sommes à ce nécessaires, si les associés sont tenus de les fournir d'après la nature de la société, ou s'ils sont encore débiteurs de tout ou partie de leur apport social. La part des associés insolvables se répartit sur les autres dans la proportion où ils sont tenus des pertes.

C. Lib. Art. 908.—En cas d'insuffisance du fonds social, ils peuvent s'adresser aux associés pour être remplis de leurs créances, dans les conditions déterminées par la nature de la société. Chacun des associés peut alors opposer aux créanciers sociaux les exceptions personnelles qui lui appartiennent, ainsi que celles qui appartiennent à la société, y compris la compensation.

C. All. Art. 735.—Lorsque le patrimoine social ne suffit pas pour solder les dettes communes et rembourser les mises, les associés doivent rapporter le montant de ce qui manque dans la proportion dans lesquelles ils doivent subir la perte, lorsque la part contributoire qui incombe à l'un des associés ne peut être obtenue, les autres associés doivent supporter le manquant dans les mêmes proportions.

C. Pol. Art. 591.—Lorsque le patrimoine social est insuffisant pour couvrir le paiement des dettes et la reprise des apports, le manquant se répartit entre les associés suivant la proportion établie pour la contribution aux pertes. Au cas d'insolvabilité de l'un des associés, la fraction du manquant qui lui incombe se répartit entre les autres associés suivant la même proportion.

أنظر أيضا ، التقنين الأرجنتينى (١٧٨١) والتقنين السويسرى (م ٥٤٤) والتقنين البرازيلى (م ١٣٩٦) والتقنين الصينى (م ٦٨١) والتقنين السوفييتى (م ٢٨٧) .

(للفقرة الثانية) :

C. Fr. Art. 1864.—La stipulation que l'obligation est contractée pour le compte de la société, ne lie que l'associé contractant et non les autres, à moins que ceux-ci ne lui aient donné pouvoir, ou que la chose n'ait tourné au profit de la société.

C. Maroc. Art. 1045.—La société est toujours obligée envers les tiers du fait de l'un des associés, dans la mesure ou elle à profité de l'opération entreprise par celui-ci en dehors des ses pouvoirs.

C. Lib. Art. 904.—La société est toujours obligée envers les tiers du fait de l'un des associés dans le mesure au elle a profité de l'opération entreprise par celui-ci en dehors de ses pouvoirs.

C. Ital. Art. 1728.—La stipulation que l'obligation a été contractée pour le compte de la société, oblige seulement l'associé qui a contracté et non les autres, à moins que ceux-ci ne lui en aient donné le pouvoir, ou que la chose n'ait tourné au profit de la société.

C. Esp. Art. 1698 al. 2.—La société n'est pas obligée vis-à-vis des tiers par les actes qu'un de ses membres a faits en son nom propre et sans mandat spécial de la société ; mais elle est obligée avec cet associé lorsque ces actes lui ont procuré un profit.

٣ — المذكرة الايضاحية : (١) للفقرة الأولى :

للشركة شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء ، فاذا جاز لدائنى الشركة حق الرجوع عليها ممثلة فى مديرها وحق الرجوع على الشركاء شخصيا ، فانه مع ذلك يجب أن تنفذ الأحكام أولا على أموال الشركة التى للدائنين عليها فضلا عن ذلك حق التقدم على دائنى الشركاء . فاذا لم تكف هذه الأموال لوفاء الديون ، جاز لدائنى الشركة الرجوع على مال الشريك . ولكن إلى أى حد ؟ يرجع الدائنون كما يقرر النص على كل شريك بقدر نصيبه فى خسائر الشركة ، ما لم يحدد الاتفاق نسبة أخرى . ولا يجوز الخروج على هذه

---

(١) كانت هذه المادة فى المشروع التمهيدى عبارة عن مادتين ، هما ٧٠٦ و ٧٠٧ وكانت المادة ٧٠٦ تقابل الفقرة الأولى من المادة ٥٢٣ من القانون ، بينما أن المادة ٧٠٧ تقابل الفقرة الثانية منها .

وقد أدمجت المادتان فى مادة واحدة فى لجنة المراجعة ، لأن الثانية تكملة ضرورية للأولى . وكانت لكل من هاتين المادتين مذكرة إيضاحية مستقلة ، ولذا فقد اضطررنا إلى نشر المذكرة الايضاحية الخاصة بكل من المادتين ، على أن يكون مفهوما أنها قد أصبحت خاصة بفقرتين من مادة واحدة هى المادة ٥٢٣ .

الأحكام لنفس الأسباب التى ذكرناها عند الكلام على بطلان شركة الأسد (م ٦٩٨ من المشروع وتقابل المادة ٥١٥ من القانون).

(الفقرة الثانية) :

يطابق هذا النص ما ورد بالمادة ٤٤٤/٥٤١ من التقنين الحالى . والحكم الوارد به هو تطبيق للقواعد العامة إذ لا يجوز أن يثرى شخص بلا سبب على حساب الغير . وعلى ذلك يجوز دائما للدائن أن يرجع على الشريك بقدر ماعاد عليه من أرباح الشركة. وينطبق هذا النص على حالة الشريك الذى تعدى سلطته فى الادارة أو الذى لم تكن له سلطة الادارة ولكنه تعاقد باسم الشركة ، ففى الحالتين لا يسأل الشركاء إلا إذا كان قد عاد عليهم ربح من عمل هذا الشريك ، وبقدر هذا الربح.

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا لم تف أموال الشركة بديونها كان الشركاء مسئولين عن هذه الديون فى أموالهم الخاصة ، كل منهم بنسبة نصيبه فى خسائر الشركة ، ما لم يوجد اتفاق على نسبة أخرى . ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك ». وقد عدلت هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ تعديلا لا يغير من جوهر الحكم ، بأن استعيض عن عبارة « يقضى بغير ذلك » بعبارة « يعفى الشريك من المسئولية عن ديون الشركة » .

مادة ٥٢٤

١ — لا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كلا منهم من ديون الشركة ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

٢ — غير أنه إذا اعسر أحد الشركاء ، وزعت حصته فى الدين على الباقين ، كل بقدر نصيبه فى تحمل الخسارة .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة**: المادة ٤٢٩ / ٥٢٢ من التقنين المصرى : ما يستحقه أحد الشركاء على الشركة واجب أداؤه له من جميع الشركاء ، فان عسر أحدهم وزع ما يخصه على باقى الشركاء .

والمادة ٤٤٣/٥٤٠ : وإذا كان مأذونا بالمعاملة مع الغير باسم الشركاء أو باسم الشركة كان كل واحد من الشركاء ملزما لهذا الغير بحصة مساوية لحصة الآخر لا على وجه التضامن لبعضهم إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك.

(والمجلة م ١٣٣٤ و ١٣٣٥ و ١٣٥٦)

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1862.—Dans les sociétés autres que celles de commerce, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.

Pr.Fr.-It. Art. 554.—Les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, sauf les exceptions établies par la loi commerciale ou par le contrat.

C. Lib, Art. 901.—Les associés sont tenus envers les créanciers proportionnellement à leur apport, si le contrat ne stipule la solidarité.

C. All. Art. 735.—Lorsque le patrimoine social ne suffit pas pour solder les dettes communes et rembourser les mises, les associés doivent rapporter le montant de ce qui manque dans la proportion dans laquelle ils doivent subir la perte, lorsque la part contributoire qui incombe à l'un des associés ne peut être obtenu, les autres associés doivent supporter le manquant dans les mêmes proportions.

C. Pol. Art. 590.—Les associés répondent des obligations de la société envers les tiers sur le patrimoine social sans aucune limitation, et sur leurs codébiteurs.

Art. 591.—Lorsque le patrimoine social est insuffisant pour couvrir le paiement des dettes et la reprise des apports, le manquant se répartit entre les associés suivant la proportion établie pour la contribution aux pertes. Au cas d'insolvabilité de l'un des associés, la fraction du manquant qui lui incombe se repartit entre les autres associés suivant la même proportion.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٠٩ و ١٣٣٩) والتقنين المراكشى (م ١٠٤٢ و ١٠٧٢) والتقنين الايطالى (م ١٧٢٦) والتقنين الأسبانى (م ١٦٩٨) والتقنين البرتغالى (م ١٢٤٦ و ١٢٤٧) والتقنين الهولندى (م ١٦٧٩) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧٨١) والتقنين السويسرى (م ٥٤٤) والتقنين البرازيلى (م ١٣٩٦ و١٣٩٨) والتقنين الصينى (م ٦٨١) والتقنين السوفييتى (م ٢٨٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — لا يسأل الشركاء بالتضامن عن ديون الشركة .

هذا هو المبدأ العام الذى تقرره الفقرة الأولى . ولكن ترد عليه الاستثناءات الآتية :

ا) فى الشركات التجارية التى يقرر التقنين التجارى التضامن فيها ، ويكون ذلك فى شركات التضامن وشركات التوصية . أما فى الشركات المدنية فالقاعدة ألا تضامن بين الشركاء ، إلا إذا كانت الشركة المدنية قد اتخذت شكلا تجاريا فان الشركاء يسألون بالتضامن حتى لا يضار الغير الذى اعتمد على الشكل التجارى (١) .

ب) كذلك يتقرر التضامن بناء على شرط خاص فى العقد . وقد يكون الشرط فى عقد الشركة ذاته لرغبة الشركاء فى بث روح الثقة بالشركة، كما يكون أيضا فى العقد القائم بين الشركة والغير .

---

(١) كانت المادة ٧٠٨ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٢٤ من القانون تنص صراحة فى فقرتها الأولى على أنه لا تضامن بين الشركاء ... فيما عدا الاستثناءات التى ينص عليها قانون التجارة ... الخ . وقد تعدلت صياغة هذه المادة فى لجنة المراجعة ، فأصبحت كما هى واردة فى القانون.

ويجب ألا ننسى أن الدين الذى تعقده الشركة قد يكون غير قابل للانقسام ، فيسأل عنه الشركاء بالتضامن طبقا للقواعد العامة .

٢ — أما المبدأ المبين بالفقرة الثانية ، فهو من المبادىء التى يعمل بها فى الحالات المشابهة ، عند تعدد المسئولين عن الدين ، كالكفالة والتضامن ، والمادة ٤٢٩ / ٥٢٢ من التقنين الحالى تقرره .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٢٥

إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون ، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك فى رأس المال ، وإنما لهم أن يتقاضوها مما يخصه فى الأرباح ، أما بعد تصفية الشركة فيكون لهم أن يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم فى أموال الشركة بعد استنزال ديونها ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظى على نصيب هذا المدين .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 909.—Les créanciers particuliers d'un associé ne peuvent, pendant la duré de la société, exercer leurs droits que sur la part des bénéfices appartenant à cet associé d'après les bilans, et non sur sa part du capital et après la fin ou la dissolution de la société, sur la part afférente à leur débiteur, dans l'actif de la société après déduction des dettes ; ils peuvent cependant opérer une saisie conservatoire sur cette part avant toute liquidation.

C. Moroc. Art. 1050.—Les créanciers particuliers d'un associé ne peuvent, pendant la durée de la société , exercer leurs droits que sur la part des bénéfices appartenant à cet associé d'après les bilans, et non sur sa part du capital, et après la fin ou la dissolution de la société, sur la part afférente à leur débiteur dans l'actif de la société, après déduction des dettes. Ils peuvent cependant opérer une saisie conservatoire sur cette part avant toute liquidation.

C. Esp. Art. 1699.—Les créanciers de la société sont payés sur les biens sociaux

C. Esp. Art. 1699.—Les créanciers de la société sont payés sur les biens sociaux par préférence aux créanciers de chaque associé. Sans préjudice de ce droit, les créanciers personnels de chaque associé peuvent demander la saisie et la vente de sa part dans l'actif social.

C. All. Art. 725.—Lorsqu'un créancier de l'un des associés a opéré la saisie de la part de l'associé dans le patrimoine social, il peut dénoncer la société sans tenir compte d'aucun délai de dénonciation, à moins que le titre de la dette ne soit executoire que par provision. Tant que subsiste la société, le créancier ne peut faire valoir les droits de l'associé résultant du rapport juridique de société, excepté la prétention à une part dans les bénéfices.

C. Suisse Oblig. Art. 544 al. 2.—Les créanciers d'un associé ne peuvent exercer leurs droits que sur sa part de liquidation, à moins que le contrat de société n'en dispose autrement.

C. Pol. Art. 574.—Pendant la durée de la société, les créanciers d'un associé ne peuvent saisir les droit qui lui appartiennent en tant qu'associé que s'il s'agit des droits dont, dans ses rapports avec la société, l'associé peut disposer à l'égard de la société. Lorsque pendant les six derniers moins, une saisie mobilière pratiquée sur les biens d'un associé est restée infructueuse, le créancier personnel de ce dernier qui, en vertu d'un titre exécutoire, a fait saisie-arrêt sur les droits devant revenir à son débiteur au jour où il cessera de faire partie de la société ou au jour de la dissolution de la société, peut faire une renonciation à la société pour son débiteur trois mois avant la fin de l'année d'exercice, même si la société a été conclue pour un temps déterminé. Si le contrat de société prévoit un délai de dénonciation plus court, le créancier peut s'en prévaloir.

أنظر التقنين الصينى (م ٦٨٤و٦٨٥) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : إذا قامت الشركة باستيفاء الوضع القانونى الصحيح كانت لها شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء وذمة منفصلة عن ذممهم . وأموال الشركة تعتبر ضمانا عاما لدائنيها وحدهم ، كما أن ذمة الشريك هى الضمان العام لدائنيه الشخصيين . وحقوق الشريك قبل الشركة وإن كانت تدخل فى ذمته ، إلا أنها مندمجة فى الشركة ، ويترتب على ذلك أنه لا يجوز لدائنى الشريك أثناء قيام الشركة ، أن يزاحموا دائنيها فاذا ما انحلت الشركة وتمت التصفية جاز لدائنى الشريك التنفيذ على حصته .

على أنه يجوز لدائنى الشريك أثناء قيام الشركة :

١ ـ أن ينفذوا بديونهم على حصته من الأرباح .

٢ ـ أن يتخذوا الاجراءات التحفظية سواء فيما يتعلق بنصيبه فى الأرباح أو حصته فى الشركة .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : .....

.....

.....

§ ٤ — طرق انقضاء الشركة(١)

مادة ٥٢٦

١ — تنتهى الشركة بانقضاء الميعاد المعين لها، أو بانتهاء العمل الذى قامت من أجله.

٢ — فاذا انقضت المدة المعينة أو انتهى العمل ثم استمر الشركاء يقومون بعمل من نوع الأعمال التى تألفت لها الشركة، امتد العقد سنة فسنة بالشروط ذاتها.

٣ — ويجوز لدائن أحد الشركاء أن يعترض على هذا الامتداد ويترتب على اعتراضه وقف أثره فى حقه.

---

(١) كان المشروع التمهيدى يفتتح الباب الخاص بطرق انقضاء الشركة بالمادة ٧١ وكانت تعدد أسباب الانقضاء ونصها كالآتى: « تنتهى الشركة بأحد الأمور الآتية: (ا) بانقضاء الميعاد المحدد للشركة. (ب) بانتهاء العمل الذى قامت الشركة من أجله (ج) بهلاك جميع مال الشركة أو هلاك جزء كبير منه بحيث لا تبقى هناك فائدة فى بقاء الشركة. (د) بموت أحد الشركاء أو بالحجز عليه أو باشهار إعساره أو إفلاسه أو بتصفية أمواله تصفية قضائية. (هـ) بانسحاب أحد الشركاء من الشركة إذا كانت مدة الشركة غير محدودة، على أن يعلن الشريك إرادته فى الانسحاب وأن يتم هذا الاعلان قبل الانسحاب بثلاثة أشهر، وعلى ألا يكون الشريك قد انسحب عن غش أو فى وقت غير لائق (و) باجماع الشركاء على حلها (ز) بحكم قضائى يصدر بحل الشركة (وهذه المادة تقابل المادة ٥٤٥ / ٥٤٢ من التقنين المصرى ونصها:

تنتهى الشركة بأحد الأمور الآتية:

أولا: بانقضاء الميعاد المحدد للشركة.

ثانيا: بانتهاء العمل الذى قامت الشركة لأجله.

ثالثا: بهلاك جميع مال الشركة أو هلاك معظمه بحيث لا تمكن إدارة عمل نافع بالباقى.

رابعا: بموت أحد الشركاء أو بالحجز عليه أو بافلاسه إذا لم يشترط فى عقد الشركة شىء فى شأن ذلك مع عدم الاخلال بالأصول المخصوصة المتعلقة بالشركات التجارية التى لا تنفسخ بموت أحد الشركاء الغير المتضامن أو إفلاسه أو الحجز عليه.

خامسا: بارادة جميع الشركاء.

١ — النصوص المصرية المقابلة : انظر المادة ٥٤٤ و ٥٤٢ من التقنين المصرى والمجلة م ١٤٢٣

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1866.—La prorogation d'une société à temps limité ne peut être prouvée que par un écrit revétu des mêmes formes que le contrat de société.

Pr. Fr.-It. Art. 557.—La société est prorogée tacitement, lorsque, malgré l'expiration du delai convenu ou la consommation de l'affaire, les associés continuent des opérations de la nature de celles qui faisaient l'objet de la société. La prorogation tacite est censée faite d'année en année.

C. Lib. Art. 912.—La société dissoute de plein droit après l'expiration du temps établi pour sa durée, ou la consommation de l'affaire pour laquelle elle avait été contractée, est toutefois prorogée tacitement lorsque, malgré l'expiration du delai convenu ou la consommation de l'affaire, les associés coutinuent les opérations qui faisaient l'objet de la société. La prorogation tacite est censée faite d'année en année.

Art. 913, al. 1, et 2.—Les créanciers particuliers d'un associé peuvent faire opposition à la prorogation de la société. Ils n'ont, toutefois, ce droit si leur créance est liquidée par jugement passé en force de chose jugée.

C. Suisse Oblig. Art. 546 al. 3o.—Lorsqu'une société continue tacitement après l'expiration du temps pour lequel elle avait été constituée, elle est réputée renouvellée pour une durée indéterminée.

C. Pol. Art. 577.—La société est réputée tacitement prolongée pour une durée indéterminée lorsque, malgré l'arrivée des causes de dissolution prévues au au contrat, elle continue à fonctionner du consentement de tous les associés.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٢١ و ١٣٢٢) والتقنين المراكشى (م ١٠٥٤ و ١٠٥٥) والايطالى (م ١٧٣٠) والتقنين الاسبانى (م ١٧٠٢ و ١٧٠٣) والتقنين الارجنتينى (م ١٨٠٠) والتقنين الألمانى (م ٧٢٦) والتقنين البرازيلى (م ١٤٠٠ و ١٤٠١) والتقنين الصينى (م ٦٩٣) .

= سادسا : بانفصال أحد الشركاء عن الشركة إذا كانت مدة الشركة ليست معينة بشرط أن لا يكون هذا الانفصال مبينا على غش ولا فى غير الوقت اللائق له .

وتتفق كذلك مع حكم المادتين ٩١٠ و ٩١٥ من التقنين اللبنانى . وكان المشروع التمهيدى يفصل أسباب الانقضاء فى المواد التالية من ٧١١ إلى ٧١٥ . غير أنه فى لجنة المراجعة أعيد صياغة هذه المواد وترتيبها ترتيبا يمنع التكرار ويجمع ما بين الأحكام المتقاربة ولذا فليس فى القانون مادة تعدد أسباب انقضاء الشركة كالمادة ٧١٠ من المشروع التمهيدى . وهذه المادة كان لها فى المشروع التمهيدى مذكرة إيضاحية تتكلم عن انقضاء الشركة بانقضاء الميعاد المحدد لها وبهلاك مالها وبموت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو إفلاسه وبانسحاب أحد الشركاء . وهذه الأسباب مفصلة فى القانون فى المواد ٥٢٦ و ٥٢٧ و ٥٢٨ و ٥٢٩ . وسنكتفى باثبات المذكرة الايضاحيه الخاصة بكل من هذه المواد فى موضعها .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — هذا النص خاص بالشركات محددة المدة . وقد اهتم المشروع ، تفاديا للنزاع القائم فى الفقه والقضاء ، بتحديد الحالات التى يمتد فيها عقد الشركة وتلك التى ينتهى فيها وتقوم بدلها شركة جديدة . والامتداد لايتم إلا باتفاق جميع الشركاء ، فيما عدا حالة وجود نص فى العقد يسمح للأغلبية أن تقرر امتداد الشركة ، وكما يكون الامتداد صريحا ، إذا اتفق على مد أجل الشركة قبل انقضائه ، قد يكون ضمنيا ، إذا استمر الشركاء بعد انقضاء المدة المحددة يقومون بأعمال من نوع الأعمال التى تألفت لها الشركة ، ويثبت الامتداد بالطرق ذاتها التى يثبت بها عقد الشركة ، ولكن يلزم مراعاة قواعد النشر المقررة بالنسبة للشركة نفسها .

٢ — أما عن آثار الامتداد، فيهمنا أن نحدد الحالات التى تنشأ فيها شركة جديدة، فتستمر الشركة الأولى قائمة إذا كان الامتداد قد حصل قبل انقضاء الأجل المتفق عليه . فان كان قد اتفق على الامتداد بعد انقضاء المدة المحددة ، فان الشركة التى تقوم بعد ذلك هى شركة جديدة متميزة عن الأولى ، لأن انقضاء الشركة يقع بحكم القانون بمجرد حلول أجلها . كذلك فى حالة الامتداد الضمنى عن طريق الاستمرار فى العمليات بعد انتهاء المدة تقوم شركة جديدة بنفس الشروط كما هو الحال بالنسبة للايجار المحدد (م ٣٢٦ / ٤٧١ من التقنين الحالى و م ٨٠١ من المشروع وتقابل المادة ٥٩٩ من القانون) . ولكن النص يحدد مدة الشركة الجديدة بسنة واحدة .

٣ — والفقرة الثالثة ، مقتبسة من المادة ٨٩٣ من تقنين طنجة والمادة ٩١٣ من التقنين اللبنانى . وإذا كان دائن الشريك لايستطيع قبل حصول القسمة أن ينفذ بحقه على نصيب الشريك ، فلا أقل من أن تسمح له بأن يمنع الشريك من أن يؤخر استعماله لحقه فى التنفيذ على أموال المدين (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل تعديل لفظى طفيف على الفقرة الثانية من هذه المادة فى مجلس النواب .

---

(١) لاحظ عند مراجعة هذه المذكرة الايضاحية أن نص المادة ٧١١ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٢٦ من القانون كان كالآتى :

١ — إذا مد أجل الشركة بعد انقضاء المدة المحددة لها ، كانت هناك شركة جديدة . أما إذا حصل المد قبل انقضاء المدة المحددة ، كان ذلك استمراراً للشركة الأولى

٢ — إذا انقضت المدة المحددة للشركة ، أو انتهى العمل الذى قامت الشركة من أجله ثم استمر الشركاء يقومون بأعمال من نوع الأعمال التى تألفت لها الشركة ، كان هناك امتداد ضمنى للشركة من سنة إلى سنة ، بالشروط الأولى ذاتها .

٣ — يجوز لدائن أحد الشركاء أن يعترض على امتداد الشركة ، ويترتب على اعتراضه وقف أثر الامتداد فى حقه .

ونص هذه المادة أكثر تفصيلا فى أحكامه من نص المادة ٥٢٦ من القانون . وليس فى محاضر لجنة المراجعة أية إشارة إلى الحكمة من تعديل هذه المادة أكثر مما سبق أن أشرنا إليه من أن المواد الخاصة بأسباب انقضاء الشركة قد أعيد صياغتها وترتيبها .

مادة ٥٢٧

١ - تنتهى الشركة بهلاك جميع مالها أو جزء كبير منه بحيث لا تبقى فائدة فى استمرارها .

٢ - وإذا كان أحد الشركاء قد تعهد بأن يقدم حصته شيئا معينا بالذات وهلك هذا الشيء قبل تقديمه، أصبحت الشركة منحلة فى حق جميع الشركاء .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : (انظر المادة ٥٤٠ و ٥٤٢ من التقنين المصرى) .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1867.—Lorsque l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété d'une chose, la perte survenue avant que la mise en soit effectuée, opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés. La société est également dissoute dans tous les cas par la perte de la chose, lorsque la jouissance seule a été mise en commun, et que la propriété en est restée dans la main de l'associé. Mais la société n'est pas rompue par la perte de la chose dont la propriété a déjà été apportée à la société.

Pr. Fr.-It. Art. 558.—Lorsque l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété d'une chose, la perte survenue avant que la mise en soit effectuée, opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés. La société est également dissoute dans tous les cas par la perte de la chose, lorsque la jouissance seule a été mise en commun, et que la propriété en est restée dans la main de l'associé. Mais la société n'est pas rompue par la perte de la chose dont la propriété a déjà été apportée à la société.

C. Tunnis. et Maroc. Art. 1319/1053.—Lorsque l'un des associés à mis en commun la jouissance d'une chose déterminée, la perte survenue avant ou après la délivrance opère la dissolution de la société à l'égard de tous les associés. La même disposition s'applique au cas où l'associé qui a promis d'apporter son industrie se trouve dans l'impossibilité de prêter ses services.

C. Lib. Art. 911.—Lorsque l'un des associés à mis en commun la jouissance d'une chose déterminée, la perte survenue avant ou après la délivrance opère la dissolution de la société à l'égard des associés. La même disposition s'applique au cas où l'associé qui a promis d'apporter son industrie se trouve dans l'impossibilité de prêter ses services.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٧٣١) والتقنين الاسبانى (م ١٧٠١) والتقنين الهولندى (م ١٦٨٥) والتقنين البرتغالى (م ١٢٧٥) والتقنين الأرجنتينى (م ١٨٠٥ و ١٨٠٦) وتقنين كويبك (م ١٨٩٣) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : ١ — إذا كانت حصة الشريك مالا ، فان المادة ٦٩٤ من المشروع (وتقابل المادة ٥١١ من القانون) تنظم كما رأينا كيفية الوفاء بالحصة وانتقال ملكيتها

إلى الشركة ، وتطبق فيما يتعلق بالضمان وتبعة الهلاك أحكام البيع . وعلى ذلك تنتقل ملكية الحصة إذا كانت شيئا معينا بالذات بمجرد الرضاء فى المنقول وبالتسجيل فى العقار . أما هذه المادة فهى خاصة بانقضاء الشركة لاستحالة تقديم الحصة بسبب هلاكها . وهى قاصرة على الأشياء المعينة بالذات ، لأن المثليات لا تهلك ، ومقصود بها الحالة الاستثنائية التى لا تصبح فيها الشركة مالكة للشىء بمجرد الرضاء ثم يهلك ذلك الشىء قبل تقديمه إلى الشركة . ويمكن أن نذكر على سبيل المثال حالة ما إذا ارتبط تقديم الشىء إلى الشركة بشرط ما ثم يهلك قبل تحقق الشرط . كذلك حالة هلاك العقار قبل اجراء التسجيل . ففى مثل هذه الحالات ، مادام الشىء قد هلك ، فهناك استحالة لتنفيذ التزام الشريك ويترتب على ذلك انعدام عنصر أساسى من عناصر الشركة وهو مساهمة كل شريك بحصته . فتنحل الشركة بالنسبة لكل الشركاء .

٢ — والفقرة الثانية خاصة بحصة الشريك التى تكون مجرد الانتفاع بمال ما ، مع احتفاظه بالملكية . فى هذه الحالة يكون على الشريك التزام مستمر هو أن يمكن الشركة من الانتفاع بالشىء المدة المتفق عليها ، فاذا هلك الشىء أصبح مستحيلا عليه الوفاء بالتزامه هذا ، وتنعدم حصته فى الشركة وعلى ذلك تنحل الشركة فى كل الحالات ، سواء كان الهلاك بعد تقديم الشىء للشركة أم قبل ذلك مادام الهلاك قد حصل بقوة قاهرة ، كما هو الحال بالنسبة لانتهاء الايجار لهلاك العين المؤجرة (١) .

---

(١) لاحظ عند مراجعة هذه المذكرة الايضاحية أنها وردت فى المشروع التمهيدى بشأن المادة ٧١٢ منه وهى التى تقابل فى القانون المادة ٥٢٧ . وكان نص هذه المادة كالآتى :

« ١ — إذا كان أحد الشركاء قد تعهد أن يقدم إلى الشركة شيئا معينا بالذات ، وهلك هذا الشىء قبل تقديمه إلى الشركة ، أصبحت الشركة منحلة فى حق جميع الشركاء .

٢ — وتنحل الشركة أيضا فى جميع الأحوال بهلاك الشىء المعين ، إذا كان ما قدمه الشريك هو مجرد الانتفاع بذلك الشىء ، مع احتفاظه بالملكية لنفسه . »

ولاحظ أيضا أن المادة ٧١٠ من المشروع التمهيدى ، وقد حذفت فى لجنة المراجعة وسبق أن أشرنا إليها ، وهى تعدد طرق انقضاء الشركة ، كانت تنص فى الفقرة « ج » منها على أن الشركة تنتهى بهلاك جميع مال الشركة أو هلاك جزء كبير منه بحيث لا تبقى هناك فائدة فى بقاء الشركة . وهذه الفقرة من المادة ٧١٠ تقابل الفقرة الأولى من المادة ٥٢٧ من القانون . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية الخاصة بالمادة ٧١٠ من المشروع التمهيدى خاصا بهلاك مال الشركة مانصه :

« كذلك تنتهى الشركة بهلاك مالها . سواء كان الهلاك ماديا أو معنويا كما إذا استحال على الشركة استعمال أموالها الاستعمال المقصود من وضعها فى الشركة بسبب سحب الامتياز الممنوح لها مثلا . والشرط الأساسى هو أن الهلاك يترتب عليه استحالة استمرار الشركة فى عملها ، وعلى ذلك إذا هلكت مبانى الشركة بسبب الحريق مثلا ، فان ذلك لا ينتهى عقد الشركة إذا كان هناك مبلغ تأمين يسمح باعادة بنائها من جديد . وهلاك بعض أموال =

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٢٨

١ — تنتهى الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجر عليه أو باعساره أو بافلاسه .

٢ — ومع ذلك يجوز الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته ، ولو كانوا قصرا .

٣ — ويجوز أيضا الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء أو حجر عليه أو أعسر أو أفلس أو انسحب وفقا لأحكام المادة التالية ، تستمر الشركة فيما بين الباقين من الشركاء ، وفى هذه الحالة لا يكون لهذا الشريك أو ورثته إلا نصيبه فى أموال الشركة ، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذى أدى إلى خروجه من الشركة ويدفع له نقداً . ولا يكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق ، إلا بقدر ما تكون تلك الحقوق ناتجة من عمليات سابقة على ذلك الحادث .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : انظر المادة ٥٤٠ — ٥٤٢ من التقنين المصرى والمجلة م ١٣٥٢

= الشركة كهلاكها . بشرط أن يكون الجزء الباقى غير كاف للقيام بعمل نافع من الأعمال التى تدخل فى أغراض الشركة . وليس هناك حد ثابت للهلاك الجزئى إذا وصل إليه يجب حل الشركة ، بل المسألة تقديرية متروكة للقاضى ، وإن كان الغالب أن ينص فى عقد الشركة على نسبة معينة كالثلث أو الربع يجب عندها الحل .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1868.—S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés, la société continuerait avec son héritier, ou seulement entre les associés survivants, ces dispositions seront suivies : au second cas l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société eu égard à la situation de cette société et ne participe aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.

Pr. Fr.-It. Art. 559.—Il peut être stipulé qu'en cas de mort d'un associé la société continuera avec ses héritiers même mineurs. Il peut aussi être convenu qu'en cas de mort, interdiction, faillite, liquidation judicaire, déconfiture de l'un des associés, la société continuera entre les autres. Dans ce cas l'associé ou son héritier n'a droit qu'à sa part ou à celle de son auteur, eu égard à la situation de la société au jour où s'est produit l'événement. Il ne participe aux droits ultérieurs qu'en tant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant cet événement.

C. Lib. Art. 916.—S'il a été convenu qu'en cas de mort de l'un des associés, la société continuerait avec ses héritiers, la chose n'a aucun effet si l'héritier est un incapable. Le juge compétent peut toutefois autoriser les mineurs ou incapables à continuer la société, s'il y a un intérêt sérieux pour eux à le faire. Il prescrit, dans ce cas, toutes les mesures requises par les circonstances afin de sauvegarder leurs droits.

C. All. Art. 727.—A moins qu'il n'en doive être autrement d'après le contrat de société, la société est dissoute par la mort de l'un des associés. En cas de dissolution, l'héritier de l'associé décédé est tenu d'annoncer sans retard le décès aux autres associés et s'il y a péril à différer de continuer les affaires confiées à son auteur par le contrat de société jusqu'à ce que les autres associés, de communauté avec lui, puissent y pourvoir autrement. Les autres associés sont pareillement obligés de continuer les affaires qui leur ont été confiées. La société dans cette mesure, est réputée subsistante.

Art. 736.—Lorsque, dans le contrat de société, il été établi qu'au cas où l'un des associés dénoncerait la société, décèderait ou tomberait en faillite, la société devrait continuer entre les autres associés, dès la survenance d'un pareil évènement, l'associé dans la personne duquel cet évènement est survenu sort de la société.

C. Pol. Art. 571.—S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés la société continuerait avec ses héritiers, ces derniers lui succèdent, de plein droit, dans la société ; les droits de l'associé défunt leur appartiennent en commun. Ils doivent désigner à la société une personne qui sera chargée de l'exercice de leurs droits. Les actes accomplis par les autres associés avant que cette désignation ait eu lieu, leur sont opposables.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٢٥ و ١٣٢٩) والتقنين المراكشى (م ١٠٥٨ و ١٠٦٢) والتقنين الايطالى (م ١٧٣٢) والتقنين الاسبانى (م ١٧٠٤) والتقنين البرتغالى (م ١٦٨٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧٩٢ و ١٧٩٤ — ١٧٩٧) وتقنين كويبك (م ١٨٩٤) والتقنين النمساوى (م ١٢٠٦ و ١٢٠٩) والتقنين البرازيلى (م ١٤٠٢ و ١٤٠٣) والتقنين السوفييتى م (٢٩٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — فى شركات الأشخاص تحل الشركة بوفاة الشريك فلا يحل ورثته محله فيها لأن شخصيته محل اعتبار ، والشركاء إنما تعاقدوا بالنظر لصفات الشريك الشخصية لا لصفات الورثة . على أن هذا الحكم هو مجرد تفسير لارادة المتعاقدين

وليس هناك مايمنع من الاتفاق على أن الشركة تستمر بين الشركاء الباقين وورثة الشريك المتوفى . وكما يكون هذا الاتفاق صريحا قد يكون ضمنيا ، كما إذا تبين أن الشركاء لم تعاقدوا مطلقا بالنظر إلى صفات الشريك حيث أن العقد يسمح لكل منهم بالتنازل عن حصته وإحلال المتنازل له محله فى الشركة . وفى هذه الحالة تستمر الشركة بعد وفاة الشريك مع الورثة ، حتى لو كانوا قصرا ومعنى ذلك أنه لايلزم فى هذه الحالة اذن خاص.

٢ — كذلك يمكن الاتفاق على أن الشركة لاتنحل بوفاة أحد الشركاء أوالحجر عليه أو اشهار افلاسه أو إعساره أو تصفية أمواله تصفيه قضائية (١) ، بل تستمر بين بقية الشركاء . ويقصد بهذا الشرط تفادى حل شركة ناجحة وقسمتها قسمة عينية . فيستولى الشريك أو من يحل محله أو من يمثله على قيمة الحصة نقدا ، حتى لو لم يذكر ذلك صراحة فى الشرط . وتقدر الحصة باعتبار قيمتها النقدية يوم الوفاء أوالحجر أو الافلاس أو الاعسار أو التصفية القضائية ، ولا ينظر إلى مايتم بعد ذلك من عمليات إلا إذا كانت نتيجة لازمة لعمليات سابقة . ولما كان هذا التقدير يتطلب مصاريف باهظة ، كما أن الوفاء بقيمة الحصة دفعة واحدة يؤثر فى مركز الشركه المالى ، فانه غالبا مايتفق فى العمل على تقدير الحصة بحسب آخر جرد عمل قبل تحقق الحادث الذى أدى إلى خروج الشريك . كما يتفق على أن تدفع قيمة الحصة على أقساط سنوية (٢) .

---

(١) عبارة (أو تصفية أمواله تصفية قضائية) كانت ترد فى نص المادة ٧١٣ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٢٨ من القانون . وليس لها وجود فى نص المشروع النهائى أو القانون . وليس فى محاضر لجنة المراجعة ذكر لسبب ذلك التعديل .

(٢) لاحظ أيضا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٢٨ من القانون تقابل الفقرة (د) من المادة ٧١٠ من المشروع التمهيدى المحذوفة فى لجنة المراجعة والسابق الاشارة إليها. وكانت هذه الفقرة تنص على أن الشركة تنتهى بموت أحد الشركاء أوالحجر عليه أو باشهار إعساره أو إفلاسه أو بتصفية أمواله تصفية قضائية . ولاحظ أن نص المادة ٥٢٨ من القانون فى فقرته الأولى خلو من الاشارة إلى إنتهاء الشركة بتصفية الأموال تصفية قضائية. وقد جاء فى المذكرة الايضاحية الخاصة بالمادة ٧١٣ من المشروع التمهيدى خاصا بموت أحد الشركاء مانصه :

«ويترتب على وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو إعساره أو إفلاسه أو تصفية أمواله تصفية قضائية انقضاء الشركة . ولكن ذلك قاصر على شركات الأشخاص حيث شخصية الشريك تكون محل اعتبار وحيث تقوم الشركة على الثقة الشخصية بين الشركاء ؛ وكل الأسباب السابقة تؤدى إلى زوال هذه الثقة . أضف إلى ذلك أن الشريك يحل محل الوارث أو القيم أو السنديك أو المصفى؛ وكلهم أجانب عن الشركة لاصلة لهم بالشركاء . فوفاة أحد الشركاء تقضى الشركة ، ولايحل ورثة المتوفى محله فيها إلا إذا اتفق على ذلك (انظر م٧١٣ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٨ من القانون) والحجر أيضا يترتب عليه بحكم القانون انحلال الشركة . ويستوى فى ذلك أن يكون الحجر قانونيا بناء على عقوبة جنائية أم قضائيا لعته أو جنون أو سفه . كذلك تنقضى الشركة بحكم القانون إذا أفلس أحد الشركاء أو أعسر أوصفيت أمواله تصفية قضائيه. ويلاحظ أن القيم على الشريك المحجور عليه أوسنديك تفليسته أوالمصفى لأمواله لايحلون محله فى الشركة المنقضية بسبب الحجر عليه أوإفلاسه أو تصفية أمواله.

٤ — التعديلات البرلمانية: (١) .....
.....
.....

مادة ٥٢٩

١ — تنتهى الشركة بانسحاب أحد الشركاء، إذا كانت مدتها غير معينة، على أن يعلن الشريك إرادته فى الانسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصوله، وألا يكون إنسحابه عن غش أو فى وقت غير لائق.

٢ — وتنتهى ايضا باجماع الشركاء على حلها.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: (انظر المادة ٤٤٥ - ٥٤٢ من التقنين المصرى).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Lib. Art. 910.—La société finit :..... (6) Par la volonté commune des associés. (7) Par la renonciation d'un ou plusieurs, lorsque la durée de la société n'est pas déterminée, soit par le contrat, soit par la nature de l'affaire qui en fait l'objet :.....

Art. 915.—Lorsque la durée de la société n'est pas déterminée, soit par le contrat, soit par la nature de l'affaire, chacun des associés peut y renoncer en notifiant sa renonciation à tous les autres, pourvu que cette renonciation soit

---

(١) اقترح فى مجلس الشيوخ أثناء مناقشة المادة ٥٢٨، أن تضاف إلى الفقرة الثانية منها عبارة «مالم تر الجهة المختصة بالنظر فى شئون القصر غير ذلك» توخيا لحماية حقوق ناقصى الأهلية، ولم تر لجنة القانون المدنى بالمجلس، فى تقريرها الاضافى، الأخذ بهذا الاقتراح «لأن جواز الاتفاق على استمرار الشركة مع ورثة الشريك مسألة مبدأية يجب أن يفصل فيها لذاتها أولا. وما من شك فى أن الاتفاق على استمرار الشركة مع البالغين من ورثة الشريك جائز ولا اعتراض عليه فالوارث يؤول إليه من مورثه حقه فى الشركة لا فى الأعيان والأموال المملوكة للشركة ما دامت فكرة التشخيص المعنوى للشركات قد تقررت. وهذا الوضع لاينبغى أن يتغير بسبب قصر ورثة الشريك، وفى الاجراءات المقررة فى قانون المحاكم الحسبية والأحكام الأخرى الواردة فى باب الشركات ما يكفل حمايتهم على أنه يلاحظ أن الحكم لايسرى إلا باتفاق خاص والشريك لايرتضى ذلك إلا إذا كان لديه من الاعتبارات ما يجعله مطمئنا إلى مستقبل وارثه. أما ترك الأمر لتقدير الجهة المختصة بالنظر فى شئون القصر فلا يتمشى مع استقرار التعامل» (من التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ).

faite de bonne foi et n'ait pas lieu à contre-temps. La renonciation n'est pas de bonne foi, lorsque l'associé renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés s'étaient proposés de retirer en commun. Elle est faite à contre temps, lorsque les choses ne sont plus entières et qu'il importe à la société que la dissolution soit différée. Dans tous les cas, elle n'a d'effet que pour la fin de l'exercice social, et elle doit être donnée trois mois au moins avant cette époque, à moins de motifs graves.

وانظر التقنين السويسرى للالتزامات (المادتين ٥٤٥ و ٥٤٦)، والتقنين البولونى (المادتين ٥٨٠ و ٦٨٢) .

٣ - **المذكرة الايضاحية**(١): فى الشركات التى لها أجل محدد لا يجوز للشريك أن ينفصل عنها قبل حلول أجلها ، لأن القواعد العامة لاتجيز لأحد المتعاقدين أن يستقل بانهاء العقد من جانبه بدون رضاء باقى الشركاء . ولكن المشرع خرج عن هذا المبدأ فى الشركات التى ليس لها أجل معلوم ، فأجاز للشريك أن ينسحب منها بمجرد إرادته المنفردة ، لأنه لا يجوز لشخص أن يرتبط بالتزام يقيد حريته إلى أجل غير محدد لتنافى ذلك مع الحرية الشخصية التى هى من النظام العام ، وكل اتفاق على خلاف ذلك يكون باطلا . ويمكن قياس هذه الحالة على عقد العمل غير محدد المدة حيث يجوز فسخه فى أى وقت بمجرد ارادة أحد المتعاقدين (م ٤٠٤ / ٤٩٢ من التقنين الحالى و م ٩٦٠ من المشروع وتقابل المادة ٦٩٤ من القانون) . ولكن حتى يكون للشريك حق الانسحاب لابد أن تكون الشركة غير محددة المدة (ويستوى فى ذلك أن تكون الشركة قد حدد لبقائها مدة حياة الشركاء أو أجل يستغرق عمر الانسان العادى) ، وألا يكون للشريك حق التنازل عن حصته فى الشركة بلا قيد ولا شرط لان القصد من تقرير هذا الحق للشريك هو السماح له بأن يتحلل فى أى وقت يشاء من الالتزام الذى يقيد حريته لمدة غير محددة ، وإذا كان يجوز له فى أى وقت بلا قيد ولاشرط أن يخرج من الشركة عن طريق التنازل عن حصته فانه لايمكن مطلقا تبرير حقه فى الانسحاب بمجرد إرادته المنفردة فيقضى بذلك على الشركة . والفقه والقضاء مجمعان على هذا الرأى (استئناف مختلط ٢٢ مايو سنة ١٩٢٠ ب ٣٢ ص ٣٢٣) . ويبدو من النص أنه حتى يصح انسحاب الشريك لابد من توافر شرطين :

(١) أن يكون الانسحاب حاصلا بحسن نية . ولم يحدد المشروع حسن النية بل ترك تقديره للظروف . ومن المقرر فى هذا الصدد أن الشريك لايعتبر حسن النيه إذا كان لم ينسحب من الشركة إلا لكى يتمكن من الانفراد بربحها .

---

(١) لاحظ أن المادة ٥٢٩ من القانون تقابل الفقرتين (هـ ، و) من المادة ٥١٠ من المشروع التمهيدى وقد سبق الاشارة إلى هذه المادة وإلى أنها كانت تعدد طرق انقضاء الشركة وأنه لايوجد مايقابلها فى المشروع النهائى أو القانون . ولاحظ أن هذه المذكرة الايضاحية التى نشرناها على أنها خاصة بالمادة ٥٢٩ من القانون ، كانت ترد فى المشروع التمهيدى كجزء من المذكرة الايضاحية الخاصة بالمادة ٧١٠ المحذوفة فى لجنة المراجعة .

(٢) ألا يحصل الانسحاب فى وقت غير لائق . وتحديد ذلك مرتبط بالظروف والمرجع فيه تقدير القاضى . ويعتبر الانسحاب حاصلا فى وقت غير لائق إذا حدث مثلا فى إبان زمة ، أو أثناء الفترة الأولى لاستقرار الشركة وقبل حصولها على أرباح قريبة منتظرة . ويفترض حسن نية الشريك المنسحب وعلى من يدعى العكس اثبات ذلك . وقد اشترط المشروع فيما يتعلق بشرط الانسحاب وميعاده ، حصوله باعلان لبقية الشركاء وأن يتم الاعلان قبل الانسحاب بثلاثة أشهر على الأقل (١)، وإلا كان باطلا بطلانا نسبيا لمصلحة بقية الشركاء . ويترتب على الانسحاب انتهاء الشركة بحكم القانون إلا إذا اتفق على خلاف ذلك (انظر ٧١٣ من المشروع وتقابل المادة ٥٢٨ من القانون) . وأخيرا يلاحظ ان حق الشريك فى الانسحاب من الشركة بارادته المنفردة هو حق شخصى محض ، ولذلك لايجوز لدائنيه استعماله عن طريق الدعوى غير المباشرة .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « تنتهى الشركة بانسحاب أحد الشركاء إذا كانت مدتها غير معينة على أن يعلن الشريك إرادته فى الانسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصوله بثلاثة أشهر ، وألا يكون انسحابه عن غش أو فى وقت غير لائق .» وفى مجلس الشيوخ ، رئى حذف عبارة « بثلاثة أشهر » من هذه الفقرة اكتفاء بأن الشريك الذى يريد أن ينسحب من شركة غير محددة المدة يعلن انسحابه إلى سائر الشركاء قبل حصوله دون تقيد بزمن على ألا يكون الانسحاب واقعا عن غش أو فى وقت غير لائق لأن قيد المدة قد يكون مرهقا لا يتفق مع قواعد العدالة .

مادة ٥٣٠

١ — يجوز للمحكمة أن تقضى بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء ، لعدم وفاء شريك بما تعهد به او لأى سبب آخر لا يرجع إلى الشركاء ، ويقدر القاضى ما ينطوى عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل .

٢ — ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

---

(١) لاتشترط المادة ٥٢٩ من القانون أن يتم الاعلان قبل الانسحاب بثلاثة أشهر على الأقل ، على خلاف الحكم فى المشروع التمهيدى والنهائى (انظر فيما يلى التعديلات البرلمانية لهذه المادة)

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٤٤٦/٥٤٣ من التقنين المصرى : يجوز للمحاكم أن تفسخ الشركة بطلب أحد الشركاء لعدم وفاء شريك آخر بما تعهد به أو لوقوع منازعة قوية بين الشركاء تمنع جريان أشغال الشركة أولأى سبب قوى غير ذلك .

والمجلة م ١٣٥٣ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1871.—La dissolution des sociétés à terme ne peut être demandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque à ses engagements ou qu'une infirmité habituelle le rend inhabile aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légitimité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.

Pr. Fr..It. Art. 561.—Dans toutes les sociétés, même dans celles qui sont formées pour temps déterminé, la dissolution peut être demandée par l'un des associés s'il y a de juste motifs, dont la légitimité et la gravité sont livrées à l'appréciation des juges. Les associés peuvent aussi faire prononcer par le juge l'exclusion de celui dont l'agissement pourrait être un juste motif de dissolution, et continuer entre eux la société.

C. Lib. Art. 914.—Tout associé peut poursuivre la dissolution de la société, même avant le terme établi, s'il y a de justes motifs, tels que mésintelligences graves survenus entre les associés, le manquement d'un ou de plusieurs d'entre eux aux obligations résultant du contrat, l'impossibilité où ils se trouvent de les accomplir. Les associés ne peuvent renoncer d'avance au droit de demander la dissolution dans les cas indiqués au présent article.

C. Pol. Art. 578.—Chaque associé peut, pour cause grave, demander la dissolution de la société par le tribunal. Toute stipulation contraire est nulle.

انظر يضا ، التقنين التونسى (م ١٣٢٣) والتقنين المراكشى (م ١٠٥٦) والتقنين الايطالى (م ١٧٣٥) والتقنين اليابانى (م ٦٨٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — يعرض هذا النص للحل القضائى بناء على قرار المحكمة . وحكمه عام ينطبق على كل أنواع الشركات . أما عن أسباب الحل القضائى فهى تختلف بحسب الظروف، وأمر تقديرها متروك للقاضى. وقد تكون هذه الأسباب غير راجعة لارادة الشركاء كما هو الحال بالنسبة للمرض الخطير المستمر . أو الاضطراب العقلى الذى يعجز صاحبه عن الاستمرار فى أداء واجبه ، أو سوء التفاهم المستحكم بين الشركاء ، أو وقوع حوادث طارئة غير متوقعة تجعل من العسير على الشركة الاستمرار فى نشاطها . وفى هذه الحالة يجوز لكل شريك أن يطلب من القاضى حل الشركة ، ولا يجوز المطالبة بأى تعويض إذ لاتقصير فى جانب أحد الشركاء . وهناك من الأسباب مايرجع إلى خطأ الشريك كاخلاله بالتزاماته أوعدم الوفاء بحصته أوإهمال الشريك المدير غير القابل للعزل ، أوعدم كفاية الشريك الذى قدم حصته عملا ، أوخطأ جسيم أوغش وتدليس من جانب الشريك . وفى هذه الحالة لايجوز للشريك المخطىء أن يطلب حل الشركة ، كما يصح أن يطالب بالتعويض . وإذا حكم القاضى بالفسخ ، فانه خلافا للقواعد العامة لا يكون له أثر رجعى والشركة إنما تنحل بالنسبة للمستقبل ، أما قيامها وأعمالها فى الماضى فانها لاتتأثر بالحل .

٢ — وحق الشريك فى طلب الحل القضائى لوجود مبرر شرعى يدعو إليه يعتبر من الحقوق المتعلقة بالنظام العام ، ولذلك لا يجوز التنازل عنه قبل وقوع سببه ويكون باطلا كل اتفاق يحرم الشريك من هذا الحق . كما يلاحظ أيضا أن هـذا الحق شخصى محض ، فلا تستطيع دائنو الشريك ولا دائنو الشركة طلب الحل بناء على هذا النص .

٤ — التعديلات البرطانية : .....
.....
.....

مادة ٥٣١

١ — يجوز لكل شريك أن يطلب من القضاء الحكم بفصل أى من الشركاء يكون وجوده فى الشركة قد أثار اعتراضا على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سببا مسوغا لحل الشركة ، على أن تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين .

٢ — ويجوز أيضا لأى شريك ، إذا كانت الشركة معينة المدة، أن يطلب من القضاء إخراجه من الشركة متى استند فى ذلك إلى اسباب معقولة ، وفى هذه الحالة تنحل الشركة ما لم يتفق باقى الشركاء على استمرارها .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة .....
.....
.....

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

Pr. Fr..It. Art. 561.—Dans toutes les sociétés, même dans celles qui sont formées pour un temps déterminé, la dissolution peut être demandée par l'un des associés s'il y a de justes motifs, dont la légitimité et la gravité sont livrées à l'appréciation des juges. Les associés peuvent aussi faire prononcer par le juge l'exclusion de celui dont l'agissement pourrait être un juste motif de dissolution, et continuer entre eux la société.

C. Lib. Art. 853, al. 2.—Si l'un des associés est en demeure de faire son apport les autres associés peuvent faire prononcer son exclusion, ou le contraindre à exécuter son engagement, sans préjudice de dommages-intérêts, dans les deux cas.

C. All. Art. 737.—Lorsque dans le contrat de société il a été établi qu'au cas de dénonciation de la part de l'un des associés, la société devrait continuer entre les autres l'associé dans la personne duquel se réalise une circonstance qui autorise les autres associés à exercer la dénonciation conformément à l'article 723, alinéa 1er. paragraphe 2, peut être exclu de la société. Le droit d'exclusion appartient aux autres associés en commun ; l'exclusion s'effectue par déclaration envers l'associé à exclure.

C. Pol. Art. 573.—Un associé peut, pour cause grave, être exclu de la société en vertu d'une résolution unanime des autres associés. Toute stipulation contraire est nulle.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٢٧) والتقنين المراكشى (م ١٠٦٠) والتقنين الأرجنتينى (م ١٧٦٨ و١٧٦٩ و١٧٧٦ و١٨٠٣) والتقنين النمساوى (م ١٢١٠ و ١٢١٣) والتقنين الصينى (٦٨٨— ٦٩٠) والتقنين السوفييتى (م ٢٩٢ — ٢٩٣) والتقنين اليابانى (٦٨٠ و٦٨١) .

٣— المذكرة الايضاحية: (١) اقتبس المشروع هذا النص من المادة ٥٦١ فقرة ٢ من المشروع الفرنسى الايطالى . وهو نص جديد لا نظير له فى التقنين الحالى ، وقد قصد المشروع به أن يقضى على النزاع القائم فى الفقه والقضاء فيما يتعلق بصحة اشتراط الحق للشركاء فى استبعاد شريك بالاجماع أو بموافقة الأغلبية (بيك جزء أول نمرة ٥٧٠) وقد يكون فى السماح للشركاء بفصل واحد منهم لسبب جدى (أنظر م ٧٣٧ من التقنين الألمانى و ٥٧٣ من التقنين البولونى) مدعاة لخلق جو من عدم الثقة والتشكك بينهم . كما أنه من ناحية أخرى لا يصح أن يقصر حق الشركاء فى هذه الحالة على إمكان طلب الحل من القضاء إذ يترتب على ذلك تحمل الشركاء للنتائج المترتبة على تقصير واحد منهم خصوصا إذا كانت الشركة ناجحة موفقة . لذلك رأينا من المناسب أن نقرر للشركاء الحق فى طلب فصل الشريك إذا وجدت أسباب مبررة لذلك . والقاضى هو الذى يقدر وجاهة تلك الأسباب .

٤— التعديلات البرلمانية: .....

.....

.....

---

(١) هذه المذكرة الايضاحية خاصة بالفقرة الأولى من المادة ٥٣١ . أما الفقرة الثانية فليس لها مذكرة إيضاحية لأنها أضيفت إلى هذه المادة فى لجنة المراجعة . وليس هناك أى ذكر فى محاضر لجنة المراجعة لسبب هذه الاضافة أو مصدرها .

§ ٥ ــ تصفية الشركة وقسمتها

مادة ٥٣٢

تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة فى العقد. وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام الآتية :

---

١ ــ النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٤٨ / ٥٤٥ من التقنين المصرى : تقسم بين الشركاء أموال الشركة على حسب المبين فى عقدها .

٢ ــ النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 1331/1064.—Le partage se fait entre associés ou communautés majeurs et maîtres de leurs droits, d'après le mode prévu par l'acte constitutif, ou de telle autre manière qu'ils avisent, s'ils ne décident à l'unanimité de procédure à une liquidation avant tout partage.

C. Lib. Art. 922.—Le partage se fait entre associés ou communistes majeurs et maîtres de leurs droits, conformément au mode prévu par l'acte constitutif, ou de telle autre manière qu'ils avisent ,s'ils ne décident à l'unanimité de procéder à une liquidation avant tout partage.

C. All. Art. 731.—Sauf clause contraire, la liquidation s'effectue conformément aux articles 732 à 735. Pour le surplus, sont applicables au partage les dispositions concernant la communauté par indivision.

C. Pol. Art. 579.—Au cas de dissolution de la société, il est procédé à la liquidation du son patrimoine de la manière prévue au contrat, et, à défaut de stipulations sur ce point, conformément aux dispositions des articles suivants.

أنظر يضا ، التقنين السوفييتى (م ٢٩٤) والتقنين اليابانى (م ٦٨٥).

٣ ــ المذكرة الايضاحية : ١ ــ لم ينظم التقنين الفرنسى قسمة الشركات وتصفيتها . بل أحال بشأنها على قواعد القسمة فى التركات (م ١٨٧٢ من التقنين الفرنسى . أنظر أيضا م ١٧٣٦ من التقنين الايطالى و ١٦٨٩ من التقنين الهولاندى و ١٢٨٠ من التقنين البرتغالى و ١٧٠٨ من التقنين الأسبانى) . وقد تعرض التقنين المصرى فى الفصل الخاص بالقسمة لتصفية الشركات وقسمتها . فذكر كيفية تعيين المصفى وسلطاته (م ٤٤٩ — ٥٥٠ / ٥٤٦ مصرى) . ولكن نصوصه جاءت عامة تنطبق على كل أنواع القسمة سواء كانت خاصة بشركات أم بغيرها . أما المشروع فقد تكلم على قواعد القسمة على العموم فى باب الملكية الشائعة (انظر م ١٢٠٢ — ١٢٢٠ من المشروع وتقابل المواد ٨٣٤ و ٨٤٩ من القانون) .

ولذلك رأى من المناسب أن يتبع الطريق الذى سلكه المشروع الفرنسى الايطالى والتقنين البولونى فينظم تصفية الشركة وقسمتها تنظيما موجزا عاما . ثم يحيل فى قسمتها على قواعد القسمة فى الملكية الشائعة

٢ — يقرر هذا النص المبدأ العام المقرر بالمادة ٤٤٨ / ٥٤٥ من التقنين الحالى ، ومؤداه أن تصفية أموال الشركة وقسمتها تتم بالطريقة المبينة فى العقد ، فاذا لم يرد به شرط خاص فى هذا الشأن اتبعت الأحكام التى يقررها المشروع فى النصوص التالية .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٥٣٣

تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين ، أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى هذه التصفية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....

.....

.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Belge Sociétés Art. 178.—Les sociétés commerciales sont, après leur dissolution reputées existantes pour leur liquidation. Toutes les pièces émanées d'une société dissoute mentionne qu'elle est en liquidation.

Pr. Fr.-It. Art. 563.—Les pouvoirs des administrateurs cessent à la dissolution de la société. La liquidation est faite, le cas échéant, par tous les associés ou par un liquidateur, nommé par eux à l'unanimité. Le liquidateur est nommé ou remplacé, au cas de désaccord, par le juge sur la requête de la partie la plus diligente. Il ne peut être révoqué que pour justes motifs.

C. Lib. Art. 921.—Après la dissolution de la société, les administrateurs ne peuvent engager aucune opération nouvelle, si ce n'est celles qui sont nécessaires pour liquider les affaires entammées ; en cas de contravention, ils sont personnellement et solidairement responsables des affaires par eux engagées. Cette prohibition a effet du jour de l'expiration du délai fixé pour la durée de la société, ou de la consommation de l'affaire pour laquelle elle s'est constituée, ou de l'évènement qui, d'après la loi, produit la dissolution de la société.

Art. 925.—Tous les actes d'une société dissoute doivent mentionner qu'elle est "en liquidation". La clause de l'acte de société et les dispositions de la loi relative aux sociétés existantes s'appliquent à la société en liquidation, tant dans les rapports des associés entre eux que dans leurs rapports avec les tiers,

dans la mesure où elles peuvent s'appliquer à une société en liquidation, et sauf les dispositions du présent titre.

C. All. Art. 729.—Lorsque la société est dissoute autrement que par dénonciation, la faculté de gestion confiée par le contrat de société à l'un des associés est considérée comme subsistant en sa faveur jusqu'a ce qu'il ait eu connaissance de la dissolution ou qu'il ait dû nécessairement connaître la dissolution.

Art. 730.—Après la dissolution de la société, a lieu, relativement au patrimoine social la liquidation entre les associés. Pour l'achèvement des affaires pendantes pour ce qui est d'entreprendre de nouvelles affaires nécessaires à cet effet ainsi que pour la conservation et l'administration du patrimoine social de la société est réputée subsistante dans la mesure où l'exige le but de la liquidation. Toutefois la faculté de gestion appartenant à l'un des associés d'après le contrat de société s'éteint, dans la mesure où il ne résulte pas du contrat qu'il doive en être autrement, lors de la dissolution de la société, à dater de la dissolution la gestion appartient à tous les associés de communauté.

C. Pol. 580.—Jusqu'à la fin de la liquidation du patrimoine de la société dissoute, celle-ci est reputée survivre dans la mesure où l'exige le but de la liquidation, tant en ce qui concerne les rapports entre associés qu'a l'égard des tiers.

Art. 581.—Le droit d'administrer les affaires sociales qui appartient à un associé en vertu du contrat ou d'une trésolution ultérieure des associés, s'éteint au moment de la dissolution de la sociéé ; toutefois, il est réputé survivre au profit de l'associé jusqu'au moment où ce dernier a eu connaissance de la dissolution.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٣٠) والتقنين المراكشى (م ١٠٦٣) وتقنين كويبك (م ١٨٩٧ و ١٩٠٠) والتقنين البرازيلى (م ١٤٠٧) والتقنين الصينى (م ٦٨٢) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : ينقضى عقد الشركة وينعدم وجوده القانونى بمجرد حلها ، وعلى ذلك تنتهى سلطة المديرين كما يقرر النص قياسا على المشروع الفرنسى الايطالى (م ٥٦٣ فقرة أولى) والتقنين البولونى (م ٥٨١) . وكان المنطق يقضى أيضا بأن يتقرر انعدام شخصية الشركة بمجرد حلها ، لولا أن التصفية تتطلب اتخاذ بعض الاجراءات كانجاز الأعمال الجارية ، واستبقاء حقوق الشركة ووفاء ما عليها من ديون . وكل ذلك يتطلب بقاء الشخصية المعنوية للشركة قائمة حتى تنتهى التصفية ، خصوصا أنه لو قررنا انعدام شخصيتها بمجرد الحل لترتب على ذلك أن تصبح أموال الشركة ملكا مشاعا بين الشركاء ، ولأمكن لدائنى الشركاء الشخصيين أن يزاحموا دائنى الشركة فى الحصول على ديونهم منها . والقضاء والتشريع الحديث مجمعان على أن حل الشركة لا تأثير له فى الشخصية المعنوية مقصوداً به تسهيل عملية التصفية وحفظ حقوق الغير ، فان شخصية الشركة لا تبقى إلا لأغراض التصفية ، أما فيما عداها فانها تزول ، ولا يمكن مثلا البدء بأعمال جديدة لحساب الشركة .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : .....

.....

.....

مادة ٥٣٤

١ — يقوم بالتصفية عند الاقتضاء، إما جميع الشركاء، وإما مصف واحد أو أكثر تعينهم أغلبية الشركاء.

٢ — وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفى، تولى القاضى تعيينه، بناء على طلب أحدهم

٣ — وفى الحالات التى تكون فيها الشركة باطلة تعين المحكمة المصفى وتحدد طريقة التصفية، بناء على طلب كل ذى شأن.

٤ — وحتى يتم تعيين المصفى يعتبر المديرون بالنسبة إلى الغير فى حكم المصفين.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٤٤٩ / ٥٤٦ من التقنين المصرى: إذا لم يصرح فى العقد عن كيفية القسمة يكون إجراؤها فى الشركات المدنية بمعرفة جميع الشركاء وفى الشركات التجارية بمعرفة من يعين لتصفية الشركة بأغلب آراء الشركاء سواء أكان واحدا أو أكثر أو بمعرفة من تعينه المحكمة عند عدم اتفاق أغلبية الشركاء على التعيين.

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Belge Sociétés Art. 179.—A défaut de convention contraire, le mode de liquidation et les liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale des associés. Dans les sociétés en nom collectif et dans les sociétés en commandite simple, les décisions ne sont valablement prises que par l'assentiment de la moitié des associés possédant les trois-quarts de l'avoir social—; à défaut de cette majorité, il est statué par les tribunaux. Dans le cas de nullité de la société, les tribunaux peuvent déterminer le mode de liquidation et nommer les liquidateurs. Les liquidateurs forment un collège, qui délibère suivant les règles indiquées à l'article 67.

Art. 180.—A défaut de nomination de liquidateur, les associés garants dans les sociétés en nom collectif ou en commandite, et dans les sociétés coopératives, et les administrateurs dans les sociétés anonymes, seront, à l'égard des tiers, considérés comme liquidateurs.

Pr. Fr.-It. Art. 563.—Les pouvoirs des administrateurs cessent à la dissolution de la société. La liquidation est faite, le cas échéant, par tous les associés ou par un liquidateur, nommé par eux à l'unanimité. Le liquidateur est nommé ou remplacé, au cas de désaccord, par le juge sur la requête de la partie le plus diligente. Il ne peut être révoqué que pour justes motifs.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1332/1065.—Tous les associés, même ceux qui ne prennent point part à l'administration, ont le droit de prendre part à la liquidation. La liquidation est faite par les soins de tous les associés, ou d'un liquidateur nommé par eux à l'unanimité, s'il n'a été préablement indiqué par l'acte de société. Si les intérêtssés ne peuvent s'entendre sur le choix ou s'il y a de justes causes de ne pas confier la liquidation aux personnes indiquées par l'acte de la société, la liquidation est faite par justice, à la requête de la partie la plus diligente.

Art. 1333/1066.—Tant que le liquidateur n'a pas été nommé, les administrateurs sont constitués dépositaires des biens sociaux, et doivent pourvoir aux affaires urgentes.

C. Lib. Art. 923.—Tous les associés, même ceux qui ne prenent point part à l'administration, ont le droit de participer à la liquidation. La liquidation est faite par les soins de tous les associés, ou d'un liquidateur nommé par eux à l'unanimité, s'il n'a été préablement désigné par l'acte de société. Si les intéressés ne peuvent s'entendre sur le choix, ou s'il y a de justes causes de ne pas confier la liquidation aux personnes désignées par l'acte de société la liquidation est faite par justice à la requête de la partie la plus diligente.

Art. 924.—Tant que le liquidateur n'a pas été nommé, les administrateurs sont constitués dépositaires des biens sociaux, et doivent pourvoir aux affaires urgentes.

Art. 926.—Lorsqu'il y a plusieurs liquidateurs, ils ne peuvent agir séparément, s'ils n'y en sont expressément autorisées.

C. Suisse Oblig. Art. 550.—La liquidation qui suit le dissolution de la société doit être faite en commun par tous les associés y compris ceux qui étaient exclus de la gestion. Toutefois, si le contrat de la société n'avait traité qu'à certaines opérations déterminées que l'un des associés devait faire en son propre nom pour le compte de la société cet associé est tenu, même après la dissolution de les terminer seul et d'en rendre compte aux autres associés.

Art. 551.—La dissolution de la société ne modifie pas les engagements contractés envers les tiers.

C. Pol. Art. 582.—La liquidation est faite conjointement par tous les associés. Les héritiers d'un associé sont tenus de désigner à la société une personne chargée de l'exercice de leurs droits. Les actes accomplis par les autres associés, antérieurement à cette désignattion, leur sont opposables. Le syndic de la faillite vient aux lieux et place de l'associé failli.

Art. 583.—Les associés peuvent, par une résolution unanime, désigner un ou plusieurs liquidateurs, en nombre impair, choisi soit parmi eux, soit en dehors d'eux. Faute d'un accord des associés sur le choix des liquidateurs ou s'il y a une autre cause grave, le tribunal, à la demande d'un associé ou d'une autre personne y ayant intérêt, peut désigner un ou plusieurs liquidateurs.

Art. 584.—Les liquidateurs peuvent être révoqués par une résolution unanime des associés.

Art. 585.—Le tribunal peut à la demande d'un associé ou de toute autre personne y ayant intérêt, révoquer les liquidateurs pour justes motifs. Les liquidateurs désignés par le tribunal ne peuvent être révoqués que par lui. Toute stipulation contraire est nulle.

أنظر أيضا ، تقنين كوبيك (م١٨٩٦) والتقنين الصينى (م ٦٩٤ - ٦٩٦).

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تعرض هذه المادة لبيان كيفيه تعيين المصفى . وقد يتضمن عقد الشركة أو قانونها نصو صا بخصوص طريقة تعيين المصفى أو من يملك تعيينه ، فيتبع حكم

النص. أما إذا لم ينص على شيء فى هذا الشأن ، فان الفقرة الأولى تقرر أن التصفية يقوم بها جميع الشركاء (كما هو الحال فى شركات الحصص حيث يكون عدد الشركاء قليلا وكلهم كاملى الأهلية ولهم مطلق التصرف فى حقوقهم) أو تعين أغلبية الشركاء مصفيا أو أكثر (وذلك فى الحالات الأخرى ، وبالأخص فى شركات الأسهم) . ولم يميز المشروع ، كما فعل التقنين الحالى فى المادة ٤٤٩ / ٥٤٦ ، بين الشركات المدنية والتجارية . ولكنه يجاريه من حيث الاكتفاء فى تعيين المصفى بموافقة الأغلبية ، خلافا لما تقرره بعض التقنينات من وجوب الاجماع (م ٥٦٣ من المشروع الفرنسى الايطالى و م ٥٨٣ من التقنين البولونى) أو موافقة أغلبية خاصة (م ١١٢ من تقنين الشركات البلجيكى) . ولا يشترط فى المصفى أن يكون شريكا فى الشركة المراد تصفيتها . كما يجوز أن يكون واحدا أو أكثر . وفى حالة تعيين أكثر من مصف ، يكون تحديد سلطاتهم ، فى حالة عدم النص بالقياس على ما ذكرناه فى تحديد سلطة المديرين (م ٧٠٠ من المشروع وتقابل المادة ٥١٧ من القانون).

٢ – فاذا لم تعين الأغلبية مصفيا للشركة ، لامتناعها عن ذلك أو لانقسام الآراء وعدم حصول أحد المرشحين على أغلبية ما ، تولى القاضى تعيين مصف أو أكثر بناء على طلب يقدمه أحد الشركاء (م ٤٤٩ / ٥٤٦ من التقنين المصرى و م ١١٢ من تقنين الشركات البلجيكى وم ٥٦٣ من المشروع الفرنسى الايطالى و م ٥٨٣ من التقنين البولونى) . ولا يجوز لدائن الشركة أن يقدم طلبا بذلك لأن المصفى وكيل عن الشركة والشركاء لا عن دائنيها .

٣ – وتحدد الفقرة الثالثة كيفية تعيين المصفى وطريقة التصفية فى حالة الشركة الباطلة . وقد اقتبس المشروع حكمها من المادة ١١٢ من تقنين الشركات البلجيكى . وهى تقرر ما جرى عليه القضاء من أنه فى حالة الحكم ببطلان الشركة تملك المحكمة أن تعين مصفيا لها على اعتبار أنها قامت فعلا ، وأن هناك شركة واقعية société de fait . ولذلك تعين المحكمة مصفيا حتى لو كان منصوصا فى عقد الشركة على طريقة تعيينه ، أو كان معينا فعلا . والمحكمة تعين المصفى فى هذه الحالة بناء على طلب يقدمه الشريك أو أى شخص له مصلحة فى ذلك . وتحدد المحكمة طريقة التصفية طبقا لما تراه ، لأن التصفية لا تحصل وفقا لعقد الشركة مادام وجودها لم يكن صحيحا .

٤ – أما الفقرة الرابعة ، فقد استمدها المشروع من نص المادة ١١٣ من تقنين الشركات البلجيكى ، وقد قصد بها حفظ حقوق الغير . فقد يحصل أحيانا ، وعلى الأخص فى شركات الأسهم ، أن يتأخر تعيين المصفى ، ومن الواجب مع ذلك حماية الغير حتى يجد ممثلا للشركة يستطيع توجيه الدعاوى إليه ، كما يلزم دائما وجود شخص مسئول عن حفظ أموال الشركة ورعاية مصالحها . ولهذه الأسباب يقرر النص اعتبار المدير بالنسبة للغير فى حكم المصفى حتى يتم تعيين هذا الأخير .

ولم ير المشروع حاجة للنص على كيفية عزل المصفى كما فعل المشروع الفرنسى الايطالى (م ٥٦٣ فقرة ٣) ، لأنه يكفى فى ذلك تطبيق القواعد العامة ومؤداها أن الحق فى عزل المصفى يرجع إلى السلطة التى تملك تعيينه ، مع جواز الالتجاء دائماً إلى القضاء لطلب عزله بناء على وجود مبرر شرعى .

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل على نص الفقرة الثانية من هذه المادة تعديل طفيف فى مجلس النواب .

مادة ٥٣٥

١ — ليس للمصفى أن يبدأ أعمالا جديدة للشركة ، إلا أن تكون لازمة لاتمام أعمال سابقة .

٢ — ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا أو عقارا إما بالمزاد وإما بالممارسة ، مالم ينص فى أمر تعيينه على تقييد هذه السلطة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٥٠ / ٥٤٧ من التقنين المصرى : وللمأمور بالتصفية الحق فى أن يبيع مال الشركة سواء كان بالمزاد العام أو بالتراضى إذا كانت مأموريته ليست مقيدة فى سند تعيينه .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 927.—Dès son entrée en fonctions, le liquidateur, qu'il soit judiciaire ou non, est tenu de dresser, conjointement avec les administrateurs de la société l'inventaire et le bilan actif de la société. Il doit recevoir et conserver les livres, les documents et les valeurs de la société qui lui seront remis par les administrateurs ; il prend note, en forme de journal ou par ordre de date, de toutes les opérations, relatives à la liquidation, selon les règles de la comptabilité usitée dans le commerce, et garde tous documents justificatifs et autres pièces relatifs à cette liquidation.

Art. 928.—Le liquidateur représente la société en liquidation, et il en a l'administration. Son mandat comprend tous les actes nécessaires afin de réaliser l'actif et acquitter le passif, notamment le pouvoir d'opérer le recouvrement des créances de terminer les affaires pendantes de prendre toutes les mesures conservatoires requises par l'intérêt commun, de faire toute publicité nécessaire afin d'inviter les créanciers à présenter leurs créances, de payer le les dettes sociales liquides et exigibles, de vendre judiciairement les immeubles de la société qui ne peuvent se partager commodément, de vendre les marchandises en magasin et le matériel, le tout sauf les réserves exprimées dans l'acte qui le nomme ou les décisions qui seraient prises par les associés à l'unanimité au cours de la liquidation.

C. All. Art. 735.—Lorsque le patrimoine social ne suffit pas pour solder les dettes communes et rembourser les mises, les associés doivent rapporter le montant de ce qui manque dans la proportion dans laquelle ils doivent subir la perte. Lorsque la part contributoire qui incombe à l'un des associés ne peut être obtenue, les autres associés doivent supporter le manquant dans les mêmes proportions.

C. Pol. Art. 586.—La liquidation a pour but l'achèvement des affaires en cours, les exécutions des obligations, le recouvrement des créances et, en général, la réalisation de l'actif social. De nouvelles affaires ne peuvent être entreprises qu'autant que cela est nécessaire pour terminer les anciennes. Les sommes nécessaires pour payer les dettes non encore échues ou litigieuses, doivent être consignées en justice. Les liquidateurs décident à la majorité des voix des affaires qui ont trait à la liquidation.

Art. 587.—Les liquidateurs sont présumés avoir le pouvoir de représenter la société dans la mesure où ils sont autorisés à administrer les affaires sociales.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٣٥ — ١٣٣٧ و ١٣٤٥) والتقنين المراكشى (م ١٠٦٨ و ١٠٧٠ و ١٠٧٨) والتقنين الصينى (م ٦٩٧ فقرة أولى) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : تعرض هذه المادة لتحديد سلطة المصفى . وقد تتحدد هذه السلطة فى عقد الشركة أو فى القرار الصادر بتعيينه من المحكمة أو من أغلبية الشركاء ، فلا يجوز له أن يعمل فى خارج الحدود الموضوعة له . فاذا لم تحدد سلطته ، كان له باعتباره وكيلا كل السلطات التى تمكنه من تحقيق الغرض المقصود من تعيينه ، وهو إجراء التصفية أى تحديد الصافى من أموال الشركة لقسمته بين الشركاء . وذلك يتضمن بصفة إجمالية استيفاء حقوق الشركة ووفاء ماعليها من ديون وتحديد نصيب الشركاء فى الصافى من أموالها .

١ — والفقرة الأولى ، مقتبسة من المادة ٥٨٦ من التقنين البولونى . وحكمها طبيعى لأنه إذا جاز للمصفى أن ينجز الأعمال والمشروعات الجارية التى بدأت فيها الشركة قبل حلها ولم ينته من تنفيذها بعد ، فانه لا يجوز له بتاتا أن يبدأ أعمالا جديدة باسم الشركة إلا إذا كانت هذه الأعمال الجديدة نتيجة لازمة لانهاء أعمال قديمة ، فانها فى هذه الحالة تدخل فى حدود سلطة المصفى ويجوز له القيام بها .

٢ — أما الفقرة الثانية ، فهى تطابق نص المادة ٥٤٧/٤٥ من التقنين الحالى ، مع شىء من التحديد قصد به المشروع القضاء على كل نزاع فى الفقه والقضاء من هذه الناحية . وقد اهتم المشروع أيضا بأن يذكر صراحة أن سلطة المصفى فى بيع أموال الشركة تتحدد بالقدر اللازم لوفاء ديونها (١) لأنه إذا تم وفاء تلك الديون وأمكن بذلك تحديد الصافى من أموال الشركة فان الغرض من التصفية يكون قد تحقق . وتزول الشخصية المعنوية للشركة ويصبح الشركاء ملاكا على الشيوع للأموال الباقية التى تجب قسمتها بينهم .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا وعقاراً إما بالمزاد وإما بالممارسة مالم يقيد أمر تعيينه

---

(١) تحديد سلطة المصفى فى بيع أموال الشركة بالقدر اللازم لوفاء ديونها ، كان منصوصا عليه فى المشروع التمهيدى والنهائى لهذه المادة . غير أنه قد عدل عن النص على هذا التحديد فى البرلمان (انظر فيما يلى التعديلات البرلمانية لهذه المادة) .

من سلطته هـذه ، ولكن لايجوز له أن يبيع إلا بالقدر اللازم لوفاء ديون الشركة » وقد عدلت صياغة هـذه الفقرة فى مجلس النواب ، فاستعيض عن عبارة « مالم يقيد أمر تعيينه من سلطته هذه » بعبارة : « مالم ينص فى أمر تعيينه على تقييد هذه السلطة » . وفى مجلس الشيوخ حذفت من هذه الفقرة عبارة « ولكن لا يجوز له أن يبيع إلا بالقدر اللازم لوفاء ديون الشركة » لأن أمر تعيين المصفى يتكفل ببيان القدر الذى يتصرف فيه ولا محل إزاء ذلك لوضع نص عام .

مادة ٥٣٦

١ — تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم ، وبعد استنزال المبالغ اللازمة لوفاء الديون التى لم تحل أو الديون المتنازع فيها ، وبعد رد المصروفات أو القروض التى يكون أحد الشركاء قد باشرها فى مصلحة الشركة .

٢ — ويختص كل واحد من الشركاء بمبلغ يعادل قيمة الحصة التى قدمها فى رأس المال ، كما هى مبينة فى العقد ، أو يعادل قيمة هذه الحصة وقت تسليمها إذا لم تبين قيمتها فى العقد مالم يكن الشريك قد اقتصر على تقديم عمله أو اقتصر فيما قدمه من شىء على حق المنفعة فيه أو مجرد الانتفاع به .

٣ — وإذا بقى شىء بعد ذلك وجبت قسمته بين الشركاء بنسبة نصيب كل منهم فى الأرباح .

٤ — أما إذا لم يكف صافى مال الشركة للوفاء بحصص الشركاء فان الخسارة توزع عليهم جميعا بحسب النسبة المتفق عليها فى توزيع الخسائر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (المجلة م ١٣٥٤ و١٤٠٣ و١٤٢٧).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 564.—Après le payement des créanciers sociaux, avec mise en réserve des sommes nécessaires à l'acquittement des dettes non échues ou litigieuses, et après remboursement des dépenses ou avances qui auraient été faites

par un des associés dans l'intérêt de la société, l'actif social est partagé entre tous les associés. Chacun reprend une somme égale à la valeur de son apport à moins qu'il n'ait apporté que son industrie, l'usufruit ou la jouissance d'une chose. S'il reste un excédent, il est réparti entre les associés proportionnellement à leur part dans les bénéfices. Si l'actif net est insuffisant pour couvrir la reprise des apports, la perte se répartit entre les associés suivant la proportion stipulée.

C. Lib. Art. 941.—Lorsque la liquidation est terminée, dans le cas des articles ci-dessus, et dans les autres cas ou il y a lieu à partager de biens communs, les parties maîtresses de leurs droits peuvent, si elles sont unanimement d'accord procéder au partage de la manière dont elles avisent. Tous les sociétaires, même ceux qui ne prennent point part à l'administration, ont le droit de prendre part et directement aux opérations de partage.

C. All. Art. 732.—Les objets abandonnés par un associé à l'usage de la société doivent lui être restitués. Il ne peut exiger d'indemnité pour un objet perdu ou détérioré par cas fortuit.

Art. 733.—Sur le patrimoine social, il y a lieu tout d'abord de solder les dettes communes, y compris celles qui, à l'égard des créances, sont divisées entre les associés, ou celles dont les autres associés sont tenus comme débiteurs à l'égard de l'un d'eux. Lorsqu'une dette n'est pas échue ou est litigieuse, il y a lieu de réserver ce qui est nécessaire pour la solder. Au moyen du reliquat du patrimoine social subsistant une fois les dettes soldées, il y a lieu à remboursement des mises. Pour les mises qui ne consistaient pas en argent, il y a lieu de restituer la valeur qu'elles avaient au temps de l'apport. Pour les mises qui consistaient en prestation de services ou dans l'abandon de l'usage d'un objet, aucun équivalent ne peut être réclamé. Pour l'acquit des dettes et pour le remboursement des mises, le patrimoine social doit être converti en argent dans la mesure nécessaire.

Art. 734.—Si, après que les dettes communes ont été soldées et les mises remboursées, il subsiste un reliquat il appartient aux associés dans la proportion de leur part dans les bénéfices.

C. Pol. Art. 588.—Après le paiement des créanciers sociaux et la mise en réserve des sommes nécessaires au règlement des obligations non éteintes, il y a lieu de procéder d'abord à la reprise des apports sur l'actif social ; si les apports n'ont pas été faits en argent, il y a lieu de restituer leur valeur telle qu'elle a été déterminée dans le contrat de société ou, à défaut d'une stipulation sur ce point, leur valeur à l'époque où ils ont été effectués. La valeur d'un apport soit en industrie, soit en usufruit ou en jouissance d'une chose, n'est pas restituée. Les choses apportées à la société en simple jouissance doivent être reprises en nature, conformément aux dispositions relatives à la restitution des choses données à bail.

Art. 589.—Si, après le paiement de toutes les dettes et la reprise des apports il reste un excédent, cet excédent est réparti entre les associés proportionnellement à leur part dans les bénéfices.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ١٣٥١ و١٣٥٢) والتقنين المراكشى (م ١٠٨٣ و١٠٨٤)وتقنين كويبك (م١٨٩٨) والتقنين السويسرى (م ٥٤٨ و ٥٤٩) والتقنين الصينى (م ٦٩٧ فقرة ٢ و٦٩٨ و٦٩٩) .

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — إذا ما انتهت أعمال التصفية ، وجب تقسيم أموال الشركة بين الشركاء . والفقرة الأولى تطابق المادة ٥٦٤ من المشروع الفرنسى الايطالى ، وهى تحدد وقت انتهاء التصفية . ويكون ذلك بعد وفاء الديون الثابتة التى حل أجلها سواء

قبل انقضاء الشركة أوأثناء التصفية ، كما توفى المصاريف أو القروض التى يكون حد الشركاء قد قام بها لمصلحة الشركة . أما بالنسبة للديون التى لم يحل أجلها بعد ، فان التصفية ليست كالافلاس ولا يترتب عليها حلول الأجل . كما أن المصفى لا يستطيع إجبار الدائن على قبول الوفاء بالدين قبل حلول ميعاده . ولذلك يحتفظ بالمبالغ اللازمة للوفاء بها عند حلول الأجل . ويتبع هذا الحكم أيضا بالنسبة للديون المتنازع عليها . فاذا ما تمت هذه العمليات المختلفة ، تحدد الصافى من أموال الشركة الذى يجب قسمته بين الشركاء ، وانتهت بذلك الشخصية المعنوية للشركة ، وأصبح الشركاء ملاكا على الشيوع للأموال الباقية.

٢ — والفقرة الثانية ، تبين كيفية قسمة رأس المال بين الشركاء . فاذا كانت الحصة التى قدمها الشريك هى مال معين ، فله مايعادل قيمتها المبينة بالعقد . أو قيمتها وقت تسليمها إن لم تكن مبينة بالعقد (م ٥٨٨ من التقنين البولونى) . وإذا كان الشريك قد اقتصر على تقديم عمله أو كانت حصته هى حق المنفعة بمال أو مجرد الانتفاع به ، فانه لايتصور استرداده لقيمة الحصة فى هذه الحالة .

٣ — أما مايزيد على رأس المال ، كالأرباح المتوفرة أو الاحتياطى المتجمع فانه يوزع على الشركاء بنسبة حصصهم من الأرباح . وهذا ماتقرره الفقرة الرابعة .(١)

٤ — أما الفقرة الثالثة (٢) فهى تبين كيفية توزيع الخسارة على الشركاء إذا كان صافى أموال الشركة غير كاف للوفاء بالحصص : توزع الخسارة عليهم بحسب النسبة المتفق عليها فى توزيع الخسائر .

٤ — **التعديلات البرلمانية:** عدلت صياغة الفقرة الأولى من هذه المادة فى مجلس النواب تعديلا لايمس جوهر الحكم .

مادة ٥٣٧

تتبع فى قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال الشائع .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى م ٤٣٢ / ٥٤٩ : الشريك الذى وضع عمله بصفة رأس مال مساوية لأقل حصة من حصص الشركاء الذين وضعوا حصصهم فى رأس المال عينا .

---

(١) المقصود بالفقرة الرابعة ، الفقرة الرابعة من هذه المادة فى المشروع التمهيدى . وقد أصبحت فى المشروع النهائى وفى القانون الفقرة الثالثة .

(٢) الفقرة الثالثة من هذه المادة فى المشروع التمهيدى ، أصبحت فى المشروع النهائى وفى القانون فقرة رابعة .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1872.—Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage, et les obligations qui en résultent entre les cohéritiers,s'appliquent au partage entre associés.

Pr. Fr.-It. Art. 562.—Sous réserve de ce qui est spécial à la transmission héréditaire, les règles concernant le partage des successions s'appliquent au partage des sociétés.

C. All. Art. 731.—Sauf clause contraire, la liquidation 's'effectue conformément aux articles 732 à 735. Pour le surplus, sont applicables au partage les dispositions concernant la communauté par indivision.

انظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٧٣٦) والتقنين الأسبانى (م ١٧٠٨) والتقنين البرتغالى (م ١٢٤٨ و ١٢٨٠) والتقنين الهولندى (م ١٦٨٩) والتقنين الأرجنتينى (م ١٨١١) والتقنين النمساوى (م ١٢١٥) والتقنين البرازيلى (م ١٤٠٩) .

٣ — المذكرة الايضاحية : بمجرد أن تتم أعمال التصفية تنتهى مهمة المصفى . ويجب عليه أن يضع بين يدى الشركاء الصافى من أموال الشركة ويجرى الشركاء قسمة هذه الأموال بينهم وتتبع فى تلك القسمة الأحكام التى ذكرها المشروع فى قسمة الملكية الشائعة فى المواد ١٢٠٢ — ١٢٢٠ . (وتقابل المواد من ٨٣٤ إلى ٨٤٩ من القانون).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

الفصل الخامس

القـرض والدخـل الدائم

نظرة عامة

المذكرة الايضاحية (١) : يجمع التقنين الحالى مابين عاريتى الاستعمال والاستهلاك والدخل الدائم والدخل المرتب مدى الحياة فى باب واحد . والصلة ما بين هذه العقود أقرب إلى أن تكون لفظية ، وإلا فان طبيعة كل عقد تتنافر مع طبيعة العقد الآخر . فعارية الاستعمال ترد على المنفعة ، أما عارية الاستهلاك فترد على الملكية . وإذا كان الدخل الدائم عقدا محددا ، فان الدخل المرتب مدى الحياة عقد احتمالى . والأولى أن يجمع عارية الاستهلاك والدخل الدائم مكان واحد ، فكلاهما قرض ، وأن توضع عارية الاستعمال مكانها بين العقود التى ترد على المنفعة ؛ والدخل المرتب مدى الحياة مكانه بين العقود الاحتمالية . وهـذا ما فعل المشروع .

وقد رتبت نصوص القرض ترتيبا منطقيا لانجده فى التقنين الحالى . فذكرت أولا التزامات المقرض ، وهى نقل الملكية وتسليم الشىء وضمان الاستحقاق وضمان العيب ، وهـذه هى الالتزامات التى تنشئها عادة العقود الناقلة للملكية ، رأيناها قبل ذلك فى البيع والمقايضة والهبة والشركة . ثم ذكرت بعد ذلك التزامات المقترض ، وهى رد المثل ودفع الفوائد . وذكرت أخيراً الوجوه التى ينتهى بها العقد .

ويختلف المشروع عن التقنين الحالى فى مسائل أهمها مايأتى :

١ — جعل المشروع القرض عقدا رضائيا ، وهو عينى فى التقنين الحالى . والعينية فى القرض تقليد من التقاليد الرومانية البالية ، بقى بعد أن اختفى مايبرره .

٢ — بين المشروع بوضوح أن القرض عقد ملزم للجانبين ، فهناك التزامات فى ذمة المقترض تقابلها التزامات أخرى فى ذمة المقرض .

٣ — حذف المشروع نص المادة ٤٧٨ من التقنين الحالى التى تحيل على المادة ١٢٥ فيما يتعلق بالحد الأقصى للفائدة الاتفاقية اكتفاء بما ورد عن ذلك فى الأحكام العامة للالتزامات .

---

(١) هذه المذكرة الايضاحية ليست المذكرة الايضاحية الخاصة بالمشروع التمهيدى ، بل إنها المذكرة الايضاحية التى أحيلت مع المشروع النهائى إلى البرلمان وسميت « نظرة فى مشروع القانون المدنى » . وقد نشرناها دون ذلك الجزء من المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى الذى كان وارداً فى مستهل باب القرض والدخل الدائم ، لأنها أكثر اتفاقا مع أحكام ذلك الفصل من القانون كما صدر .

٤ — بين المشروع أسباب انقضاء القرض بيانا وافيا ، وجدد فى مسألة مهمة إذ أجاز انتهاء القرض بعد ستة أشهر من إعلان الدائن إذا اتفق فيه على سعر للفوائد يزيد على السعر القانونى .

٥ — أغفل المشروع نصا أورده التقنين الحالى خاصا برد القيمة العددية للنقد أيا كان اختلاف أسعار المسكوكات اكتفاء بالنص العام الذى ورد فى هذا الشأن .

بقى الدخل الدائم . وقد أوجز فيه التقنين الحالى إيجازا مخلا . أما المشروع فقد عرف العقد ، وبين أحكامه ، وأفاض بنوع خاص فى أحكام الاستبدال به ، والاستبدال خصيصة رئيسية فى هذا العقد .

§ ١ — القـــرض

مادة ٥٣٨

القرض عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أى شىء مثلى آخر ، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض شيئا مثله فى مقداره و نوعه و صفته .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٦٥/٥٦٦ من التقنين المصرى : والعارية بالاستهلاك هى أن المعير ينقل إلى المستعير ملكية شىء يلتزم المستعير بتعويضه بشىء آخر من عين نوعه ومقداره وصفته بعد الميعاد المتفق عليه .

ومرشد الحيران م ٧٩٦ و ٧٩٨ — ٨٠١

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1892.—Le prêt de consommation est un contrat par lequel l'une des parties livre à l'autre une certaine quantité de choses qui se consomment par l'usage, à la charge par cette dernière de lui en rendre autant de même espèce et qualité.

Art. 1894.—On ne peut pas donner à titre de prêt de consommation des choses qui, quoique de même espèce, différent dans l'individu, comme les animaux ; alors c'est un prêt à usage.

Pr. Fr.-It. Art. 636.—Le prêt de consommation est un contrat par lequel une des parties remet ou s'oblige à remettre à l'autre une certaine quantité d'argent ou d'autres choses qui se consomment par l'usage, à la charge pour l'emprunteur de lui en rendre autant de même nature et quantité.

C. Maroc./Tunis. Art. 856/1081.—Le prêt de consommation est un contrat par lequel l'une des parties remet à une autre des choses qui se consomment par l'usage, ou d'autres choses mobilières, pour s'en servir, à charge par l'emprunteur de lui en restituer autant de même espèce et qualité, à l'expiration du délai convenu.

Art. 857/1082.—Le prêt de consommation se contracte aussi lorsque celui qui est créancier d'une somme en numéraire, ou d'une quantité de choses fongibles, à raison de dépôt ou d'autres titres, autorise le débiteur à retenir à titre de prêt, la somme ou quantité qu'il doit. Dans ce cas, le contrat est parfait dès que les parties sont convenues des clauses essentielles du prêt.

Art. 859/1084.—Le prêt de consommation peut avoir pour objet : (a) des choses mobilières, telles que les animaux, des étoffes, des meubles meublants ; (b) des choses qui se consomment par l'usage, telles que des denrées, du numéraire.

C. Lib. Art. 754.—Le prêt de consommation est un contrat par lequel l'une des parties remet à une autre personne de l'argent ou d'autres choses fongibles,

à charge par l'emprunteur de lui en restituer autant de même espèce et qualité, à l'expiration du délai convenu.

Art. 755.—Il y a prêt de consommation lorsque celui qui est créancier d'une somme en numéraire ou d'une quantité de choses fongiles, à raison d'un dépôt ou à tout autre titre, autorise le débiteur à retenir, à titre de prêt, les sommes ou choses qu'il doit.

Art. 757.—Le prêt de consommation seut avoir pour objet toutes sortes de choses mobilières fongiles, consomptibles ou non. Pour prêter, il faut avoir la capacité d'aliéner les choses qui font l'objet du prêt.

C. Suisse Oblig. Art. 312.—Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer la propriété d'une somme d'argent ou d'autres choses fongibles à l'emprunteur, à charge par ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité.

C. All. Art. 607.—Quiconque a reçu, à titre de prêt de consommation, de l'argent ou d'autres choses fongibles est obligé de rembourser au prêteur ce qu'il a reçu en choses de même genre, bonté et quantité. Quiconque est débiteur d'argent ou d'autres choses fongibles pour toute autre cause peut convenir avec le créancier que l'argent ou les choses seront dues pour l'avenir à titre de prêt de consommation.

C. Pol. Art. 430.—Par le contrat de prêt de consommation, le prêteur s'oblige à transférer à l'emprunteur la propriété de l'objet du prêt et l'emprunteur s'engage à restituer cet objet en choses de même espèce et qualité. L'objet du prêt de consommation ne peut consister qu'en argent on autres choses fongibles.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٩) والتقنين الأسبانى (١٧٥٣) والتقنين البرتغالى (م ١٠٠٧) والتقنين الهولندى (م ١٧٩١) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٢٧٤ — ٢٢٧٨) والتقنين الصينى (م ٤٧٤ — ٤٧٥) والتقنين السوفييتى (م ٢٠٨).

٣ — **المذكرة الايضاحية** : يفهم من هذا التعريف أن القرض عقد رضائى لا عينى ، فان التسليم لم يذكر فيه على أنه ركن من أركان العقد ، بل ذكر فى المادة التالية على أنه التزام فى ذمة المقرض . ويفهم من التعريف أيضاً أن القرض قد يرد على النقود مادام المحل الذى يرد عليه شيئا مثليا ، سواء أكان مما يهلك بالاستعمال أم لا (أنظر التقنين اللبنانى المادة ٧٥٧ والتقنين الأرجنتينى المادة ٢٢٧٥) ، وإنما خصصت النقود بالذكر لأنها هى التى يغلب أن يرد القرض عليها .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : .....
.....
.....

مادة ٥٣٩

١ — يجب على المقرض أن يسلم الشىء موضوع العقد إلى المقترض . ولا يجوز له أن يطالبه برد المثل إلا عند انتهاء القرض .

٢ — وإذا هلك الشيء قبل تسليمه إلى المقترض كان الهلاك على المقرض .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٧٣ / ٥٧٦ من التقنين المصرى : فى عارية الاستهلاك يكون ضمان العين المستعارة على المستعير بمجرد انتقال الملكية إليه .
(ومرشد الحيران ٧٩٧ و ٨٠٤ و ٨٠٥ و ٨٠٧).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1893.—Par l'effet de ce prêt, l'emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée, et c'est pour lui qu'elle périt, de quelque manière que cette perte arrive.

Art. 1889.—Le prêteur ne peut pas redemander les choses prêtées avant le terme convenu.

Pr. Fr.-It. Art. 637.—Les choses prêtées deviennent la propriété de l'emrunteur et demeurent à ses risques.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1086/861.—Le prêt de consommation transmet la propriété des choses ou valeurs prêtées à l'emprunteur, à partir du moment où le contrat est parfait, par le consentement des parties, et même avant la tradition des choses.

Art. 1087/862.—L'emprunteur a les risques de la chose prêtée, à partir du moment où le contrat est parfait, et avant même qu'elle lui soit livrée, à moins de stipulation contraire.

C. Lib. Art. 759.—Les choses prêtées deviennent la propriété de l'emprunteur et demeurent à ses risques.

C. Brés. Art. 1257.—Ce prêt transfère la propriété de la chose prêtée au bénéficiaire du prêt, contre lequel courront tous les risques à partir de la tradition.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٨٢٠ و ١٨٢٥) والتقنين البرتغالى (م ٢٥٢٣) والتقنين الهولندى (م ١٧٩٢ و ١٧٩٦) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٢٧٩) وتقنين كويبك (م ١٧٧٨) .

٣ — المذكرة الايضاحية : يلتزم المقرض بنقل ملكية الشيء (١) الذى أقرضه وبتسليمه. وتتبع فى هذين الالتزامين القواعد العامة وبخاصة ما ورد بشأنهما فى عقد البيع .
ثم هو يلتزم التزاما سلبيا بألا يطالب برد المثل إلا عند انتهاء القرض . ويحسن إيراد هذا الالتزام السلبى . فهو الذى يبين كيف يكون الفسخ فى عقد القرض . فان المقرض ، إذا أعسر المقترض أو أخل بالتزامه ، يفسخ العقد فيتحلل من هذا الالتزام السلبى ، ويستطيع

---

(١) كانت المادة ٧٢٣ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٣٩ من القانون تنص فى صدر الفقرة الأولى على التزام المقرض بنقل ملكية الشيء الذى أقرضه . وقد حذف ذلك الحكم فى لجنة المراجعة لوروده فى المادة السابقة التى عرفت عقد القرض

إذن أن يطلب رد المثل قبل انتهاء القرض . وإذا ظهر إعسار المقترض قبل تسليمه الشيء جاز للمقترض أن يفسخ العقد وأن يمتنع عن التسليم .

وقد جعلت تبعة الهلاك قبل التسليم على المقرض كما فى البيع ، أما بعد التسليم فالهلاك على المقترض . وهذا مانص عليه التقنين الحالى (م ٤٧٣/٥٧٦ مصرى) وهى تجعل الضمان على المستعير بمجرد انتقال الملكية إليه ، والملكية لا تنتقل فى التقنين الحالى إلا بالتسليم ولم تر حاجة لايراد هذا الحكم الأخير فى المشروع لبداهته

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٤٠

اذا استحق الشيء ، فان كان القرض بأجر سرت أحكام البيع ، وإلا أحكام العارية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis./Maroc. Art. 1089/864.—Le prêteur répond des vices cachés et de l'éviction des choses prêtées, d'après les règles établies au titre de la vente.

C. Lib. Art. 760. — Le prêteur répond des vices cachés et de l'éviction de choses prêtées, conformément aux règles établies au titre de la vente.

٣ — المذكرة الايضاحية : ويلتزم المقرض أيضا بضمان الاستحقاق ، والمفروض فى هذا الضمان أن القرض لم يرد على نقود لأن النقود لا تستحق ، فاذا ورد على مثلى غير النقود ، وفرز وسلم للمقترض ، ثم استحق ، فان كان القرض بأجر اتبعت أحكام البيع ، وإلا فأحكام عارية الاستعمال ؛ وهذه تقضى بألاضمان إلا أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق (م ٨٥٤ من المشروع وتقابل المادة ٦٣٨ من القانون ،وانظر أيضا حكما مماثلا فى الهبة م ٦٧٥ وتقابل المادة ٤٩٤ من القانون) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٤١

١ — إذا ظهر فى الشئ عيب خفى وكان القرض بغير أجر واختار المقترض استبقاء الشيء، فلا يلزمه أن يرد إلا قيمة الشيء معيبا.

٢ — أما إذا كان القرض بأجر أو كان بغير أجر ولكن المقرض قد تعمد إخفاء العيب، فيكون للمقترض أن يطلب إما إصلاح العيب، وإما استبدال شيء سليم بالشيء المعيب.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1898—Dans le prêt de consommation, le prêteur est tenu de la responsabilité établie par l'article 1891 pour le prêt à usage.

Art. 1891.—Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

Pr. Fr.-It. Art. 840.—Dans le prêt consenti contre rémunération, le prêteur est responsable du dommage causé à l'emprunteur par les vices des choses prêtées. Si le prêt est à titre gratuit, le prêteur n'est responsable que s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1089/864.—Le prêteur répond des vices cachés et de l'éviction des choses prêtées, d'après les règles établies au titre de la vente.

C. Lib. Art. 760.—Le prêteur répond des vices cachés et de l'éviction des choses prêtées, conformément aux règles établies au titre de la vente.

C. It. Art. 1824.—Dans le prêt de consommation, le prêteur est tenu de la même responsabilité que celle établie par l'article 1818 pour prêt à usage.

Art. 1818.—Si la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est tenu du dommage si, connaissant les défauts de la chose, il n'en a pas averti l'emprunteur.

C. Chin. Art. 476.—Lorsque les intérêts ou toute autre rémunération ont été convenus pour un prêt de consommation, et que la chose prêtée est entachée de vice, le prêteur doit l'échanger contre une chose exempte de vice. Mais l'emprunteur peut encore demander réparation du préjudice. Lorsque le prêt est gratuit et que la chose est entachée de vice, l'emprunteur peut rembourser au prêteur la valeur qu'avait la chose entachée de vice. Dans les cas prévus au paragraphe précédent, l'emprunteur peut exiger la réparation du préjudice si le prêteur a intentionnellement dissimulé le vice.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨٢٤ و١٨١٨) والتقنين البرتغالى (م ١٥٣٢ و ١٥٢١) والتقنين الهولندى (م ١٧٩٩ و ١٧٩٠) والتقنين الأرجنتينى (٢٢٨١) وتقنين كويبك (م ١٧٨١ و ١٧٧٦) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : ويلتزم المقرض أخيرا بضمان العيب ، فاذا ظهر فى الشىء عيب خفى كنقد زائف ، فان كان القرض بغير فائدة ولم يتعمد المقرض إخفاء الزيف ، فلا يستطيع المقترض أن يطلب استبدال سليم بمعيب ، ولكنه لايلتزم أن يرد إلا قيمة الشىء معيبا أو الشىء المعيب نفسه ، أما إذا كان القرض بفائدة أو تعمد المقرض إخفاء العيب فللمقترض أن يطلب إصلاحه إذا كان هذا ممكنا ، وإلا كان له أن يطلب استبدال السليم بالمعيب .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : أدخلت تعديلات لفظية على هذه المادة فى مجلسى النواب والشيوخ ، وهى لاتمس جوهر الحكم .

مادة ٥٤٢

على المقترض أن يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق على فوائد اعتبر القرض بغير أجر .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٤٧٧/٥٨١ من التقنين المصرى : عارية الاستهلاك تكون بلا مقابل إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك .

والمادة ٤٧٨ / ٥٨٢ : لا يجوز أن تكون الفائدة المشترطة أزيد من اثنى عشر فى المائة سنويا .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1905.—Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt soit d'argent, soit de denrées ou autres choses mobilières.

Art. 1907.—L'intérêt est légal ou conventionnel. L'intérêt légal est fixé par la loi. L'intérêt conventionnel peut excéder celui de la loi, toutes les fois

que la loi ne le prohibe pas. Le taux de l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit.

Pr. Fr.-It. Art. 642.—Dans le prêt de consommation, il n'est pas dû d'intérêts, s'il n'en a pas été stipulé. Mais l'emprunteur qui a payé spontanément des intérêts non stipulés, ou supérieurs à ceux qui ont été stipulés, ne peut les répéter ni les imputer sur le capital.

Art. 643.—Lorsque les parties ont stipulé des intérêts sans en fixer le taux, l'emprunteur devra payer les intérêts au taux légal. En matière civile, le taux de l'intérêt stipulé doit être fixé par écrit lorsqu'il est supérieur à l'intérêt légal ; s'il n'a pas été fixé par écrit, l'intérêt n'est dû qu'au taux légal.

C. Tunnis. et Maroc. Art. 1095/870.—Entre musulmans, la stipulation d'intérêts est nulle et rend nul le contrat, soit qu'elle soit expresse, soit qu'elle prenne la forme d'un présent ou autre avantage fait au prêteur ou à toute autre personne intéressée.

Art. 1096/871.—Dans les autres cas, les intérêts, ne sont dus que s'ils ont été stipulés par écrit. Cette stipulation est présumée lorsque l'une des parties est un commerçant.

Art. 1097/872.—Les intérêts des sommes portées en compte courant sont dus de plein droit, par celle des parties au débit de laquelle elles figurent à partir du jour des avances constatées.

Art. 1100/875.—En matières civile et commerciale, le taux légal des intérêts et le maximum des intérêts conventionnels sont fixés par un dahir spécial.

Art. 1103/878.—Celui qui, abusant des besoins, de la faiblesse d'esprit ou de l'inexpérience d'une autre personne, se fait promettre, pour consentir un prêt ou le renouveler à l'échéance, des intérêts ou autres avantages qui excèdent notablement le taux normal de l'intérêt et de la valeur du service rendu, selon les intérêts et les circonstances de l'affaire, peut être objet de poursuites pénales. Les clauses et conventions passées en contravention du présent article peuvent être annulées, à la requête de la partie et même d'office ; le taux stipulé peut être réduit, et le débiteur peut répéter, comme indu, ce qu'il aurait payé au-dessus du taux fixé par le tribunal. S'il y a a plusieurs créanciers, ils sont tenus solidairement.

C. Lib. Art. 766 al. 1.—Dans le prêt de consommation, il n'est pas dû d'intérêts, s'il n'en pas été stipulé.

Art. 767.—Lorsque les parties ont stipulé des intérêts sans en fixer le taux, l'emprunteur devra payer les intérêts au taux légal. En matière civile, le taux de l'intérêt stipulé doit être fixè par écrit losrqu'il est supérieur à l'intérêt légal, s'il n'a pas été fixé par écrit, l'intérêt n'est dû qu'au taux légal.

C. All. Art. 608.—Lorsqu'il a été stipulé des intérêts pour un prêt de consommation, à moins qu'il n'en ait été autrement disposé, ils sont payables après expiration d'une année et, si le prêt de consommation est remboursable avant l'expiration d'une année, lors du remboursement.

C. Suisse Oblig. Art. 313.—En matière civile, le prêteur ne peut réclamer des intérêts, que s'ils ont été stipulés. En matière de commerce, il en est de même sans convention,

Art. 314, al. 1.—Si le contrat n'a pas fixé le taux de l'intérêt, le prêt est censé fait au taux usuel pour le prêt de même nature, à l'époque et dans le lieu où l'objet du prêt a été délivré. al. 2.—Sauf convention contraire, les intérêts stipulés se paient annuellement.

Art. 73.—Celui qui doit des intérêts dont le taux n'est fixé ni par la convention, ni par la loi ou l'usage les acquitte au taux annuel de cinq pour cent.—La repression des abus en matière d'intérêt conventionnel est réservé au droit public.

C. Pol. Art. 86.—Le créancier ne peut demander les intérêts sur les sommes d'argent qui lui sont dues que si cette faculté résulte du contrat, de l'usage ou de la loi. Lorsque les parties n'ont pas fixé le taux de l'intérêt, l'intérêt est dû au taux légal.

Art. 87.—A défaut de convention portant sur les échéances des intérêts, le débiteur est tenu de payer les intérêts à l'expiration de chaque semestre, ou, si le contrat est conclu pour une durée plus courte, à l'époque du paiement de la somme due.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٨٢٩ و ١٨٣١) والتقنين الأسبانى (م ١٧٥٥) والتقنين الهولندى (م ١٨٠٢—و ١٨٠٤—١٨٠٥) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٢٧٧ و ٢٢٨٢ وتقنين كويبك (م ١٧٨٥) والتقنين النمساوى (م ٩٨٤ و ٩٩٣ — ٩٩٧) والتقنين البرازيلى (م ١٢٦٢) والتقنين الصينى (م ٤٧٧) والتقنين السوفييتى (م ٢١٢ و ٣١٤) .

٣— **المذكرة الايضاحية** : ١ — يلتزم المقترض برد المثل . وفى هذا لا يختلف المشروع كثيراً عن التقنين الحالى (م ٤٧٥ - ٤٧٦ / ٥٧٨ - ٥٨٠ مصرى). فالمقترض يرد المثل فى المكان والزمان المتفق عليهما (١). فاذا لم يتفق على مكان ، وجب اتباع القواعد العامة ، وهى تقضى بأن يكون الرد فى موطن المقترض (ويقضى التقنين الحالى بأن يكون الرد فى المحل الذى حصلت فيه العارية : م ٤٧٦ / ٥٨٠) وإذا لم يتفق على ميعاد للرد ، أو اتفق على أن الرد يكون عند المقدرة أو الميسرة ، وجب الرجوع إلى القواعد العامة فى حلول الأجل ، وهى تقضى بأن يحدد القاضى ميعاداً مناسبا لحلول الأجل . مراعيا فى ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة ومقتضيا منه عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه (م ٣٩٥ من المشروع وتقابل المادة ٢٧٢ من القانون) وأنظر م ٤٧٥ / ٥٧٩ من التقنين الحالى) .

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص صراحة فى المادة ٧٢٦ منه على التزام المقترض بأن يرد المثل فى المكان والزمان المتفق عليهما فان لم يكن هناك اتفاق على المكان كان الرد واجبا فى موطن المقترض ، وإذا لم يتفق على الزمان أو كان قد اتفق على أن الرد يكون عند المقدرة أو الميسرة اتبع فى ذلك حكم المادة ٣٩٥ الخاص بحلول الأجل (وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٢٧٢) . وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة لأن أحكامها مستفادة من القواعد العامة . وهذه المادة ٨٢٦ المحذوفة كانت تقابل فى التقنين المصرى المواد ٤٧٥ و ٤٧٦ / ٥٧٨ / ٥٧٩ . وكان نص هذه المواد كالآتى :

المادة ٤٧٥ / ٥٧٨ من التقنين المصرى : على المستعير أن يؤدى فى الوقت المتفق عليه ما استعاره وإذا لم يعين لأداء المستعار ميعاد أو صار الاتفاق على أن المستعير يؤديه عند إمكانه فيعين القاضى الوقت الذى يقتضى حصول الأداء فيه .

والمادة ٤٧٦ / ٥٨٠ : يلزم أن يكون الأداء فى المحل الذى حصلت فيه العارية إذا لم يشترط خلاف ذلك .

٢ — ويلتزم المقترض بدفع الفوائد . والأصل أن يكون القرض بغير فائدة ، إلا إذا حصل عليها اتفاق ، فيلتزم المقترض بدفعها فى مواعيد استحقاقها . ولا يجوز أن تزيد الفائدة المتفق عليها على السعر الذى حدده القانون للفائدة الاتفاقية (٧ ٪)(م ٣٠٥ من المشروع وتقابل المادة ٢٢٧ من القانون). فاذا زادت انقصت إلى هذا السعر، وما دفعه المقترض زيادة يسترده ، سواء دفع عن علم أو عن غلط (١)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٤٣

ينتهى القرض بانتهاء الميعاد المتفق عليه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٨٠٤ و٨٠٦)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunnis. et Maroc. Art. 1091/866. — L'emprunteur ne peut être contraint à restituer ce qu'il doit avant le terme établi par le contrat ou par l'usage. Il peut le restituer avant l'échéance, à moins que la restitution avant le terme ne soit contraire à l'intérêt du créancier.

C. Sov. Art. 215.—Pour le prêt sans intérêt, l'emprunteur a le droit d'effectuer et le prêteur est tenu de recevoir le paiement même avant l'échéance.

٣ — المذكرة الايضاحية : ينتهى القرض عادة بانتهاء الأجل المحدد ، فان لم يحدد أجل اتبعت القواعد العامة (م ٣٩٥ من المشروع وتقابل المادة ٢٨٢ من القانون) وتتبع القواعد العامة أيضا، فينتهى القرض إذا أعسر المقترض بعد تمام العقد أو كان معسراً قبل ذلك ولكن المقرض لم يعلم بالاعسار إلا بعد أن تم القرض ، فان الاعسار من مسقطات الأجل (م ٣٩٦ من المشروع وتقابل المادة ٢٧٣ من القانون).

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص صراحة فى المادة ٧٢٨ منه على أنه إذا دفع المقترض فوائد تزيد على السعر الجائز قانونا ، كان له فى جميع الأحوال أن يسترد الزيادة سواء دفع عن علم أو عن غلط . وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة لأن حكمها نص عليه فى القواعد السابقة .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : «ينتهى القرض بانقضاء الميعاد المتفق عليه . فاذا لم يحدد العقد أجلا للقرض اتبع فى شأنه حكم المادة ٢٨٤ (وهى المقابلة للمادة ٢٧٢ من القانون) ، وقد حذف فى مجلس الشيوخ من النص عبارة « فاذا لم يحدد العقد أجلا للقرض اتبع فى شأنه حكم المادة ٢٨٤ » وذلك اكتفاء بالقواعد العامة.

مادة ٥٤٤

إذا اتفق على الفوائد ، كان للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته فى إلغاء العقد ورد ما اقترضه على أن يتم الرد فى أجل لا يجاوز ستة أشهر من تاريخ هذا الاعلان ، وفى هذه الحالة يلزم المدين بأداء الفوائد المستحقة عن ستة الأشهر التالية للاعلان . ولا يجوز بوجه من الوجوه إلزامه بأن يؤدى فائدة أو مقابلا من أى نوع بسبب تعجيل الوفاء ولا يجوز الاتفاق على إسقاط حق المقترض فى الرد أو الحد منه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 644. — Sauf preuve contraire, dans le prêt, le terme de restitution est présumé en faveur des deux parties.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1101/876.—Lorsque les intérêts stipulés dépassent le maximum indiqué, comme il est dit dans l'article précédent, le débiteur a le droit de rembourser le capital après une année de la date du contrat ; toute clause contraire est sans effet. Il doit toutefois prévenir le créancier au moins trois mois à l'avance, et par écrit, de son intention de payer. Cet avis comporte de plein droit renonciation au terme plus long qui aurait été convenu. Le présent article ne s'applique pas aux dettes contractées par l'Etat, les municipalités et les autres personnes morales, dans les formes établies par la loi.

Art. 1102/877.—La disposition de l'article 876 s'applique tant au cas où les intérêts ont été stipulés directement, qu'à celui où la stipulation d'intérêts prend la forme d'antichrèse, de contrat pignoratif, de retenue sur le capital au moment du prêt, de commission prise en sus des intérêts.

C. It. Art. 1832.—Le débiteur peut toujours, après cinq ans de la date du contrat, rendre les sommes portant un intérêt au-dessus du taux légal

nonobstant toute stipulation contraire. Il doit toutefois en donner six mois auparavant l'avertissement par écrit, lequel entraîne de droit renonciation au surplus du délai convenu.

C. All. Art. 247.—S'il a été convenu d'un taux supérieur à six pour cent par an, le débiteur peut, lorsqu'il y a six mois écoulés, dénoncer le remboursement du capital, sous observation d'un délai de dénonciation de six mois. Le droit de dénonciation ne peut être ni supprimé ni restreint par contrat. Ces règles ne s'appliquent pas aux dettes souscrites au porteur.

C. Pol. Art. 440, al. 2.—Si le prêt est à intérêt, le débiteur ne peut pas rendre l'objet du prêt avant l'échéance du terme convenu, sauf convention contraire.

Art. 90.—Lorsque le taux de l'intérêt conventionnel excède de deux unités le taux actuel de l'intérêt légal et lorsque le créancier ne consent pas à ramener le taux de l'intérêt au niveau ci-dessus, le débiteur peut dénoncer la dette en observant un délai de dénonciation de six mois. Toute disposition contraire est nulle.

انظر أيضا التقنين السوفيتى (م ٢١٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية .. وكل ما تقدم إنما هو تطبيق للقواعد العامة ، ولكن المشروع أورد سببين جديدين لانتهاء القرض : (أولها) مضى ستة أشهر دون أن ينفذ القرض ، فنصت المادة ٧٣٠ (وليس لها مقابل فى القانون) على أنه يسقط حق المقترض فى المطالبة بتسليم الشىء الذى اقترضه ، وحق المقرض فى إلزام المقترض بتسليم ذلك الشىء بمضى ستة أشهر من اليوم المعين للتسليم ، فان انصراف المتعاقدين عن تنفيذ القرض طول هذه المدة يؤخذ دليلا على عدولهما عنه ، فاذا عادا اليه كان هذا عقدا جديدا (١) . (والسبب الثانى) مضى ستة أشهر منذ تنفيذ القرض ، فان كان متفقا فى العقد على سعر للفائدة يزيد عن السعر القانونى (أى ٤ ٪) كان للمقترض أن يعلن المقرض بانهاء القرض بعد ستة أشهر من هذا الاعلان . ويتبين من ذلك أن المقترض يبقى ملتزما بالفوائد التى تزيد على السعر القانونى (دون أن تزيد طبعا على السعر الاتفاقى) مدة سنة كاملة على الأقل إذا حدد للقرض مدة أطول من سنة ، ثم يستطيع إنهاء القرض بعد ذلك . وفى هذا تيسير على المدين ، إذا نزل سعر الفائدة فى السوق . إذ يستطيع أن يتخفف من دين فوائده مرتفعة إلى دين فوائده أقل (٢)

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص فى المادة ٧٣٠ منه على أنه « يسقط حق المقترض فى المطالبة بتسليم الشىء الذى اقترضه ، وحق المقرض فى إلزام المقترض بتسلم ذلك الشىء ، بمضى ستة أشهر من اليوم المعين للتسليم » . وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة لغرابتها . ولم يرد ذكر فى محاضر هذه اللجنة لسبب الحذف أكثر من ذلك .

(٢) انظر فيما يلى التعديلات البرلمانية للمادة ٥٤٤ ولاحظ أن حكم هذه المادة فى المشروع يختلف عن حكمها فى القانون كما صدر .

ويلاحظ أن المشروع التمهيدى كان يتضمن فى نهاية فصل القرض ، المادة ٧٣٢ التى تنص على أنه يجوز للمقترض أن يسلم ما اقترضه أو أن يسترده قبل الأجل إذا أعسر المقترض بعد القرض أو كان معسراً قبل ذلك ولكن المقرض لم يعلم بالاعسار إلا بعد تمام العقد . وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة ، للاستغناء عنها بحكم القواعد العامة المقررة فى شأن سقوط الأجل .

٤ — **التعديلات البرلمانية**: كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : إذا اتفق على سعر للفوائد يزيد على السعر الذى يحدده القانون عند عدم الاتفاق كان للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته فى إلغاء العقد ورد ما اقترضه ، على ألا يتم الرد إلا بعد مضى ستة أشهر من هذا الاعلان . وحق المقترض فى الرد لا يجوز الاتفاق على إسقاطه أو على الحد منه . » وقد عدلت هذه المادة فى مجلس الشيوخ، فأصبحت كما هى ثابتة فى القانون . وذلك التعديل، كما ذكرت لجنة القانون المدنى بالمجلس فى تقريرها «يسمح للمدين الذى اقترض بسعر يزيد على السعر المقرر للفوائد القانونية أن يعلن رغبته فى إلغاء العقد ورد ما اقترضه على أن يتم الرد فى أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ هذا الاعلان . ويلزم المدين فى هذه الحالة بأداء الفوائد المستحقة من ستة الأشهر التالية للاعلان ولا يجوز إلزامه بأن يؤدى فائدة أو مقابلا من أى نوع بسبب تعجيل الوفاء . ولا يجوز الاتفاق على إسقاط حق المقترض فى الرد أو الحد منه . وبهذا التعديل أصبح الحكم أكثر تمشيا مع حاجات المتعاملين . وقد كان النص المقدم من الحكومة (لا يجوز الرد إلا بعد مضى ستة أشهر من تاريخ الاعلان) ولم يكن ينظم تنظيما مفصلا علاقة الدائن بالمدين على نحو ما فعلت اللجنة » .

§ ٢ — الدخل الدائم

مادة ٥٤٥

١ — يجوز أن يتعهد شخص بأن يؤدى على الدوام إلى شخص آخر وإلى خلفائه من بعده دخلا دوريا يكون مبلغا من النقود أو مقدارا معينا من أشياء مثلية أخرى . ويكون هذا التعهد بعقد من عقود المعاوضة أو التبرع أو بطريق الوصية .

٢ — فاذا كان ترتيب الدخل بعقد من عقود المعاوضة ، اتبع فى شأنه من حيث سعر الفائدة القواعد التى تسرى على القرض ذى الفائدة.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٧٩ / ٥٨٣ — ٥٨٥ من التقنين المصرى :
يجوز أن يشترط فى عقد الاقتراض بالفائدة أن المقرض ليس له طلب رأس المال أبدا وأن للمقترض رده فى أى وقت أراد .

وفى هذه الحالة يسمى العقد المذكور عقد ترتيب ايراد وتسمى الفائدة باسم مرتب ومع ذلك يجوز للمقرض أن يستحصل على حكم برد رأس ماله إذا لم يوف المقترض بما التزم به أو إذا امتنع عن أداء التأمينات المشترطة أو أعدمها أو وقع فى حالة الافلاس .

والمادة ٥٨٩/٤٨١ : تتبع القواعد المقررة سابقا فى حالة تقرير مرتبات مؤبدة أو مقيدة بمدة الحياة فى مقابلة بيع أو عقد آخر أو مجرد تبرع .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1909.—On peut stipuler un intérêt moyennant un capital que le prêteur s'interdit d'exiger. Dans ce cas, le prêt prend le nom de constitution de rente.

Pr. Fr.It. Art. 597.—Le contrat de rente perpétuelle confère au créancier le droit d'exiger à perpétuité du débiteur la prestation périodique d'une somme d'argent ou d'une certaine quantité d'autres choses fongibles en retour de la cession d'un immeuble ou d'un capital.

Art. 598.—La rente établie moyennant la cession d'un immeuble s'appelle rente foncière, celle qui est établie moyennant la cession d'un capital s'appelle rente simple ou constituée.

Art. 599.—La cession d'un immeuble, indiquée dans l'article précédent transfère au cessionnaire la pleine propriété, nonobstant toute clause contraire.

Si la cession est faite à titre onéreux, elle est soumise aux règles de la vente; si elle est faite à titre gratuit, elle est soumise aux règles des donations.

Art. 600.—La rente simple ou constituée doit être garantie par une hypothèque spéciale sur un immeuble déterminé, faute de quoi le capital peut être répeté. Cette disposition ne s'applique pas aux rentes émises par l'Etat.

Art. 605.—Les articles 601, 602, 603 et 604 sont applicables à toutes prestations annuelles perpétuelles constituées à quelque titre que ce soit, même par acte de dernière volonté.

C. Québec. Art. 1787.—La constitution de rente est un contrat par lequel les parties conviennent du paiement par l'une d'elle de l'intérêt annuel sur une somme d'argent due à l'autre ou par elle comptée, pour demeurer permanent entre les mains de la première comme un capital qui ne doit être demandée par la partie qui l'a fourni, excepté dans les cas ci-après mentionnés. Elle est assujettie quant au taux de la rente aux mêmes règles que les prêts à intérêt.

Art. 1788.—La constitution de rente peut aussi se faire par donation et par testament.

C. Pol. Art. 596.—Lorsque la rente est constituée à titre onéreux, les dispositions correspondantes sur la vente s'appliquent. Lorsque la rente est constituée à titre gratuit, les dispositions correspondantes sur la donation s'appliquent.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٧٧٨ — ١٧٨٢ و ١٧٨٨) والتقنين البرتغالى (م ١٦٤٤ و ١٦٤٥).

٣ — المذكرة الايضاحية: ١ — يحدد هذا النص كيف يرتب الدخل الدائم ، فقد يكون بعقد أو بوصية . مثل العقد أن يقرض شخص حكومة أو مصرفا مبلغا من النقود (فى صورة شراء سند) على أن يرتب له دخلا دائما ، ولايجوز أن يكون هذا الدخل أعلى من السعر الاتفاق للفائدة ، لأن الدخل إنما هو فائدة لرأس المال الذى تم إقراضه ويجوز أن يرتب الداخل على سبيل التبرع بهبة أو بوصية .

٢ — ويؤدى الدخل للمستحق ولخلفائه من بعده على الدوام . لذلك كانت الحكومات والمصارف هى أصلح الهيئات لترتيب الدخل الدائم . ويراعى فى شأن دوام هذا العقد خصيصتان : (١) أن المستحق للدخل لايستطيع أن يطالب المدين لرأس المال مادام يستوفى الدخل فى ميعاده . (٢) أن المدين يستطيع ، على عكس ماتقدم ، أن يرد رأس المال فيتخلص من أداء الدخل .

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٥٤٦

١ — يشترط فى الدخل الدائم أن يكون قابلا للاستبدال فى أى وقت شاء المدين ، ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢ — غير أنه يجوز الاتفاق على ألا يحصل الاستبدال مادام مستحق الدخل حيا، أو على ألا يحصل قبل انقضاء مدة لا يجوز أن تزيد على خمس عشرة سنة.

٣ — وفى كل حال لا يجوز استعمال حق الاستبدال إلا بعد إعلان الرغبة فى ذلك، وانقضاء سنة على هذا الاعلان.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 530.—Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme constitution de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable. Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans ; toute stipulation contraire est nulle.

Art. 1910.—Cette rente peut être constituée de deux manières, en perpétuel ou en viager.

Art. 1911.—La rente constituée en perpétuel est essentiellement rachetable. Les parties peuvent seulement convenir que le rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne pourra excéder dix ans, ou sans avoir averti le créancier au terme d'avance qu'elles auront déterminé.

Pr. Fr.-It. Art. 601.—La rente perpétuelle est essentiellement rachetable à la volonté du débiteur, nonobstant toute convention contraire. Les parties peuvent, cependant, convenir que le rachat ne sera pas fait pendant la vie du cédant ou avant un délai qui ne pourra excéder dix ans pour la rente simple et trente ans pour la rente foncière. On peut aussi stipuler que le débiteur n'effectuera pas le rachat sans avoir averti le créancier. Le délai de préavis ne peut excéder un an. Lorsqu'un délai plus long est stipulé, il doit être réduit à ce terme.

C. It. Art. 1783.—La rente constituée aux termes des deux articles précédents est essentiellement rachetable au gré du débiteur nonobstant toute stipulation contraire. On peut toutefois stipuler que le rachat ne sera pas effectué pendant la vie du cédant ou avant un terme fixé, lequel pour les rentes foncières ne peut excéder trente ans, et pour les autres rentes dix ans. On peut aussi stipuler que le débiteur n'effectuera le rachat qu'après avoir avisé le créancier, et seulement après l'expiration d'un délai convenu à dater de cet avis, lequel délai ne peut dépasser une année. Lorsque de plus longs délais sont convenus, ils seront réduits à ceux ci-dessus fixés.

نظر أيضا التقنين البرتغالى (م ١٦٤٨) وتقنين كويبك (م ١٧٨٩).

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٤٨) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٤٧

يجبر المدين على الاستبدال فى الأحوال الآتية :

ا) إذا لم يدفع الدخل سنتين متواليتين ، رغم إعذاره .

ب) إذا قصر فى تقديم ما وعد به الدائن من تأمينات أو إذا انعدمت التأمينات ولم يقدم بديلا عنها.

حـ) إذا أفلس أو أعسر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٧٩ فقرة ٣ / ٥٨٥ من التقنين المصرى : ومع ذلك يجوز للمقرض أن يستحصل على حكم برد رأس ماله إذا لم يوف المقترض بما التزم به أو إذا امتنع عن أداء التأمينات المشترطة أو أعدمها أو وقع فى حالة الافلاس .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1912.—Le débiteur d'une rente constituée en perpétuel peut être contraint au rachat : (1) s'il cesse de remplir ses obligations pendant deux années ; (2) s'il manque à fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat.

Art. 1913.—Le capital de la rente constituée en perpétuel devient aussi exigible en cas de faillite ou de déconfiture du débiteur.

Pr. Fr.-It. Art. 603.—Le débiteur d'une rente perpétuelle peut être contraint au rachat : (1) Si pendant deux années consécutives, il n'a pas, après mise en demeure, payé la rente, (2) S'il manque à fournir au créancier les sûretés promises ou si ces sûretés venant à manquer, il n'en constitue pas d'autres équivalentes 3) Si par effet d'une aliénation ou d'un partage, le fonds sur lequel est constituée la rente ou qui lui sert de garantie, vient à être divisé entre plus de trois personnes.

Art. 604.—Il y a également lieu au rachat de la rente, au cas de faillite, liquidation judiciaire ou déconfiture du débiteur. Néanmoins, pour la rente foncière, si le débiteur a, avant la faillite, la liquidation judiciaire ou la déconfiture, aliéné le fonds affecté au service de la rente, le créancier ne peut exiger le rachat si l'acquéreur se déclare prêt à payer la rente et présente des garanties suffisantes.

C. It. Art. 1786.—Outre les cas exprimés dans le contrat, le débiteur d'une rente annuelle peut être contraint au rachat de la rente : (1) Si après une interpellation régulière, il n'a pas payé la rente pendant deux années consécutives ; (2) S'il manque de donner au créancier les sûretés promises dans le contrat (3) Si, les sûretés fournies venant à manquer, il ne les remplace pas par d'autres d'une valeur égale ; (4) Si par l'effet d'aliénation ou de partage, le fonds sur lequel la rente est constituée ou assurée, vient à être partagé entre plus de trois possesseurs.

Art. 1786.—Il y a également lieu au rachat de la rente en cas de faillite ou d'insolvabilité du débiteur. Néanmoins, dans le cas d'une rente foncière, si le débiteur avant sa faillite ou son insolvabilité, ayant aliéné le fonds affecté au service de la rente, le créancier n'aurait pas le droit de demander le rachat, si le possesseur du fonds se déclarait prêt à payer la rente et présentait des garanties suffisantes pour assurer ce paiement.

أنظر أيضا التقنين البرتغالى (م ١٦٤٩) وتقنين كويبك (م ١٧٩٠).

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٤٨).

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٥٤٨

١ — إذا رتب الدخل مقابل مبلغ من النقود ، تم الاستبدال برد المبلغ بتمامه ، أو برد مبلغ أقل منه إذا اتفق على ذلك .

٢ — وفى الحالات الأخرى يتم الاستبدال بدفع مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالسعر القانونى مساوية للدخل .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 602.—Le rachat de la rente simple s'opère par le remboursement du capital payé pour la constitution de la dite rente. Le rachat d'une rente foncière s'opère par le paiement d'un capital en argent correspondant à la rente sur la base de l'intérêt légal, ou correspondant à la valeur de la même rente si elle est constituée en denrées, sur la base du prix moyen de ces denrées dans les cinq dernières années, toutes les fois que le contrat n'a pas fixé un capital inférieur. En ce cas, le débiteur est libéré de la rente annuelle par le paiement du capital fixé.

C. It. Art. 1784.—Le rachat de la rente simple s'opère par le remboursement du capital en argent payé pour la constitution de la rente, et le rachat d'une rente foncière par le paiement d'un capital en argent correspondant à la rente annuelle sur la base de l'intérêt légal, ou à la valeur de la rente elle-même, si elle consiste en denrées sur la base de leur prix moyen pendant les dix dernières années à moins qu'il n'ait été fixé dans le contrat un capital inférieur. Dans ce cas le débiteur est libéré de la rente annuelle par le paiement du capital fixé.

C. Inter. (Consentini) Art. 2111.—Le rachat de la rente simple s'opère par le remboursement du capital payé pour la constitution de la dite rente. Le rachat d'une rente foncière s'opère par le paiement d'un capital en argent correspondant à la rente sur la base de l'intérêt légal correspondant à la valeur de la même rente si elle est constituée en denrées, sur la base du prix moyen de ces denrées dans les cinq dernières années toutes les fois que le contrat n'a pas fixé un capital inférieur. En ce cas, le débiteur est libéré de la rente annuelle par le paiement du capital fixé.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد ٥٤٦ و ٥٤٧ و ٥٤٨) .

١ — جواز أن يرد المدين رأس المال هو شرط أساسى فى عقد الدخل الدائم ، وهو الذى يمنع من أن يوجد التزام مؤبد . ولا يجوز الاتفاق على عدم جواز الرد لأن هذا الاتفاق يكون مخالفا للنظام العام .

٢ — على أنه يجوز التقييد من قابلية الدخل للاستبدال فى أى وقت يريده المدين . فيتفق مثلا على ألا يحصل الاستبدال مادام المستحق للدخل حيا ، أو على أن الاستبدال لايتم إلا بعد مدة معينة بشرط ألا تزيد على خمس عشرة سنة ، وفى مثل هذه الاتفاقات الجائزة ضمان لصاحب الدخل أن يتمتع به طول حياته أو لمدة معينة .

ولا يجوز على كل حال للمدين أن يستعمل حق الاستبدال إلا بعد سنة من إعلان رغبته فى ذلك .

٣ — ويلاحظ فى كل ماتقدم أن المدين لايجبر على رد رأس المال بعد انقضاء المدة المحددة بل هو يستعيد حقه فى جواز الرد ، على أنه يجبر على الرد فى أحوال ثلاث :

ا) إذا لم يقم بالتزامه من أداء الدخل سنتين متواليتين رغم إعذاره . وفى التقنين الحالى (م ٤٧٩ فقرة ثالثة ٥٨٠) لا تشترط السنتان بل يترك الأمر لتقدير القاضى كما فى حالات الفسخ الأخرى .

ب) إذا قصر فى تقديم ماوعد به الدائن من تأمينات ، أو إذا انعدمت التأمينات ولم يقدم بديلا عنها . ويقاس على ذلك أن تنقص التأمينات فلا يكملها .

ج) إذا أفلس المدين أو أعسر أو صفيت أمواله تصفية قضائية (١) . ويلاحظ أن الحالتين الأخيرتين هما الحالتان اللتان يسقط فيهما الأجل طبقا للمادة ٣٩٦ من المشروع ، (وتقابل المادة ٢٧٣ من القانون) فيجب تفسيرهما فى ظل هذا النص . وعلى ذلك يجب التفريق بين ما إذا كان انعدام التأمينات أو نقصها يرجع إلى فعل المدين ، فيكون الدائن بالخيار بين الفسخ أو ارجاع التأمينات إلى ما كانت عليه ، وما إذا كان ذلك يرجع لسبب لادخل لارادة المدين فيه ، فيكون الخيار له لا للدائن . ويجب أن تفهم التأمينات أيضا على أنها تشمل كل تأمين خاص ، ولو أعطى بعقد لاحق ، أو بمقتضى القانون ،أوبحكم من القضاء .

٤ — وإذا حق الرد ، سواء لأن المدين اختاره أو لأنه أجبر عليه ، فان كان رأس المال مبلغا من النقود ، كان هذا المبلغ هو الواجب الرد . ويجوز الاتفاق على أن يرد مبلغ أقل أما الاتفاق على مبلغ أكبر ففيه شبهة الربا الفاحش . أما إن كان رأس المال من غير النقد فيرد مبلغ من النقود تكون فائدته محسوبة بالسعر القانونى مساوية للدخل .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

---

(١) لاحظ أن نص المادة ٥٤٧ (فقرة ج)من القانون يقتصر على حالة الافلاس والاعسار دون حالة التصفية القضائية وكان منصوصا عليها فى المشروع التمهيدى ولكنها حذفت فى لجنة المراجعة . وليس فى محاضر لجنة المراجعة ما يشير إلى سبب ذلك الحذف .

الفصل السادس

الصلح

نظرة عامة

المذكرة الايضاحية: (١) دخل الصلح ضمن العقود التى ترد على الملكية ؛ لا لأنه ينقلها ، فسيأتى أن الصلح كاشف للحقوق لا ناقل لها بل لأنه يتضمن تنازلا عن بعض ما يدعيه الطرفان من الحقوق ، والتنازل عن الحق يرد على كيانه لا على مجرد ما ينتجه من الثمرات .

وقد رتب المشروع نصوص الصلح ترتيبا أقرب إلى المنطق من ترتيب التقنين الحالى . فقسمها إلى أقسام ثلاثة ، عرض فى الأول منها إلى أركان الصلح ، فذكر الرضاء والأهلية والمحل والسبب ، واستطرد إلى إثبات الصلح وتسجيله . وعرض فى القسم الثانى لآثار الصلح ، فبين أثره من حيث حسم النزاع ؛ ومن حيث أنه كاشف لامنشىء ؛ وقرر أن هذه الآثار يجب أن تفسر تفسيرا منضبطا لاتوسع فيه . وعرض فى القسم الثالث إلى انقضاء الصلح أما التقنين الحالى فلم يراع تنسيقا فى بسط هذه الأحكام (أنظر المواد ٥٣٢ — ٥٣٩ / ٦٥٣ — ٦٦١ مصرى) .

وأهم مايلاحظ فى نصوص المشروع مايأتى :

١ — عرض المشروع صراحة لاثبات الصلح ، فأوجب أن يكون ذلك بالكتابة . وهذا تقنين للقضاء المختلط فى هذه المسألة .

٢ — ذكر المشروع صراحة الأثر الكاشف للصلح (م ٥٨٢ وتقابل فى القانون المادة ٥٥٤) ومبدأ عدم التجزئة (م ٥٨٥ وتقابل فى القانون المادة ٥٥٧) .

---

(١) هذه المذكرة الايضاحية هى المذكرة التى أرسلت مع المشروع النهائى إلى البرلمان وسميت « نظرة فى مشروع القانون المدنى » وقد نشرنا ذلك الجزء منها فى باب الصلح بدل ذلك الجزء المقابل لها فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى ، لأنها أكثر اتفاقا مع نصوص القانون فى باب الصلح ، كما صدر .

٣ — بين المشروع بوضوح أن الطعن فى الصلح بالبطلان بسبب غلط فى القانون لا يجوز (المادة ٥٨٤ وتقابل فى القانون المادة ٥٥٦) وترك بقية أسباب البطلان للقواعد العامة .

٤ — أغفل المشروع نصين فى التقنين الحالى ، اكتفى فيهما بتطبيق القواعد العامة هما المادة ٦٥٨/٥٣٦ وهى تتعلق بالغلط فى أرقام الحساب ، والمادة ٦٥٩/٥٣٧ وهى خاصة بانتقال التأمينات لتضمن الوفاء بالصلح .

§ ١ – أركان الصلح

مادة ٥٤٩

الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعا ئه .

---

١ – النصوص المصرية المقابلة : المادة ٥٣٢/٦٥٣ من التقنين المصرى : الصلح عقد به يترك كل من المتعاقدين جزءا من حقوقه على وجه التقابل لقطع النزاع الحاصل أولمنع وقوعه (ومرشد الحيران م ١٠٢٦ ، والمجلة م ١٥٣١ – ١٥٣٤) .

٢ – النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 2044.—La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une constestation née, ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit.

Pr. Fr.-It. Art. 588.—La transaction est un contrat par lequel les parties, au moyen de concessions mutuelles, terminent une constetation née ou préviennent une contestation à naître.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1458/1098.—La transaction est un contrat par lequel les parties terminent ou préviennent une contestation moyennant la renonciation de chacune d'elles à une partie de ses prétentions réciproques,ou la cession qu'elle fait d'une valeur ou d'un droit à l'autre partie.

C. Lib. Art. 1035.—La transaction est un contrat par lequel les parties au moyen de concessions mutuelles, terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître.

C. All. Art. 779.—Le contrat par lequel un litige ou l'incertitude des parties concernant un rapport de droit est tranché au moyen de concessions réciproques (transaction) est donné d'efficacité lorsque l'état de choses pris comme base d'après le contenu du contrat ne correspond pas à la réalité et que le litige ou l'incertitude n'aurait pas pris naissance si les parties avaient connu l'état de l'affaire. A l'incertitude concernant un rapport de droit, il faut assimiler le cas où la réalisation d'une prétention paraît peu assurée.

C. Pol. Art. 621.—Par le contrat de transaction les parties, au moyen de concessions mutuelles sur un rapport juridique existant entre elles terminent une contestation née, préviennent une contestation à naître, suppriment l'incertitude qui règne sur des prétentions dérivant d'un rapport juridique, ou assurent la réalisation de ces prétentions.

C. Brés. Art. 1025.—Les intéressés ont la faculté de prévenir ou de terminer leur litige par des concessions mutuelles.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٧٦٤) والتقنين الأسبانى (م ١٨٠٩) والتقنين البرتغالى (م ١٧١٠) والتقنين الهولندى (م١٨٨٨) والتقنين الأرجنتينى (م٧٦٦و٨٦٧)

وتقنين كويبك (م ١٩١٨) والتقنين النمساوى (م ١٣٨٠ و ١٣٨١) والتقنين الصينى (م ٧٣٦ و ٧٣٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية . (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٥٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن ينزل كل منهما عن ادعاء له يتصل برابطة قانونية قائمة بينهما » وقد حذفت العبارة الأخيرة من هذه المادة فى مجلس الشيوخ ، واستعيض عنها بعبارة يفهم منها أن الصلح يتم بأن ينزل كل من الطرفين على وجه التقابل عن جزء من ادعاء له . والتعديل يجعل المعنى أدق دون أن يغير من جوهر لتعريف .

مادة ٥٥٠

يشترط فيمن يعقد صلحا أن يكون أهلا للتصرف بعوض فى الحقوق التى يشملها عقد الصلح .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المختلط م ٦٥٥ : أهلية الصلح فى حق من الحقوق هى أهلية التصرف فى الحق .

ومرشد الحيران م ١٠٣٨ — ١٠٤٣ ، و المجلة م ١٥٣٩ — ١٥٤٠ و ١٥٤٢ — ١٥٤٤

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 2045.—Pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction. Le tuteur ne peut transiger pour le mineur ou l'interdit que conformément à l'article 467 du titre de la minorité, de la tutelle et de l'émancipation ; et il ne peut transiger avec le mineur devenu majeur, sur le compte de tutelle, que conformément à l'article 472 au même titre. Les communes et établissements publics ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du Roi.

Pr. Fr.-It. Art. 589.—Pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1459/1099. — Pour transiger, il faut avoir la capacité d'aliéner, à titre onéreux, les objets compris dans la transaction.

C. Lib. Art. 1036.—Pour transiger, il faut avoir la capacité d'aliéner, à titre onéreux, les objets compris dans la transaction.

C. Québ. Art. 1919.—Ceux-là seuls qui ont la capacité légale de disposer des objets compris dans la transaction peuvent en transiger.

انظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٧٦٥) والتقنين الأسبانى (م ١٨١٠ — ١٨١٢)، والتقنين الهولندى (م ١٨٨٩) والتقنين الأرجنتينى (م ٨٧٣ — ٨٧٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٥٢).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٥١

لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام . ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية أو التى تنشأ من ارتكاب إحدى الجرائم .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٥٣٣ / ٦٥٤ من التقنين المصرى : لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالنسب أو بالنظام العام ولكن يجوز عمل الصلح فى الحقوق المالية لتى تنشأ عن مسائل النسب أو عن الجنح المخلة بالنظام العام .

(ومرشد الحيران م ١٠٢٧ - ١٠٢٠ و ١٠٣٠ - ١٠٣٧ . والمجلة م ١٠٤٥-١٠٤٧ و ١٠٤٨ - ١٠٥٥ .)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 2046.—On peut transiger sur l'intérêt civil qui résulte d'un délit. La transaction n'empêche pas la poursuite du ministère public.

Pr. Fr.-It. Art. 590.—On ne peut transiger ni sur l'état des personnes ni sur une obligation alimentaire qui n'a pas encore pris naissance.

Art. 591.—On ne peut transiger sur l'action civile qui nait d'un délit. La transaction ne met point obstacle à la poursuite du ministère public.

C. Tunis et Maroc. Art. 1462/1100.—On ne peut transiger sur une question

d'Etat ou d'ordre public, ou sur les autres droits personnels qui ne font pas objet de commerce ; mais on peut transiger sur l'intérêt pécuniaire qui résulte d'une question d'Etat ou d'un délit.

Art. 1463/1101.—Ce qui ne peut être l'objet d'un contrat commutatif entre musulmans ne peut être entre eux objet de transaction. Cependant, les parties peuvent transiger sur des droits ou des choses, encore que la valeur en soit incertaine pour elles.

Art. 1164/1102.—On ne peut transiger sur le droit aux aliments ; on peut transiger sur le mode de prestation des aliments ou sur le mode de payement des arrérages déjà échus.

Art. 1465/1103.—On peut transiger sur les droits héréditaires déjà acquis moyennant une somme inférieure à la portion légitime établie par la loi, pourvu que les parties connaissent la quotité de la succession.

C. Lib. 1037.—On ne peut transiger sur une question d'état ou d'ordre public, ou sur les droits personnels qui ne sont pas dans le commerce ; mais on peut transiger sur un intérêt pécuniaire résultant d'une question d'état ou d'un délit.

Art. 1038.—Les parties peuvent transiger relativement à des droits ou des choses, encore que la valeur en soit incertaine pour elles.

Art. 1039.—On ne peut transiger sur le droit aux aliments. On peut transiger sur le mode de prestation des aliments, ou sur le mode de paiement des arrérages déjà échus.

Art. 1040.—On peut transiger, pour une somme inférieure à la portion légitime établie par la loi, sur les droits héréditaires déjà acquis, pourvu que les parties connaissent la quotité de la succession.

C. Art. 1382.—Il y a des cas douteux que la loi défend de régler par transaction. Telles sont les contestations qui naissent entre époux sur la validité de leur mariage. L'autorité judiciaire instituée par la loi est seule compétente pour les décider .

Art. 1383.—On ne peut transiger sur un acte de dernière volonté avant qu'il ait été rendu public. La gageure faite à ce sujet est jugée d'après les principes des contrats aléatoires.

Art. 1384.—Les transactions sur des transgressions de la loi ne sont valables qu'en ce qui regarde les réparations particulières ; elles ne peuvent prévenir la poursuite ni la punition que dans le cas où les transgressions sont de la nature de celles dont les tribunaux ne doivent connaître que sur la plainte des parties.

C. Brés. Art. 1033.—La transaction relative à des obligations résultant d'un délit ne fait pas obstacle à l'action pénale de la justice publique.

Art. 1035.—La transaction n'est permise que relativement à des droits patrimoniaux de caractère privé.

أنظر أيضا ، التقنين البرتغالى (م ١٧١١ — ١٧١٤) والتقنين الهولندى (م ١٨٨٨ فقرة ٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٨٧١ و٨٧٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٥٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٥٢

لا يثبت الصلح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمي .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 2044. al. 2.—Ce contrat (la transaction) doit être rédigé par écrit.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1466/1104.—Lorsque la transaction comprend la constitution, le transfert ou la modification de droits sur les immeubles ou autres objets susceptibles d'hypothèque, elle doit être faite par écrit, et elle n'a d'effet, au regard des tiers, que si elle est enregistrée en la même forme que la vente.

C. Lib. Art. 1041.—Lorsque la transaction comporte la constitution, le transfert ou la modification des droits sur les immeubles ou autres objets susceptibles d'hypothèque, elle doit être faite par écrit, et n'a d'effet que si elle a été enregistrée au régistre foncier.

C. Brés. Art. 1028.— Si la transaction porte sur des droits contestés en justice, elle doit s'effectuer : (1) Par acte de procédure, signé des parties et homologué par le juge , (2) Par acte public, s'il s'agit d'obligations où la loi l'exige, ou par acte privé, s'il s'agit d'obligations où la loi l'admet.

Art. 1029.— S'il n'y a pas encore d'instance, la transaction aura lieu suivant l'un des modes indiqués au numéro 2 de l'article précédent, selon le cas.

أنظر أيضا ، التقنين البرتغالى (م ١٧١١ — ١٧١٤) والتقنين الهولندى (م ١٨٨٨ فقرة ٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٨٧١ و ٨٧٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٤٩ إلى ٥٥٢) :

١ — تعرف المادة ٧٣٧ وتقابل المادة ٥٤٩ من القانون (١) الصلح وتبين أركانه. فهو عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو محتملا بنزول كل منهما عن إدعاء له .فالى جانب أركان

---

(١) لاحظ فيما سبق التعديلات البرلمانية للمادة ٥٤٩ من القانون .

العقد العامة ، وهى الرضاء والمحل والسبب ، توجد أركان خاصة هى : (ا) نزاع قائم أو محتمل . (ب) ونزول عن إدعاءات متقابلة (ولفظ « إدعاءات » أدق من لفظ « حقوق » الذى ورد فى التقنين الحالى : م ٥٣٢ /٦٥٣) .

فان لم يكن هناك نزاع قائم ، أو بالأقل نزاع محتمل ، فلا يكون العقد صلحا ، كما إذا تنازل المؤجر للمستأجر عن بعض الأجرة ليسهل عليه الحصول على الباقى ، فهذا إبراء من بعض الدين وليس صلحا .

وإذا لم يكن هناك نزول عن إدعاءات متقابلة . بل نزل أحد الطرفين عن إدعائه ولم ينزل الطرف الآخر عن شىء ، كما إذا اعترف حائز العقار بملكيته لمدعيها وأعطاه مبلغا من النقود نظير التنازل عن الدعوى ، فلا يكون هذا صلحا بل بيعا ، فان تنازل المدعى عن دعواه دون مقابل ، كان هذا هبة . وتطبق أحكام البيع أو الهبة . ومن ذلك يتبين معنى ما نصت عليه المادة ٧٤٠ من المشروع (١) (وتوافق م ٥٣٩/٦٦١ من التقنين الحالى) من أنه « إذا كان ما يسميه المتعاقدان صلحا إنما ينطوى رغم هذه التسمية على هبة أو بيع أو أية علاقة قانونية أخرى ، فان أحكام العقد الذى يستره الصلح هى التى تسرى على الاتفاق من حيث صحته ومن حيث الآثار التى تترتب عليه » .

٢ — أما فيما يتعلق بالأركان العامة ، فقد خص المشروع بالذكر منها الأهلية ، فاشترط فيمن يعقد صلحا أن يكون أهلا للتصرف بعوض فى الحقوق التى يشملها عقد الصلح (م ٧٣٨ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٥٥٠ وتقابل المادة ٦٥٥ من التقنين المختلط) . ثم ذكر المحل والسبب ، فنص على أنه لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية (كالبنوة والزوجية) أو بالنظام العام (كالصلح على الجرائم) ، فان صلحا مثل هذا يكون محله غير مشروع وسببه غير مشروع أيضا ، فهو باطل ، ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية كالنفقة ، أو التى تنشأ عن ارتكاب إحدى الجرائم كالتعويض (م ٧٣٩ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٥٥١ وتوافق المادة ٥٣٣/٦٥٤ من التقنين الحالى) .

٣ — وقرر المشروع أن الصلح لا يثبت إلا بالكتابة ، وعلى هذا استقر قضاء المحاكم المختلطة (استئناف مختلط ٢٨ أبريل سنة ١٩٣٨ ب ٥٠ ص ٢٦٢) . والكتابة لازمة للاثبات لا للانعقاد ، فيجوز الاثبات باليمين والاقرار ، ولكن لا يجوز الاثبات بالبينة و بالقرائن ولو فى صلح لا تزيد قيمته على عشرة جنيهات ، إلا إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة (قارن استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٨٨٨ ب ١٣ ص ٢٠٩) ، أو إذا وجد مانع يحول دون الحصول على الكتابة (م ٥٤٠ - ٥٤١ من المشروع وتقابلان المادتين ٤٠٢ و ٤٠٣ من القانون) . وعلة ذلك مفهومة ، فان الصلح لحسم النزاع ، فلا يجوز أن يخلق هو نزاعا آخر قد ينشأ عن إباحة إثباته بالبينة . والمتصالحون يحرصون عادة على إثبات ما اتفقوا عليه لحسم النزاع فى ورقة مكتوبة .

---

(١) حذف المادة ٧٤٠ من المشروع التمهيدى فى لجنة المراجعة ، إكتفاء بتطبيق قواعد الصورية .

وقد يسلم أحد المتصالحين للاخر بأن له حقا عينيا على عقار ، فيجب أن يسجل الصلح فى هذه الحالة حتى يسرى فى حق الغير ، أما فيما بين المتصالحين فيسرى دون تسجيل (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية : المادة ٥٥٢ : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : (لا يثبت الصلح إلا بالكتابة) وقد أضيف إلى ذلك النص فى مجلس الشيوخ عبارة « أو بمحضر رسمى » لأن الصلح يقع أحيانا فى المحاكم ويثبت فى محاضرها .

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص فى الفقرة الثانية من المادة ٧٤١ منه المقابلة للمادة ٥٥٢ من القانون على أنه إذا تضمن الصلح إنشاء حق عينى على عقار ، أو نقل هذا الحق ، أو تعديله ، أو إنهاءه ، وجب تطبيق الأحكام المتعلقة بالتسجيل . وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة . (قارن المادة العاشرة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى) .

§٢ — آثار الصلح

مادة ٥٥٣

١ - تنحسم بالصلح المنازعات التى تناولها.

٢ - ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولا نهائيا.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: مرشد الحيران م ١٠٤٥ — ١٠٤٩ والمجلة م ١٥٥٦ ١٥٦٠.

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 2052, al. 1er.—Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1467/1105-1106.—La transaction a pour effet d'éteindre définitivement les droits et les prétentions qui ont été l'objet du contrat et d'assurer à chacune des parties la propriété des choses qui lui ont été livrées et les droits qui lui ont été reconnus par l'autre partie. La transaction sur une dette, moyennant une partie de la somme due, vaut remise du reste et produit la libération du débiteur. La transaction ne peut être révoquée, même du consentement des parties, à moins qu'elle n'ait eu simplement la nature d'un contrat commutatif.

Art. 1468/1107. — Les parties se doivent réciproquement la garantie des objets qu'elles se donnent à titre de transaction. Lorsque la partie à laquelle l'objet en litige a été livré par l'effet de la transaction en est évincée ou y découvre un vice rédhibitoire, il y a lieu à résolution totale ou partielle de la transaction ou à l'action en diminution de prix dans les conditions établies pour la vente. Lorsque la transaction consiste en la concession à temps de la jouissance d'une chose, la garantie que les parties se doivent est celle du louage des choses.

C. Lib. Art. 1042.—La transaction a pour effet d'éteindre définitivement les droits et les prétentions relativement auxquels elle est intervenue et d'assurer à chacune des parties la propriété des choses qui lui ont été livrées ou les droits qui lui ont été reconnus par l'autre partie. La transaction sur une dette moyennant le payement d'une partie de la somme due, vaut remise du reste et libère le débiteur.

Art. 1043.—Les parties se doivent réciproquement la garantie des choses qu'elles se donnent à titre de transaction. Lorsque la partie à laquelle la chose en litige a été livrée par l'effet de la transaction en est évincée ou y découvre un vice rédhibitoire, il y a lieu à résolution totale ou partielle ou à l'action en diminution du prix dans les conditions établies pour la vente. Lorsque la transaction consiste en la concession à temps de la jouissance d'une chose, la garantie que les parties se doivent est celle du louage de choses.

C. Pol. Art. 624.—Lorsque, dans une transaction, les parties s'obligent à transférer un droit, les dispositions sur la garantie due par le vendeur sont applicables.

C. Chin. Art. 737.—La transaction a pour effet d'éteindre les droits abandonnés par chacune des parties, et de faire acquérir à chacune des parties les droits spécifiés par la transaction.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٧٧٢ فقرة أولى) والتقنين الأسبانى (م ١٨١٦) والتقنين البرتغالى (م ١٧١٨) والتقنين الهولندى (م ١٨٩٥ فقرة أولى) والتقنين الأرجنتينى (م ٨٨٤) وتقنين كوبيك (م ١٩٢٠) والتقنين البرازيلى (م ١٠٣٠ فقرة أولى) .

٣ — **المذكرة الايضاحية:** (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٥٥) .

٤ — **التعديلات البرلمانية:** عدلت الفقرة الثانية من هذه المادة تعديلا لفظيا طفيفا فى مجلس النواب .

مادة ٥٥٤

للصلح أثر كاشف بالنسبة إلى ما تناوله من الحقوق ، ويقتصر هـذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة :** .....
.....
.....

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة**

C. Fr. 2049.—Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé.

C. Arg. Art. 870.—No rights are transferred by a transaction, but the rights which are the subject of the differences which it is sought to settle by the transaction, are declared or acknowledged. The declaration or acknowledgement of such rights does not bind the person making it garuantee them, nor does it impose any liability whatsoever upon him in case of eviction, nor does it constitute a proper title upon which to base prescription.

C. Brés. Art. 1027.—La transaction s'interprête restrictivement. Elle n'est pas transmissive ; mais simplement déclarative ou confirmative.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٧٦٩) والتقنين الأسبانى (م ١٨١٥) والتقنين البرتغالى (م ١٧١٦) والتقنين الهولندى (م ١٨٩٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٥٥)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٥٥

يجب أن تفسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح تفسيرا ضيقا، وأيا كانت تلك العبارات فان التنازل لا ينصب إلا على الحقوق التى كانت وحدها بصفة جلية محلا للنزاع الذى حسمه الصلح .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى ٥٣٤ / ٦٥٦ . الترك الحاصل بالصلح يلزم تأويله بالدقة بحسب ألفاظه ومهما كانت هذه الألفاظ لا يؤول الترك إلا على الحقوق المنحصرة فى موضوع المادة الواقع فيها الصلح .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 2048.—Les transactions se renferment dans leur objet ; la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu.

Art. 2049. —Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1469/1108.—La transaction doit être entendue strictement et, quels qu'en soient les termes, elle ne s'applique qu'aux contestations ou aux droits, qui en ont été l'objet.

C. Lib. Art. 1044.—La transaction doit être entendue strictement, et, quels qu'en soient les termes, elle ne s'applique qu'aux contestations ou aux droits sur lesquels elle a porté.

C. Autr. Art. 1389.—Une transaction conclue sur une contestation particulière ne s'étend pas à d'autres cas ; de même les transactions générales qui portent sur toutes les constestations en général ne sont pas applicables aux droits qui ont été sciemment célés ou auxquels les parties contractantes ne pouvaient pas penser.

C. Brés. Art. 1027.—La transaction s'interprète restrictivement. Elle n'est pas transmissive, mais simplement déclarative ou confirmative de droits.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٧٦٨ و ١٧٦٩) والتقنين الأسبانى (م ١٨١٥) ،

والتقنين البرتغالى (م ١٧١٦) والتقنين الهولندى (م ١٨٩١ و ١٨٩٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٨٦٩).

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ — تقدم أن الصلح ينطوى على تنازل من الجانبين . فأثره هو : (ا) انقضاء الحقوق والادعاءات التى تنازل عنها كل من المتصالحين . (ب) تثبيت ما اعترف به كل من المتصالحين للاخر من حقوق وحسم النزاع بينهما فى ذلك (م ٧٤٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٥٣ من القانون).

على أنه يلاحظ أن هذا الأثر له خاصيتان : (ا) فهو كاشف للحق لا منشىء له . (ب) وهو نسبى من حيث الموضوع ومن حيث الأشخاص .

٢ — أما أنه كاشف للحق لا منشىء له ، فمعنى ذلك أن الحق الذى اعترف به أحد المتصالحين للاخر يعتبر ثابتا لا من وقت الصلح بل من وقت وجود السبب الذى أنشأ هذا الحق . فاذا تنازع شخصان على أرض ومنزل كان يملكهما مورث مشترك ، فاصطلحا على أن يختص أحدهما بالأرض والآخر بالمنزل ، اعتبر كل منهما مالكا لما اختص به لا من وقت الصلح بل من وقت موت المورث ، وأنه قد ملك لا بالصلح بل بالميراث . والسبب فى ذلك أن الصلح إنما يتضمن إقرار كل من المتصالحين لصالح الآخر ، والاقرار يكشف الحقوق لا ينشئها . على أنه يلاحظ أن هذا الأثر الكاشف مقصور على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها ، ففى المثال المتقدم يقتصر الأثر الكاشف على الأرض والمنزل ، فلو فرض أن المنزل قيمته أكبر من الأرض ، واقتضى الأمر أن يدفع من اختص بالمنزل معدلا لمن اختص بالأرض ، فالصلح أثره منشىء بالنسبة للمعدل لأنه لم يدخل فى الحقوق المتنازع فيها . ويترتب على أن الصلح كاشف للحق لا منشىء له نتائج أهمها اثنتان : (ا) لا يعتبر الصلح سببا صحيحا لنقل الملكية ، فلو وضع فى المثال المتقدم من كل المتصالحين يده على العقار الذى اختص به وهو حسن النية مدة خمس سنوات ، ثم تبين أن المورث لم يكن يملكه ، فلا يكسب الحائز الملكية بالتقادم القصير (ب) يجب تسجيل الصلح لينتج أثره بالنسبة للغير ، أما فيما بين المتعاقدين فلا يجب التسجيل ، والصلح فى هذا كالتسمة .

٣ — والصلح نسبى فى الموضوع والأشخاص .

فالموضوع يقصر على الحقوق التى كانت محلا للنزاع دون غيرها . ويجب أن تفسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح بمعناها الضيق (م ٧٤٦ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٥٥٥ وتوافق م ٥٣٤ / ٦٥٦ من التقنين الحالى) . فاذا تضمن الصلح تنازلا عن فوائد الدين مثلا ، فسر التنازل بأنه مقصور على ما استحق منها لا على ما سيستحق . ومن تصالح على حق تلقاه من شخص معين أو بناء على سبب معين ، ثم تلقى هذا الحق ذاته من شخص آخر أو بناء على سبب آخر كأن تصالح على أرض اشتراها من (ا) وبعد ذلك اشترى الأرض من (ب) ، أو تصالح على أرض أدعى أنه ورثها ثم اشتراها بعد ذلك ، فالصلح لا يجاوز النزاع القديم إلى الشخص أو السبب الجديد، ويحتج

المتصالح بالبيع الصادر من (ب) رغما من الصلح المعقود مع (ا) ، وبشراء الأرض بعد أن اصطلح على الميراث (١) .

والأشخاص الذين يسرى فى حقهم الصلح هم المتصالحون أنفسهم . فلا يترتب على لصلح نفع أو ضرر لغير عاقديه حتى لو وقع على محل لا يقبل التجزئة (م ٧٤٥ من المشروع (٢) . وهذا ما يعبر عنه التقنين الحالى (م ٥٣٨ / ٦٦٠) بعبارات غامضة فينص على أنه « لا يجوز الاحتجاج بالصلح على من له شركة فى القضية التى وقع فيها الصلح ولا يجوز أن يحتج هو به أيضا». مثال ذلك أن يصطلح أحدالورثة مع الموصى له على الوصية فلا يحتج الورثة الأخرون بهذا الصلح ولا يحتج به عليهم (مع ذلك يراعى النص الوارد عن الصلح مع أحد المدينين المتضامنين : م ٤١٨ من المشروع وتقابل المادة ٢٩٤ من القانون) .

ويلاحظ أن التقنين الحالى يقرر فى المادة ٥٣٧ / ٦٥٩ « أن التأمينات التى كانت على الحق الذى وقع فيه الصلح تبقى على حالها للوفاء بالصلح » . فيبقى الكفيل بالحق القديم كافلا للحق الجديد الذى يثبت بالصلح ، ولكن يجوز له أن يحتج على الدائن بأوجه الدفع التى كانت موجودة قبل وقوع الصلح . ولم ير المشروع حاجة لايراد هذا الحكم فهو مجرد تطبيق للقواعد العامة كما سبقت الاشارة إلى ذلك .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

---

(١) الحكم الخاص بالتصالح على حق تلقاه المتصالح بناء على سبب معين ثم تلقيه هذا الحق من آخر أو بناء على سبب آخر كان منصوصا عليه فى المادة ٧٤٣ من المشروع التمهيدى ، وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة. ولهذه المادة المحذوفة نظير القانون الفرنسى م ٢٠٥٠ والتونسى م ١٠٤٧ واللبنانى م ١٠٤٥) .

(٢) كانت المادة ٧٤٥ من المشروع التمهيدى تنص على أنه لا يترتب على الصلح نفع أو ضرر لغير عاقديه . حتى لو وقع على محل لا يقبل التجزئة . وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة لأن حكمها يستخلص من القواعد العامة . وهذه المادة المحذوفة تقابل فى التقنين المصرى المادتين ٥٣٨ / ٦٦٠ ونصها « لا يجوز الاحتجاج بالصلح على من له شركة فى القضية التى وقع فيها الصلح ولا يجوز أن يحتج هو به أيضا» كما أنها تقابل المادة ١٠٣١ من التقنين البرازيلى .

§ ٣ — بطلان الصلح

مادة ٥٥٦

لايجوز الطعن فى الصلح بسبب غلط فى القانون .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٥٣٥ /٦٥٧ من التقنين المصرى : لايجوز الطعن فى الصلح إلا بسبب تدليس أو غلط محسوس واقع فى الشخص أو فى الشىء أو بسبب تزوير السندات التى على موجبها صار الصلح وتبين بعده تزويرها .

والمادة ٥٣٦/٦٥٨ : يجب تصحيح الغلط فى أرقام الحساب .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 2052.—Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de besoin.

Art. 2053.—Néanmoins, une transaction peut être rescindée, lorsqu'il y a erreur dans la personne ou sur l'objet de la contestation. Elle peut l'être dans tous les cas où il y a dol ou violence.

Art. 2058.—L'erreur de calcul dans une transaction doit être réparée.

Pr. Fr.-It. Art.592.—La transaction n'est point annulable pour cause d'erreur de droit à moins qu'il n 'y ait eu contestation entre les parties sur le point de droit en question.

C. Tunis. et Moroc. Art. 1472/1111.—La transaction peut être attaquée : (1) pour cause de violence ou de dol ; (2) pour cause d'erreur matérielle sur la personne de l'autre partie, sur sa qualité ou sur la chose qui a fait l'objet de la contestation ; (3) pour défaut de cause, lorsque la transaction a été faite : (*a*) sur un titre faux ; (*b*) sur une cause inexistante ; (*c*) sur une affaire déjà terminée par une transaction valable ou par un jugement non susceptible d'appel ou de requête civile dont les parties ou l'une d'elles ignoraient l'existence La nullité ne peut être invoquée, dans les cas ci-dessus énumérés que par la partie qui était de bonne foi.

Art. 1473/1112.—La transaction ne peut être attaquée pour erreur de droit. Elle ne peut être attaquée pour lésion, si ce n'est en cas de dol.

C. Lib. Art. 1047.—La transaction peut être attaquée : (1) Pour cause de violence ou de dol ; (2) Pour cause d'erreur matérielle sur la personne de l'autre partie, sur sa qualité, ou sur la chose qui a donné lieu à contestation ; (3) Pour défaut de cause, lorsque la transaction a été faite : (a) sur un titre faux (b) sur une cause inexistante (c) sur une affaire déjà terminée par une transaction valable ou par un jugement non-susceptible d'appel ou de requête civile, dont les parties ou l'une d'elles ignoraient l'existence. La nullité ne peut être invoquée, dans les cas ci-dessus énumérés, que par la partie qui était de bonne foi.

Art. 1048.—La transaction ne peut être attaquée pour lésion.

C. All. Art. 779.—Le contrat par lequel un litige ou l'incertitude des parties concernant un rapport de droit est tranché au moyen de concessions réciproques (transaction) est donné d'efficacité lorsque l'état de choses pris comme base d'après le contenu du contrat ne correspond pas à la réalité et que le litige ou l'incertitude n'aurait pas pris naissance si les parties avaient connu l'état de l'affaire. A l'incertitude concernant un rapport de droit, il faut assimiler le cas où la réalisation d'une prétention paraît peu assurée.

C. Po. Art. 622.—On ne peut se soustraire, pour cause d'erreur, aux effets juridiques d'une transaction qui dans le cas où l'erreur porte sur un état de fait que, d'après la teneur de la transaction, les deux parties ont considéré comme certain, et où il n'y aurait eu ni contestation, ni incertitude lors de la transaction, les parties avaient eu connaissance de l'état de fait véritable. La même règle s'applique à l'erreur concernant la validité d'un acte juridique.

C. Brés. Art. 1030. al. 2.—Elle (la transaction) n'est rescindable que pour dol, violence, ou erreur essentielle sur la personne ou la chose contestée.

C. Chin. Art. 738.—On ne peut pas annuler une transaction pour cause d'erreur sauf dans les cas suivants: (1) lorsque la transaction est fondée sur un des documents que depuis ont été reconnus faux ou altérés, et que la partie n'aurait pas consenti à transiger si elle avait connu la falsification ou altération ; (2) si l'objet de la transaction avait été tranché par un jugement définitif dont les parties ou l'une d'elles n'avaient pas connaissance au moment de la transaction ; (3) si l'une des parties avait transigé sous l'empire d'une erreur touchant les qualités de l'autre partie ou le point essentiel en litige.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٧٧٢ فقرة ٢ و ١٧٧٣) والتقنين الأسبانى (م ١٨١٧) والتقنين البرتغالى (م ١٧١٩) والتقنين الهولندى (م ١٨٩٦ فقرة أولى و ١٨٩٧ و ١٩٠١) والتقنين الأرجنتينى (م ٨٩١ و ٨٩٥)وتقنين كويبك (م ١٩٢١ و ١٩٢٦) والتقنين النمساوى (م ١٣٨٥ و ١٣٨٦ و ١٣٨٨).

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٥٧).

٤— التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٥٧

١ — الصلح لا يتجزأ ، فبطلان جزء منه يقتضى بطلان العقد كله .

٢ — على أن هذا الحكم لا يسرى إذا تبين من عبارات العقد ، أو من الظروف ، أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض .

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis./Maroc. Art. 1475/1114.—La transaction est indivisible ; la nullité ou la rescision d'une partie entraine la nullité ou la rescision totale de la transaction. Cette disposition n'a pas lieu : (1) lorsqu'il résulte des termes employés et de la nature des stipulations que les parties ont considéré les clauses de la transaction comme des parties distinctes et indépendantes ; (2) lorsque la nullité provient des défauts de capacité de l'une des parties. Dans ce cas la nullité ne profite qu'à l'incapable au profit duquel elle est établie, à moins qu'il n'ait été expressément stipulé que la résolution de la transaction aurait pour effet de délier toutes les parties.

C. Port. Art. 1720.—La découverte de titres inconnus des parties lors de la transaction ne rend pas ce contrat nul s'il a été passé de bonne foi, à moins qu'il ne soit établi que l'une des parties n'avait aucun droit sur l'objet de la transaction.

Art. 1721.—La disposition de la dernière partie de l'article précédent n'est pas applicable à la transaction générale qui se rapporte à plusieurs objets différents, losque cette transaction peut subsister relativement à quelqu'un de ces objets.

C. Art. 868.—The different clauses of a transaction are indivisible, and any of them which is dull, or is annulled, avoids the entire act of the transaction.

C. Brés. Art. 1026.— Si l'une des clauses de la transaction est nulle, la transaction elle-même sera nulle. Paragraphe unique : Quand la transaction porte sur plusieurs droits contestés et qu'elle est sans effet vis-à-vis d'un de ces droits, elle reste notamment valable relativement aux autres.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٥٥٦ و ٥٥٧) .

١ — تعرض هذه النصوص (١) لحكم عيوب الرضاء فى الصلح ، فالاكراه والتدليس يجعلان الصلح قابلا للبطلان ، كما هو الحال فى أى عقد آخر (م ٧٤٧ فقرة أولى من

---

(١) تختلف النصوص الواردة فى القسم الخاص ببطلان الصلح فى المشروع التمهيدى عن مواد المشروع النهائى والقانون . لذا فيحسن الاشارة إلى هذه النصوص وهى أولا المادة ٧٤٧ وتقابل فى القانون المادة ٥٥٦ ولكنها تختلف عنها . وكان نص المادة ٧٤٧ كالآتى :

« ١ — يجوز الطعن فى الصلح بسبب الاكراه أو التدليس .

٢ — ولا يجوز الطعن فيه بسبب الغبن أو بسبب غلط فى القانون .

ولكنه يكون قابلا للبطلان إذا شابه غلط مادى وقع فى شخص المتعاقد الآخر ، أو فى صفته ، أو فى الشىء الذى كان محلا للنزاع . »

وقد عدلت هذه المادة فى لجنة المراجعة فأصبح نصها « لايجوز الطعن فى الصلح بسبب غلط فى القانون » وحذفت بقية المادة لأنها مستفادة من القواعد العامة . ثانيا ، المادة ٧٤٨ ، وليس لها مقابل فى القانون وكان نصها كالآتى :

« ١ — يكون الصلح قابلا للبطلان ، إذا كان قد أبرم تنفيذاً لسند باطل . وكان المتعاقد يجهل هذا البطلان بسبب غلط مادى . والغلط مفروض لصالح من يدعيه ، إلا إذا ثبت =

المشروع وتقابل المادة ٥٥٦ من القانون مع اختلاف وانظر المادة ٥٣٥/٦٥٧ من التقنين الحالى) ،ومن أمثلة التدليس أنه إذا تناول الصلح جميع المنازعات القائمة بين الطرفين بوجه عام ، ثم ظهرت بعد ذلك أوراق لم تكن معروفة وقت الصلح ، فلا يكون ذلك سببا فى بطلان العقد (لأن المفروض أن هذا الغلط غير جوهرى مادام الصلح يتناول جميع المنازعات القائمة لا نزاعا معينا بالذات ، ما لم تكن هذه الأوراق قد أخفيت وكان ذلك بفعل أحد المتعاقدين ، لأن هذا يعد تدليسا مبطلا للصلح (م ٧٥١ فقرة أولى من المشروع وهى محذوفة فى المشروع النهائى . انظر الهامش) ويلاحظ أن الأوراق إذا أخفيت بفعل أجنبى ، فان كان متواطئا مع أحد المتعاقدين ، جاز أن يعتبر هذا تدليسا صادرا من المتعاقد .

٢ — أما الغبن فلا يؤثر فى الصلح (م ٧٤٧ فقرة ٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٥٦ من القانون) ، إلا إذا تبين أن أحد المتصالحين قد استغل حاجة المتصالح الآخر أو طيشه أو عدم خبرته أو ضعف إدراكه ، فيجوز الطعن فى الصلح وفقا للمادة ١٧٩ من المشروع وتقابل المادة ١٢٩ من القانون)

= العكس . إما من عبارات العقد ذاته . أو من اقرار المدعى ، أو من نكوله عن اليمين .

٢ — أما إذا وقع الصلح صراحة على بطلان السند ذاته ، فان العقد يكون صحيحا »

وكانت مستمدة من المادة ٢٠٥٤ من التقنين الفرنسى ، والمادة ٥٩٣ من المشروع الفرنسى الايطالى والمادة ١٨٩٧ من التقنين الهولندى . وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

ثالثا ، المادة ٧٤٩ ، وليس لها مقابل فى القانون وكان نصها كالآتى :

يكون الصلح قابلا للبطلان إذا بنى على أوراق ثبت بعد ذلك أنها مزورة » .

وهذه المادة تقابل فى التقنين المصرى المادة ٥٣٥ فقرة ٢ — ٦٥٧ فقرة ٢ ، وكانت مستمدة من التقنين الفرنسى والمادة ٢٠٥٦ والمشروع الفرنسى الايطالى (المادة ٥٩٥) وقد حذفت فى لجنة المراجعة لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة .

رابعا ، المادة ٧٥٠ ، وليس لها مقابل فى القانون . وكان نصها كالآتى .

«يكون الصلح قابلا للبطلان إذا حسم نزاعا سبق أن صدر بشأنه حكم نهائى ، وكان الطرفان أو أحدهما يجهل صدور هذا الحكم »

وهى مستمدة من المادة ٢٠٥٦ من التقنين الفرنسى والمادة ٥٩٥ من المشروع الفرنسى الايطالى ، وقد حذفت فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة.

خامسا ، المادة ٧٥١ ،وليست لها مقابل فى القانون ، وكان نصها كالآتى :

« ١ — إذا تناول الصلح جميع المنازعات القائمة بين الطرفين بوجه عام ، ثم ظهرت بعد ذلك أوراق لم تكن معروفة وقت الصلح ، فلا يكون ذلك سببا فى بطلان العقد ، ما لم تكن هذه الأوراق قد أخفيت ، وكان ذلك بفعل أحد المتعاقدين .

٢ — أما إذا لم يتناول الصلح إلا نزاعا معينا ، وظهرت بعد ذلك أوراق تثبت أن أحد المتعاقدين لم يكن له حق ما فيما يدعيه ، فان الصلح يكون باطلا .

وكانت مستمدة من المادة ٢٠٥٧ من التقنين الفرنسى والمادة ٥٩٦ من المشروع الفرنسى الايطالى . وقد حذفت فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة.

٣ — بقى الغلط . ويجب التمييز مابين الغلط فى فهم القانون . وهذا لايؤثر فى الصلح على خلاف القاعدة العامة (م ٧٤٧ فقرة ٢ وتقابل المادة ٥٥٦ من القانون حيث ينص المشروع على ذلك صراحة ولايفهم هذا المعنى إلا ضمنا من المادة ٥٣٥/٦٥٧ من التقنين الحالى) . والغلط فى الواقع ، وهذا يؤثر فى الصلح ، سواء وقع فى الشخص أو فى صفته أو فى الشىء محل النزاع أو فى الباعث الخ . مادام الغلط جوهريا : م ٧٤٧ — ٧٥٠ من المشروع . (المواد ٧٤٨ — ٧٥٠ محذوفة من المشروع النهائى . أنظر الهامش وقارن ٥٣٥ / ٦٥٧ من التقنين الحالى) .

والسبب فى أن الغلط فى فهم القانون لايؤثر فى الصلح ، أن المتصالحين كانا وهما فى معرض المناقشة فى حقوقها ، يستطيعان التثبت من حكم القانون فيما قام بينهما من نزاع على هذه الحقوق . بل المفروض أنهما تثبتا من هذا الأمر ، فلا يسمع من أحد منهما بعد ذلك أنه غلط فى فهم القانون .

وقد أورد المشروع أربعة تطبيقات على الغلط فى الواقع الذى يجعل الصلح قابلا للبطلان :

ا) إذا كان الصلح قد أبرم تنفيذا لسند باطل ، وكان المتعاقد يجهل هذا البطلان بسبب غلط مادى . فالغلط هنا فى الباعث أو فى المحل ، وهو يجعل الصلح قابلا للبطلان . والمفروض أن من أبرم صلحا تنفيذاً لسند باطل يجهل بطلان هذا السند ، إلا إذا أثبت المتعاقد الآخر أنه كان عالما بالبطلان . ويكون الاثبات أما من عبارات عقد الصلح ذاته أو من إقرار من يطعن فى الصلح أو من نكوله عن اليمين ، ولا يقبل إثبات غير هذا . أما إذا كان المتصالح ينازع فى بطلان السند - ويتصالح على هذا البطلان ذاته ، فالصلح يكون صحيحا فى هذه الحالة (م ٧٤٨ من المشروع وهى محذوفة فى المشروع النهائى انظر ماسبق ذكره فى الهامش السابق) .

ب) يكون الصلح قابلا للبطلان أيضا إذا بنى على أوراق ثبت بعد ذلك أنها مزورة (٧٤٩ من المشروع وهى محذوفة فى المشروع النهائى ، انظر ماسبق ذكره فى الهامش السابق وانظر م ٥٣٥ /٦٥٧ من التقنين الحالى) وهذا مثل على الغلط الجوهرى فى الشىء أو فى الباعث . وقد يكون هناك تدليس إذا كان من زور الأوراق أو اشتراك فى تزويرها هو أحد المتعاقدين

ج) يكون الصلح قابلا للبطلان كذلك إذا حسم نزاعا سبق أن صدر بشأنه حكم نهائى وكان الطرفان أو أحدهما يجهل صدور هذا الحكم (م ٧٥٠ من المشروع وهى محذوفة فى المشروع النهائى ، أنظر ماسبق ذكره فى الهامش السابق) .

د) إذا تناول الصلح نزاعا معينا بالذات ، وظهرت بعد ذلك أوراق تثبت أن أحد المتعاقدين لم يكن له حق فيما يدعيه ، فان الصلح يكون قابلا للبطلان (م ٧٥١ فقرة ٢ من المشروع وهى محذوفة فى المشروع النهائى ، انظر ماسبق ذكره فى الهامش السابق) .

٤ — وإذا ثبت أن الصلح يشوبه البطلان لسبب من الأسباب المتقدمة ، فانه لا يتجزأ وبطلان جزء منه يقتضى بطلان العقد كله ، كما إذا تصالح شخص على أرض ومنزل ، ثم ظهر بعد ذلك أن هناك سندات مزورة تتعلق بالأرض هى التى دفعت المتصالح إلى الصلح

عليها ، فيبطل الصلح فى الأرض والمنزل معا ، إلا إذا تبين من عبارات الصلح أو من الظروف أن المتعاقدين قد توافقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض ، وأن الصلح قد تم على الأرض وعلى المنزل على أساس استقلال كل منهما عن الآخر (م ٧٥٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٥٧ من القانون ، (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

---

(١) كان المشروع التمهيدى يختم الفصل الخاص بالصلح بالمادة ٧٥٣ وكان نصها إذا لم يقم أحد المتعاقدين بما التزم به فى الصلح ، جاز للطرف الآخر أن يطالب بتنفيذ العقد إذا كان هذا ممكنا . وإلا كان له أن يطلب فسخ العقد ، دون اخلال بحقه فى التعويض فى الحالتين » وكانت هذه المادة مستمدة من المادة ١٠٤٦ من التقنين اللبنانى والمادة ١٤٧١ من التقنين التونسى . وقد حذفت فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة

الباب الثانى

العقود الواردة على الانتفاع بالشىء

الفصل الأول

الايجـــار

نظرة عامة

المذكرة الايضاحية : ينظم المشروع عقد الايجار تنظيما مفصلا لا نجده فى التقنين الحالى . فان هذا التقنين ، إذا كان قد أسهب فى عقد البيع ، فهو مقتضب فى عقد الايجار . وقد عنى المشروع ، بعدأن أورد الأحكام العامة للايجار ، أن يفرد بالذكر أنواعا خاصة من الاجارات . هى إيجار الأراضى الزراعية وعقد المزارعة وإيجار الوقف ، نظراً لأهميتها العملية .

أما الأحكام العامة ذاتها ، فقد رتبها المشروع ترتيبا منطقيا فى أقسام رئيسية ثلاثة . أولها فى أركان الايجار ، وقد عرض فيها للمؤجر والعين المؤجرة والأجرة والمدة . والقسم الثانى فى آثار الايجار . وقد فصل المشروع فيه التزامات المؤجر من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض والاستحقاق والعيب ، والتزامات المستأجر من حفظ العين واستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة أو الرد ، وبين بعد ذلك قواعد التنازل عن الايجار والايجار من الباطن . أما القسم الأخير فقد عرض المشروع فيه لبيان الأسباب التى ينقضى بها عقد الايجار ، فذكر انقضاء المدة وفسخ الايجار وموت المستأجر واعساره وانتقال ملكية العين المؤجرة وفسخ الايجار بالعذر . ويؤخذ على التقنين الحالى أنه لم يلتزم منطقا فى ترتيبه للنصوص ، فهو يكاد يستهل بتعدد المستأجرين والمفاضلة فيما بينهم ، ويبسط قواعد التنازل عن الايجار والايجار من الباطن قبل أن يعرض لالتزامات كل من المؤجر والمستأجر ، ويحشر النصوص الخاصة بايجار الأراضى الزراعية بين النصوص المتعلقة بالأحكام العامة .

وقد أدخل المشروع على التقنين الحالى تعديلات وإضافات أهمها مايأتى :

١ — من حيث أركان الايجار وطرق اثباته ، بين المشروع مدة الايجار التى يملكها من له حق الادارة . وبين الحد الأقصى لمدة الايجار وهو ثلاثون سنة (١) وعدل مواعيد التنبيه إذا عقد الايجار لمدة غير محدودة . وجعل الحكم واحدا فى إيجار لم يتفق فيه على المدة و إيجار عقد لمدة غير محدودة وإيجار اتفق فيه على مدة محدودة ولكن تعذر اثبات هذه المدة . وكذلك الأمر فى الأجرة ، فان حكم المشروع واحد فى إيجار لم يتفق المتعاقدان على الأجرة فيه أو اتفقا ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه . وجعل الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على

---

(١) حذفت فى البرلمان المادة ٥٩١ من المشروع التى كانت تحدد أقصى مدة للايجار بثلاثين سنة . (انظر فيما سبق هامش التعديلات البرلمانية للمادة ٥٦٣) .

الوفاء بالأقساط السابقة . وحذفت المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ من التقنين الحالى التى تضع قواعد خاصة لاثبات الايجار ملتزمة جانب التشدد إذ لايوجد مقتض لتخصيص عقد الايجار بالتشديد فى اثباته .

٢ — من حيث التزامات المؤجر ، جعل المشروع هذه الالتزامات إيجابية ، ولم يجعلها سلبية كما فعل التقنين الحالى . فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين (م ٧٥٤ من المشروع وتقابل المادة ٥٥٨ من القانون) . لابتركه ينتفع بها (م ٣٦٢ / ٤٤٥ مصرى). وعليه أن يسلم العين فى حالة صالحة للانتفاع (م ٧٦٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٤ من القانون) ، لا فى الحالة التى تكون عليها وقت بدء الانتفاع (م ٣٦٩ / ٤٥٢ مصرى وهو ملتزم أن يتعهد العين بالصيانة (م ٧٦٥ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٧ من القانون) ، على خلاف ماجاء فى التقنين الحالى من أنه لا يكلف بعمل أية مرمة كانت (م ٣٧٠/٤٥٣ مصرى) . وهو ضامن لجميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا ، وهذا بمقتضى نص صريح فى المشروع (م ٧٧٥ وتقابل المادة ٥٧٦ من القانون) ولا يوجد مثل هذا النص فى التقنين الحالى .

٣ — من حيث التزامات المستأجر ، بين المشروع أوجه الاستعمال المباحة للعين المؤجرة ، ومنها الأجهزة المسموح بوضعها لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك . وحدد مسئولية المستأجر عن الحريق وأوجب عليه اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله . وليس للنصوص التى تقرر هذه الأحكام نظير فى التقنين الحالى . ونقل المشروع من تقنين المرافعات حق المؤجر فى حبس المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة ضمانا للأجرة ، فوضع النص فى مكانه الطبيعى .

٤ — من حيث التنازل عن الايجار والايجار من الباطن ، فصل المشروع الأحكام المتعلقة بذلك لأهميتها العملية . وبين بنوع خاص انه إذا اشترطت موافقة المؤجر ، فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع . كما بين علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الايجار والمستأجر من الباطن . وذكر الأحوال التى تبرأ فيها ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر بوضوح لا يوجد فى التقنين الحالى .

٥ — من حيث انتهاء الايجار ، ميز المشروع بين التجديد الضمنى وامتداد الايجار ، وبين أحكام التجديد الضمنى بما لانظير له فى التقنين الحالى . وبين أحكام انتهاء الايجار ببيع العين بيانا وافيا . وعرض لحالات لم يعرض لها التقنين الحالى فى اعسار المستأجر ، وفى حاجة المؤجر للعين المؤجرة لسكناه أو لاستعماله الشخصى ، وفى تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة . وذكر سببين جديدين لانتهاء الايجار ، أولهما موت المستأجر إذا كان انتقال التزاماته إلى الورثة مرهقا لهم ، والثانى فسخ الايجار بالعذر إذا كان تنفيذه مرهقا للمستأجر أو للمؤجر ، وطبق هذا السبب فى حالة نقل الموظف إلى مكان آخر . ويلاحظ أن المشروع قد استقى هذين السببين الجديدين من الشريعة الاسلامية .

١ — الايجار بوجه عام

أركان الإيجار

مادة ٥٥٨

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة:** المادة ٣٦٢ / ٤٤٥ من التقنين المصرى : اجارة الأشياء عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر ومرافقه مدة معينة بأجرة معينة. (ومرشد الحيران م ٥٧٧ — ٥٧٨ و ٥٨٠، والمجلة م ٤٠٥).

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة :**

C. Fr. Art. 1709.—Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige de lui payer.

Pr. Fr..It. Art. 416.—Le louage est le contrat par lequel l'un des contractants, s'engage à faire jouir l'autre d'une chose meuble ou immeuble pendant un certain temps et moyennant un certain prix que l'autre s'oblige à lui payer.

C. Lib. Art. 533, al. 1. —Le louage de choses ou bail est le contrat par lequel une persosnne s'oblige à fournir à une autre, pendant un certain temps la jouissance d'une chose immobilière ou mobilière ou d'un droit moyennant un prix que l'autre s'oblige à lui payer.

انظر أيضا، التقنين التونسى (م ٧٢٧) والتقنين المراكشى (م ٦٢٧) والتقنين الايطالى (م ١٥٦٩) والتقنين الأسبانى (م ١٥٤٣) والتقنين البرتغالى (م ١٥٩٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٨٤ فقرة ١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٢٧) وتقنين كويبك (م ١٦٠١).

C. All. Art. 535.—En vertu du contrat de bail à loyer le bailleur est obligé de fournir au locataire l'usage de la chose louée pendant le temps de durée du bail. Le locataire est obligé d'acquitter envers le bailleur le loyer convenu.

Art. 581.—En vertu du contrat de bail à ferme, l'affermant s'oblige à faire avoir au fermier pendant la durée du bail l'usage de l'objet affermé et la jouissance des fruits, dans la mesure ou ils doivent être considérés comme constituant un revenu d'après les règles d'une exploitation régulière. Le fermier est obligé d'acquitter à l'effermant le fermage convenu. A moins que, d'après les articles 582 à 597, il n'en doivent être autrement, les dispositions concernant le bail à loyer reçoivent, ence qui concerne le bail à ferme application correspendante

C. Suisse Oblig. Art. 253.—Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au preneur, moyennant un loyer.

Art. 275. al. 1er.—Le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits.

أنظر أيضا التقنين النمساوى (م ١٠٩٠) .

التقنينات المتخيرة :

C. Pol. Art. 370, al. 1er.—Par le contrat de bail à loyer, le bailleur s'oblige a fournir, au preneur l'usage d'une chose pendant un temps déterminé ou indéterminé moyennant le paiement du loyer convenu.

Art. 402. al. 1er.—Par le contrat de bail à ferme, le bailleur s'oblige, pour un temps déterminé ou indéterminé, à laisser au fermier, moyennant un fermage convenu, l'usage et la jouissance d'une chose ou d'un droit patrimonial et, en particulier, le droit de produire et de percevoir les fruits.

أنظر أيضا التقنين البرازيلى (م ١١٨٨) والتقنين الصينى (م ٤٢١) والتقنين السوفييتى (م ١٥٢) والتقنين اليابانى (م ٦٠١) .

٣ — المذكرة الايضاحية: ١ — مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابى لاسلبى ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لابأن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة .

٢ — ويبين التعريف أن أركان الايجار ، غير الرضا ، هى العين المؤجرة والأجرة والمدة. ويلاحظ أن الركنين الأخيرين متقابلان . ويترتب على ذلك أن الايجار عقد مستمر ، والأجرة فيه تقابل مدة الانتفاع .

٤ — التعديلات البرطانية : .....

.....

.....

مادة ٥٥٩

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الادارة أن يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة . فاذا عقد الايجار لمدة أطول من ذلك، انقصت المدة الى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة :** المادة ٣٦٤ فقرة ٢/٤٤٧ فقرة ٢ من التقنين المصرى والايجار المعقود من وصى أو ولى شرعى لا يجوز أن يكون إلا لمدة ثلاث سنين مالم تأذن المحكمة التى من خصائصها الحكم فى مسائل الأوصياء بأزيد منها .
(المجلة م ٤٤٤ - ٤٤٦ - ٤٤٧) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C.Fr. Art. 1718.—Les articles du titre "Du contrat de mariage et des droits respectifs des époux", relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

Pr. Fr.-It. Art. 418.-La location qui excède neuf ans est totalement nulle, si elle est faite par ceux qui ne peuvent faire que des actes de simple administration.

C. Lib. Art. 541, al. 2.—Le bail d'immeubles ou de droits immobiliers fait par un tuteur ou administrateur légal ne peut être consenti pour une durée supérieure à un an à moins d'autorisation par le tribunal compétent en cas de tutelle.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٧٢) والتقنين الأسبانى (م ١٥٤٨) والتقنين البرتغالى (م ١٥٩٧ و ١٥٩٩ و ١٦٠٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٤٤ — ١٥٤٥ و ١٥٤٧) وتقنين كويبك (١٦٠٤) والتقنين اليابانى (م ٦٠٢—٦٠٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٦٣).

٤ — التقنينات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٦٠

الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٦٤ فقرة ١ /٤٤٧ فقرة ١ من التقنين المصرى : الايجار المعقود ممن له حق الانتفاع فى عقار بدون رضا مالك رقبته ينقضى بزوال حق الانتفاع وإنما تراعى المواعيد المقررة للتنبيه على المستأجر بالتخلية أو المواعيد اللازمة لأخذ ونقل محصولات السنة .

و (مرشد الحيران ٥٧٨—٦٤٣) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Port. Art. 1601.—Les administrateurs de biens dotaux et les usufruitiers à vie ou les fidéicommissaires peuvent louer pour le temps qui leur convient : mais le droit du locataire finit en même temps que l'administration, l'usufruit ou le fidéicommis du bailleur. Unique.—L'usufruitier pour un temps limité ne peut louer l'immeuble grévé pour un temps excédant la durée de son usufruit ; néanmoins la location par lui faite pour un temps plus long, ne sera pas nulle pour le tout, mais seulement pour le temps qui excède la durée de son usufruit.

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٦٣).

٤ — التعديلات البرلمانية .....

.....

.....

مادة ٥٦١

يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (المجلة م ٤٠٤ و ٥٠٤ و ٦٣٤ — ٦٥٤ و ٨١٤) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 734/633.—Le prix doit être déterminé, il peut être établi, soit en numéraire, soit en produits, ou autres choses mobilières déterminées quant à la quotité ou à la qualité. Il peut aussi consister en une portion ou part indivise des produits de la chose louée. Dans les baux de biens ruraux, on peut stipuler que le preneur, outre une somme déterminée en numéraire, ou une redevance en produits, sera tenu de faire certains travaux déterminés considérés comme faisant partie du prix.

C. Lib. Art. 538.—Le prix doit être déterminé, il peut être établi, soit en numéraire, soit en produits, denrées ou autres choses mobilières, déterminés quant à la quotité et la qualité. Il peut consister aussi en une portion ou part indivise des produits de la chose louée. Dans les baux de biens ruraux, on peut stipuler que le preneur, outre une somme déterminée en numéraire, ou une redevance en produits, sera tenu de faire certains travaux déterminés comme faisant partie du prix.

C. Suisse Oblig. Art. 275, al. 2 et 3.—Le formage peut consister soit en argent soit en une quote-part des fruits ou produits (de louage partinaire, métayage) Les usages locaux demeurant réservés quant aux droits du bailleur sur les fruits dans le colonnage partinaire ou le métayage.

C. Pol. Art. 370, al. 2.—Le loyer peut être fixé soit en argent, soit en toutes autres prestations.

Art. 402, al. 2.—Le fermage peut consister soit en argent soit en toutes autres choses fongibles, soit en une quote-part des fruits.

انظر أيضا ، التقنين البرتغالى (م ٢٠٦١) والتقنين النمساوى (م ١٠٩٢) والتقنين الصينى (م ٤٢١ فقرة ٢) والتقنين السوفييتى (١٦٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٦٣).

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٥٦٢

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٥٨٨ فقرة ١).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة

C. Tunis./Maroc. Art. 735-736/734.—Lorsque le prix de louage n'a pas été déterminé par les parties elles sont présumées ensuite s'en être remises au prix courant pratiqué pour les choses de même nature dans tel lieu du contrat ; s'il existe une taxe ou tarif, elles sont censées s'être rapportées au tarif ou à la taxe.

C. Lib. Art. 537. Lorsque le prix du louage n'a pas été déterminé par les parties, elles sont présumées s'en être remises au prix courant pratiqué pour les choses de même nature dans le lieu du contrat ; s'il existe une taxe ou un tarif elles sont censées s'être rapportées au tarif ou à la taxe.

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٦٣).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٦٣

إذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد الآتى بيانها :

ا) فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فاذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف.

ب) فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين. فاذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

ج) فى المساكن والغرف المؤثثة وفى أى شىء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فاذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: التقنين المصرى م ٣٨٣/٤٦٨: إذا حصل الايجار بغير تعيين مدة فيعتبر أنه حاصل لمدة سنة أو ستة أشهر أو شهر على حسب المقرر فى مواعيد دفع الأجرة إن كان فى كل سنة أو ستة أشهر أو كل شهر. وينقطع الايجار بانقضاء إحدى هذه المدد إذا طلب ذلك أحد المتعاقدين وأخبر الآخر منهما فى المواعيد الآتى بيانها:

بالنسبة للبيوت والحوانيت والمكاتب والمخازن يكون الاخبار بثلاثة أشهر مقدما إذا كانت مدة الايجار تزيد عليها، وأما إن كان الايجار لثلاثة أشهر فأقل فيكون الاخبار مقدما بنصف المدة.

وبالنسبة للاود يكون الاخبار بشهر مقدما. وفى أراضى الزراعة ونحوها يكون الأخبار مقدما بستة أشهر على الأقل مع حفظ حق المستأجر فى المحصولات على حسب العرف الجارى. و (المجلة م ٤٩٤).

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1757.—Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartements est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maison, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

Art. 1758.—Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ; au mois, quand il a été fait à tant par mois ; au jour, quand il a été fait à tant par jour. Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

Art. 1774.—Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le premier recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entiers dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Les bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Art. 1775.—Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article précédent que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant ce terme. A défaut d'un congé donné dans le délai ci-dessus fixé, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Pr. Fr.-It. Art. 452.—Si le bail a été fait sans durée déterminée, les contractants ne peuvent donner congé l'un à l'autre, sans observer les délais établis par l'usage des lieux.

Art. 483.—Le bail d'un fonds rural sans détermination de durée, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le fermier recueille tous les fruits du fonds loué. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles sont divisées en portions cultivables alternativement, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

C. All. Art. 664, al. 2.—Lorsque la durée du bail n'est pas déterminée, chacune des parties peut dénoncer le bail conformément aux dispositions de l'article 565.

Art. 565.—La dénonciation, pour ce qui est des fonds, n'est admissible que pour la fin d'un trimestre du calendrier ; elle doit s'effectuer au plus tard le troisième jour ouvrable du trimestre. Lorsque le loyer est divisé par mois, la dénonciation n'est admissible que pour la fin d'un mois de calendrier; elle doit s'effectuer au plus tard le quinze du mois. Lorsque le loyer est divisé par semaines, la dénonciation n'est admissible que pour la fin d'une semaine du calendrier;elle doit s'effectuer au plus tard le premier jour ouvrable de la semaine. En matière de choses mobilières, la dénonciation doit s'effectuer au plus tard le troisième jour où le bail doit cesser. Lorsque le loyer pour un fonds ou pour une chose mobilière est divisé par jours, la dénonciation peut être effectuée chaque jour pour le jour suivant. Les dispositions de l'alinéa 1er pr. 1er et de l'alinéa 2 sont également applicables au cas où le rapport de droit dérivant du bail peut être dénoncé avant l'expiration du terme moyennant l'observation de delai légal.

Art. 595. — Lorsque dans un bail à terme d'un fonds ou d'un droit, la durée du bail n'est pas déterminée, la dénonciation n'est admissible que pour la fin d'une année de bail; elle doit s'effectuer au plus tard le premier jour ouvrable du semestre à l'expiration duquel le bail doit prendre fin. Ces dispositions sont également applicables en cas de bail à ferme d'un fonds ou d'un droit, lorsque, avant, l échéance le rapport de droit résultant due fermage peut être dénoncé, moyennant observation du délai légal.

C. Suisse Oblig. Art. 267.—Lorsque la durée du contrat n,a été fixée ni expréssement ni tacitement, chacune des parties peut mettre fin au bail en donnant congé à l'autre). Sauf stipulation contraire, chacune des parties observe les règles suivantes: (1) s'il s'agit d'appartements non meubles ou de bureaux, ateliers, boutiques, magasins, caves, granges, écuries ou autres locaux analogues, le congé ne peut être donné que pour le plus prochain terme fixé par l'usage local et, à défaut d'usage, pour la fin d'un terme de six mois; dans le deux cas, moyennant un avertissement préalable de trois mois (2) s'il s'agit d'appartements meublés, de chambres isolées ou de meubles gar-

nissant un logement, le congé ne peut être donné que pour la fin d'un terme mensuel, moyennant un avertissement préalable de deux semaines, (3) s'il s'agit d'autres objets mobiliers, le congé peut être donné pour toute époque moyennant trois jours d'avertissement.

Art. 290.—Sauf usage local ou convention contraire, chacune des parties a le droit de donner congé, pourvu qu'elle le fasse au moins six mois à l'avance. S'il s'agit d'un bien rural, le congé ne peut être donné, sauf convention contraire, que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local : il peut être donné pour une époque quelconque de l'année, lorsque le bail porte sur d'autres biens.

C. Pol. Art 589, l.2.—Lorsque le bail à loyer a été fait pour une durée indéterminée, le bailleur et le preneur peuvent, l'un comme l'autre y mettre fin en dénonçant le contrat dans le délai établi soit par la convention, soit par les usages, ou à défaut, par la loi .

Art. 390.—Les délais légaux de dénonciation du bail à loyer sont les suivants : lorsque le loyer est payable à des termes supérieurs à un mois, la déchéance doit être faite, au plus tard, trois mois d'avance et pour la fin d'un trimestre du calendrier ; lorsque le loyer est payable au mois, au plus tard, un mois d'avance pour la fin d'un mois de calendrier ;si le loyer est payable, a des termes plus courts, au plus tard, trois jours d'avance ; si le loyer est payable à la journée, un jour d'avance.

Art. 413.—Sauf convention contraire, le bail à ferme portant sur un bien rural doit être dénoncé au plus tard un an avant la fin de l'année d'exercice ; dans tous les autres cas, la dénonciation doit être faite, au plus tard, six mois avant la fin de l'année d'exercice.

انظر أيضا التقنين اللبنانى (م ٥٩١) والتقنين الايطالى (م ١٦٠٧ — ١٦٠٩) والتقنين الأسبانى (م ١٥٨١ — ١٥٨٢) والتقنين البرتغالى (م ١٦٢٣ — ١٦٢٤) والتقنين الهولندى (م ١٦٢١ — ١٦٢٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٤٠ — ١٥٤١) وتقنين كويبك (م ١٦٤٢ — ١٦٤٣ و ١٦٤٥) والتقنين السوفييتى (م ١٥٥ — ١٥٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٥٩ إلى ٥٦٣) .

١ — تعرض هذه النصوص لأركان الايجار الأربعة : الرضاء والعين المؤجرة والأجرة والمدة .

٢ — أما الرضاء فخاضع للقواعد العامة ، وعنى المشروع أن يبين أن الايجار قد يصدر من غير المالك ممن له حق الادارة ، كوكيل أو وصى أو قيم أو حارس أو ناظر وقف ، فلا يملك أن يؤجر لأكثر من ثلاث سنوات (وهى المدة المألوفة للادارة) إلا بترخيص من السلطة المختصة ، كالمجلس الحسبى فى حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية فى حالة نظار الوقف . فاذا زاد الايجار على ثلاث سنوات انقصت المدة إلى ثلاث . على أنه قد توجد نصوص قانونية تزيد فى هذه المدة ، كما فى حالة ناظر الوقوف إذ يجوز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين إذا أذن له القاضى فى ذلك أو كان هو المستحق الوحيد (م ٨٤٨ من المشروع وتقابل المادة ٦٣٣ من القانون) . كما توجد نصوص أخرى تنقص من هذه المدة ، كما فى حالة القاصر الذى بلغ ثمانى عشرة سنة فان قانون المجالس الحسبية يجيز له الايجار لمدة سنة واحدة (١).

(١) قارن المادة الثالثة من قانون المحاكم الحسبية رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٧ . وتنص على أنه لا يجوز للقاصر المأذون له بغير إذن من المحكمة أن يؤجر المبانى أو الأراضى الزراعية لمدة تزيد على سنة .

أما الايجار الصادر من غير المالك ، ممن ليس له حق الادارة ، فصحيح فيما بين المتعاقدين ولكنه لاينفذ فى حق المالك الحقيقى .

٣ — وكذلك العين المؤجرة يسرى عليها ما يسرى على المبيع من أحكام (م ٧٥٦ من المشروع) (١) .

ويلاحظ أن الشىء المؤجر قد يكون حقا عينيا أو حقا شخصيا . ومن الحقوق العينية التى تؤجر حق الانتفاع . وينقضى الايجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضى بهلاك العين المؤجرة . إلا أن مالك الرقبة قد يجيز الايجار عن المدة التى تلى انقضاء حق الانتفاع . فاذا لم يجز أمكنه أن يطلب من المستأجر الاخلاء بعد إعطائه الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٧٦١ (وتقابل المادة ٥٦٣ من القانون) أو الميعاد المناسب لنقل المحصول . (م ٧٥٧ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٠ من القانون) وهى توافق المادة ٣٦٤ فقرة أولى / ٤٤٧ فقرة أولى من التقنين الحالى إلا أنها تشمل العقار والمنقول .

٤ — أما الأجرة فقد تكون نقودا كما هو الغالب . ولكن قد تكون شيئا آخر غير النقد ، كجزء من المحصول ، أو الانتفاع بشىء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (مقايضة انتفاع بانتفاع) ، أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر . وهذا خلاف الثمن فى البيع فانه يجب أن يكون نقدا كما تقدم .

أما إذا كانت الأجرة غير مقدرة فى العقد ، فان ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة :

ا) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها .

ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه .

ج) أوحاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا . ففى الفرضين الأولين تكون الأجرة هى أجرة المثل فى مكان تمام العقد (م ٧٥٩ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٢ من القانون) ، أما التقنين الحالى (م ٣٦٣ فقرة ٢ / ٤٤٦ فقرة ٢) فينص على الفرض الثانى دون الأول ، ويجعل القول لأهل الخبرة إذا لم يمكن اثبات الأجرة بسند مخالصة وفى الفرض الثالث يكون الايجار باطلا ، لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد .

٥ — بقى من أركان الايجار المدة . وهى كالأجرة ، إما أن يحددها المتعاقدان باتفاق فيما بينهما ، وإما أن يتركا تحديدها (سواء لأنهما أغفلا التحديد أو لأنهما ذكرا أن الايجار لمدة غير محددة) ، وإما أن يحدداها ولكن يتعذر اثبات ما حدداه ، وإما أن يختلفا فى تحديدها ولا يتم بينهما اتفاق . على ذلك ففى الفرض الأخير يكون الاتفاق باطلا كما فى الأجرة . وفى حالة ما إذا تركا التحديد أو تعذر اثبات ماحدداه ، يعتبر الايجار منعقدا لمدد متتالية كل مدة منها هى المدة المحددة لدفع الأجرة ، وينتهى الايجار بانتهاء أى مدة من هذه المدد إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالاخلاء فى مواعيد معينة ذكرتها المادة ٧٦١ وتقابل المادة ٥٦٣ من القانون) وهى نصف مواعيد دفع الأجرة على ألا تكون أطول من ثلاثة أشهر فى الأراضى الزراعية والأراضى البور ، ومن شهرين فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن والأماكن المبنية غير المؤثثة بوجه عام ، ومن شهر واحد فى المساكن والغرف

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص فى المادة ٧٥٦ منه على أنه يسرى على محل الايجار مايسرى على محل البيع من أحكام . وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة لعدم ضرورتها .

المؤثثة وفى أى شىء غير ما تقدم (قارن المادة ٣٨٣/٤٦٨ من التقنين الحالى وهى لا تستقصى كل الحالات ، والمواعيد فيها أطول) . ويلاحظ أن المشروع يجعل الحكم واحدا فى إيجار لم تحدد مدته وإيجار تحددت مدته ولكن تعذر اثباتها ، أما التقنين الحالى فيميز بين الفرضين ، فيتفق مع المشروع فى الفرض الأول مع اختلاف فى مواعيد التنبيه بالاخلاء كما تقدم ، ويجعل المدة فى الفرض الثانى تتعين بحسب عرف البلد (م ٣٦٣ فقرة ٤٤٦/٢ فقرة ٢ مصرى) . بقى أن يحدد المتعاقدان المدة باتفاق فيما بينهما ، وقد نص المشروع (م ٧٦٠) (١) على حد أقصى للمدة التى يجوز الاتفاق عليها وهى ثلاثون سنة . فاذا أبد المتعاقدان الايجار أو حددا له مدة أطول من ثلاثين سنة ، جاز لكل منها بعد انقضاء ثلاثين سنة ، أن ينهى الايجار بعد تنبيه بالاخلاء فى ميعاد هو نصف ميعاد دفع الأجرة على ألا يكون أطول من ثلاثة أشهر أو شهرين أو شهر واحد على النحو المبين فى المادة ٧٦١ المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون ، وكل اتفاق على غير ذلك يكون باطلا لمخالفته للنظام العام ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين من الاتفاق على أن يكون الايجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ؛ حتى لو امتدت الحياة إلى أكثر من ثلاثين سنة . ويعتبر الايجار معقودا لمدة حياة المستأجر إذا نص فيه أنه يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة ، ولا يوجد فى التقنين الحالى ما يقابل المادة ٧٦٠ من المشروع (المحذوفة) التى تنص على هذه الأحكام .

٤ — التعديلات البرلمانية (٢) .....

.....

.....

---

(١) المادة ٧٦٠ من المشروع التمهيدى وقد أصبحت فى المشروع النهائى المادة ٥٩١ ، حذفت فى البرلمان أثناء نظر المشروع . وكان نص هذه المادة كالآتى :

« ١ — إذا عقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبدا جاز انهاؤه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين ، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها فى المادة التالية . ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢ — على أنه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهى الايجار إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ولو استمر لمدة تزيد على ثلاثين سنة . وإذا نص فى الايجار على أنه يبقى مابقى المستأجر يدفع الأجرة اعتبر قد عقد لمدة حياة المستأجر » . وهذه المادة كانت مستمدة من المادة ٥٦٧ من التقنين الألمانى ونصها :

C. All. Art. 567.—Lorsqu'un contrat de bail est conclu pour une durée supérieure à trente ans, chacune des parties peut dénoncer le rapport de droit dérivant du bail après trente ans moyennant observation du délai légal. La dénonciation est inadmissible, lorsque le contrat est conclu pour la durée de la vie du bailleur ou du locataire.

وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى مجلس النواب ، ووافق مجلس الشيوخ على ذلك — ولم يرد أى ذكر فى تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب ولا فى تقرير لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ عن سبب ذلك الحذف .

(٢) انظر الهامش السابق فى حذف المادة ٥٩١ من المشروع فى البرلمان .

آثار الايجـــار

مادة ٥٦٤

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتهـــا فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٦٩ / ٤٥٢ من التقنين المصرى : يسلم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به مالم يحدث بخلل بعد عقد الايجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه .
(ومرشد الحيران م ٦٤٢ ، والمجلة م ٥٢٣) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1719. -Le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : (1) De délivrer au preneur la chose louée ; (2) D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; (3) D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1720, al. 1er.—Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce.

Pr. Fr.-It. Art. 421.—Le bailleur est obligé, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : (1) De délivrer au preneur la chose louée; (2) D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; (3) D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 422, al. 1er.—Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce.

C. Tunis. et Maroc. Art. 739/635.—Le locateur est tenu de deux obligations principales (1) Celle de délivrer la chose louée ; (2) Celle de la garantir.

Art. 742, al. 1er/638, al. 1er. — Le locateur est tenu de livrer la chose et ses accessoires et de les entretenir, pendant la durée du contrat, en état de servir à leur destination, selon la nature des choses louées sauf les stipulations des parties et, dans le cas de location d'immeubles. les menues réparations qui seraient à la charge du preneur d'après l'usage local.

C. Lib. Art. 544. —Le locateur ou (bailleur) est tenu de trois obligations principales : (1) Celle de délivrer au preneur la chose louée ; (2) Celle de l'entretenir ; (3) Celle de la garantir.

Art. 547, al. 1er.—Le locateur est tenu non seulement de livrer la chose et ses accessoires en état de servir à leur destination selon leur nature, ou selon l'affectation qui leur a été donnée par les parties d'accord entre elles, mais de les entretenir en un tel état, sauf : (1) Les stipulations des parties ; (2) Dans le cas de location d'immeubles, les menues reparations qui seraient à la charge du preneur d'après l'usage local.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٧٥ و١٥٧٦ فقرة ١) والتقنين الأسبانى (م ١٥٥٤) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٦ فقرة ١) والتقنين الهولندى (م ١٥٨٦ و ١٥٨٧ فقرة ١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٢٩ و ١٥٤٨) وتقنين كويبك (م ١٦١٢ — ١٦١٣) والتقنين النمساوى .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٦٦) .

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٥٦٥

١ — إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إذا كان لذلك مقتض .

٢ — فاذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٦٤٢ والمجلة م ٤٧٨ .)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 761/657.—Néanmoins, si le vice de la chose louée est de nature à compromettre sérieusement la santé ou la vie de ceux qui y habitent, le preneur a toujours la faculté de demander la résiliation, encore qu'il n'eut renoncé expressément au droit de demander la résiliation.

C. All. Art. 537.—Lorsque, au moment de l'abandon fait au locataire, la chose louée est entachée d'un vice qui fait disparaître ou diminue son appro-

priation à l'usage tel qu'il ressort de la convention, ou lorsqu'au cours du bail un pareil vice se manifeste, le locataire est libéré de l'obligation d'aquitter le loyer pour la durée pendant laquelle l'appropriation a disparu, et il n'est obligé, pour le temps pendant lequel l'appropriation a été diminuée, qu'à s'acquitter d'une fraction proportionnelle du loyer à déterminer conformément aux articles 472, 473. La même règle est applicable lorsqu'une qualité assurée manque ou vient à manquer ultérieurement. Dans la location d'un fonds, il en est de même du fait d'assurer une contenance déterminée ou une qualité.

Art. 544.—Lorsqu'une habitation ou tout autre local destiné au séjour des hommes est aménagé de telle sorte qu'un danger sérieux pour la santé doive résulter de son utilisation, le locataire peut dénoncer le rapport de droit dérivant du bail sans observer aucun délai de dénonciation, même lorsqu'il a eu connaissance de l'aménagement dangereux au moment de la conclusion du contrat ou lorsqu'il s'est désisté des moyens de faire valoir les droits qui lui appartiennent à raison de cet aménagement.

C. Suisse, Oblig. Art. 254, al. 2 et 3.—Si la chose est délivrée dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage pour lequel elle a été louée, ou que cet usage soit notablement amoindri, le preneur a le droit de se départir du contrat ou d'exiger une réduction proportionnelle du loyer. Lorsque les défauts de la chose louée constituent un danger sérieux pour la santé du preneur, de ceux qui font ménage avec lui, ou de ses ouvriers, il peut se départir du contrat, même s'il avait connu ces défauts lors de la conclusion du bail ou rénoncé à s'en prévaloir.

C. Pol. Art. 376, al. 2.— Lorsque les défauts des locaux loués menacent la santé du preneur ou des personnes de sa maison, le preneur peut se désister du contrat, même s'il a renoncé d'avance à ce droit.

أنظر أيضا ، التقنين النمساوى (م ١١١٧ معدلة) والتقنين الصينى (م ٤٢٤) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٦٦).

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل على الفقرة الثانية من هذه المادة ، تعديل لفظى طفيف ، فى مجلس النواب .

مادة ٥٦٦

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة مايسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها .

---

١ — النصوص العربية المقابلة : (المجلة م ٤٧٤ — ٤٧٥ و ٥٠٣ و ٥٠٤ و ٥٢١ و ٥٨٢ — ٥٨٥ .

٢ – النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1765.—Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier, que dans le cas et suivant les règles exprimées au titre "De la Vente".

Pr. Fr.-It. Art. 455.—(Identique à l'article 1765 du Code Français).

C. Tunis. et Maroc. Art. 813/708.—Si dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance supérieure ou inférieure à celle qu'ils ont réellement, il y lieu soit à supplément ou à diminution de prix, soit à résolution du contrat, dans le cas et d'après les règles établies au tire "De la Vente". Cette action se prescrit dans un an à partir du contrat, à moins que l'entrée en jouissance n'ait été fixée à une date postérieure ; dans ce cas, le délai de prescription part de cette dernière date.

C. Lib. Art. 545.—La délivrance de la chose louée est régie par les dispositions établies pour la délivrance de la chose vendue.

C. All. Art. 537, 2ème. alinéa.—La même règle est applicable lorsqu'une qualité assurée manque ou vient à manquer ultérieurement. Dans la location d'un fonds, il en est de même du fait d'assurer une contenance déterminée ou une qualité.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٦١٤) والتقنين الهولندى (م ١٦٢٤) وتقنين كويبك (١٦٤٨)

٣ – المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٦٤ إلى ٥٦٦) :

١ – أدخل المشروع فى التزامات المؤجر تجديداً من شأنه أن يجعلها التزامات إيجابية كما تقدم . وفى الالتزامات بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع (م ٧٦٢ ، وتقابل المادة ٥٦٤ من القانون)، والتقنين الحالى (م ٢٦٩ / ٤٥٢) ، ففى المشروع يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها أن تفى بما أعدت له من المنفعة . ويرجع فى معرفة ما أعدت له العين من المنفعة الى اتفاق المتعاقدين وإلى طبيعة العين . أما فى التقنين الحالى ، فيسلم الشىء المؤجر « بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به » ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ العام الذى سبقت الاشارة إليه من أن المشروع يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ، أما التقنين الحالى فلا يلزم المؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين .

٢ – ويتبع فى تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصا بتسليم العين المبيعة (م ٧٦٤ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٦ من القانون ، ولا نظير لها فى التقنين الحالى) . فالتسليم يقع على العين المؤجرة وملحقاتها . والملحقات هى كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين (م ٥٧٢ من المشروع وتقابل المادة ٤٣٢ من القانون) وإذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشتمل على قدر معين كان مسئولا عن هذا القدر حسب ما يقضى به العرف . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص فى العين المؤجرة ، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث

يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر . أما إذا تبين أن القدر الذى تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر فى العقد ، وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة ، وجب على المستأجر أن يكمل الاجرة ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة ، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد ، وتسقط دعوى انقاص أو تكملة الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليما حقيقيا (انظر ٥٧٢ — ٥٧٥ من المشروع وتقابل المواد من ٤٣٢ إلى ٤٣٤ من القانون) . ويكون التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا من حيازتها والانتفاع بها دون عائق (أنظر ٥٧٦ من المشروع ويقابل المادة ٤٣٥ من القانون) . ويتم التسليم فى الوقت الذى حدده العقد ، فاذا لم يحدد العقد وقتا لذلك وجب تسليم العين فى الوقت الذى يتم فيه العقد (أنظر المادة ٥٧٨ من المشروع (وقد حذفت فى لجنة المراجعة لمطابقتها للقواعد العامة كما سبق ذكره ، انظر المادة ٤٣٦) . ويكون التسليم فى المكان الذى توجد فيه العين وقت تمام العقد . فان كانت منقولة ولم يعين محل وجودها ، اعتبرت موجودة فى موطن البائع (انظر ٥٧٩ من المشروع وقد حذفت فى لجنة المراجعة ، راجع ما سلف ذكره عن المادة ٤٣٦) . ونفقات التسليم على المؤجر ، إلا اذا وجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك (أنظر المادة ٥٨٠ من المشروع وقد حذفت فى لجنة المراجعة ، راجع ماسلف ذكره عند المادة ٤٣٦) .

٣ — وجزاء الاخلال بالتزام التسليم على النحو المتقدم يرجع فيه إلى القواعد العامة . فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ أو الفسخ . وله أن ينقص الأجرة فى كل حال بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة .

فاذا كان الاخلال بالالتزام يرجع الى أن العين سلمت فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، فان المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض فى الحالتين إذا كان له محل ، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه (كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه) لخطر جسيم ، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل ، وثبت خطأ فى جانب المؤجر ، فان المستأجر يستحق التعويض طبقا لقواعد المسئولية التقصيرية . وفى هذا المثل الاخير يجوز للمستأجر أيضا أن يطلب فسخ العقد ، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق ، مقدما ، لأن الأمر يتعلق بالنظام العام (انظر تقنين الالتزامات السويسرى م ٧٦٣ فقرة ٢ وعنه أخذت المادة ٧١٣ من المشروع المقابلة للمادة ٥٦٥ من القانون) .

٤ — التعديلات البرلمانية : المادة ٥٦٦ : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها وما يترتب على الاخلال بهذا الالتزام من جزاء » . وفى مجلس الشيوخ حذفت من هذه المادة عبارة « وما يترتب على الاخلال بهذا الالتزام من جزاء » اكتفاء بما ورد فى صدر هذه المادة لأن فى القواعد العامة ما يغنى عنها .

مادة ٥٦٧

١ — على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات « التأجيرية »

٢ — وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه .

٣ — ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا ، فاذا كان تقديره « بالعداد » كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر .

٤ — كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة :** المادة ٣٧٠ / ٤٥٣ من التقنين المصرى : لا يكلف المؤجر بعمل أى مرمة كانت إلا إذا اشترط فى العقد إلزامه بذلك . لكن إذا هلك الشىء المؤجر ينفسخ الايجار حتما . وأما إذا حصل به خلل فيجوز للمستأجر أن يطلب إما فسخ الايجار أو تنقيص الأجرة على حسب الأحوال . ومع ذلك إذا تعهد المؤجر فى حالة تنقيص الأجرة باعادة الشىء المؤجر الى الحالة التى كان عليها وقت الايجار فتستحق الأجرة بتمامها بدون تنقيص شىء منها من يوم تمام الترميم .

(ومرشد الحيران م ٦٤٥ والمجلة م ٥٢٩) .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة :**

C. Fr. Art. 1720. al. 2.—Il (le bailleur) doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1726.—Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnelle sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénommés au propriétaire.

Pr.Fr.-It. Art. 422, al. 2.—Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que celles de menu entretien que l'usage met à la charge du preneur.

Art. 449.—Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٤٣—٧٤٦) والتقنين المراكشى (م ٦٣٩—٦٤٢) والتقنين اللبنانى (م ٥٤٧ — ٥٥٠) والتقنين الايطالى (م ١٥٧٦ فقرة ٢ و ١٦٠٦) والتقنين الأسبانى (م ١٥٨٠) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٦ فقرة ٢ و ٧ و ١٦٠٩) والتقنين الهولندى (م ١٥٨٧ فقرة ٢ و ١٦٢٠) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٤٩—١٥٥٠ و ١٥٨٧) وتقنين كويبك (م ١٦١٣ و ١٦٤٠).

Suisse Oblig. Art. 263, al. 2.—Les menus travaux de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose sont à la charge du preneur, et les grosses réparations à la charge du bailleur ; le tout, suivant l'usage local.

Art. 256.—Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, le preneur doit les souffrir, sans préjudice de ses droits. Le preneur peut remédier aux menus défauts qui existaient déjà lors de l'entrée en jouissance, ou qui sont survenus depuis cette époque, et qu'il n'est pas tenu de supprimer à ses frais ; la dépense est à la charge du bailleur si, informé des défauts, il n'y a pas remédié dans un délai convenable.

Art. 278.—Si de grosses réparations deviennent nécessaires pendant la durée du contrat, le bailleur est tenu de les exécuter à ses frais aussitôt que le fermier lui en a fait connaître la nécessité.

أنظر أيضا التقنين النمساوى (م ١٠٩٩).

C. Pol. Art. 373. al. 1.—Le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée au terme convenu et en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, ainsi que de l'entretenir dans cet état pendant toute la durée du bail.

C. Brés. Art. 1189, al. 1er.—Le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, avec ses accessoires en état de servir à l'usage auquel elle est destinée, et la maintenir en cet état, pour la durée du contrat, sauf clause expresse contraire.

أنظر ايضا التقنين الصينى (م ٤٢٧ — ٤٢٩) والتقنين السوفييتى (م ١٥٩ و ١٦٣ — ١٦٤).

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٠).

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كانت الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع تنص على مايأتى : «وعليه أن يقوم ببياض الغرف وتجديد ألوانها وأن يجرى الأعمال اللازمة للاسطح من تجصيص أو بياض ،وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.» وفى مجلس النواب حذفت من هذه الفقرة عبارة « أن يقوم ببياض الغرف وتجديد ألوانها » ولم يذكر تقرير لجنة الشئون التشريعية بالمجلس شيئا عن سبب ذلك الحذف.

وكان نص الفقرة الرابعة من المادة كالآتى : «كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره» وقد حذفت من هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ عبارة « أو العرف » لأن المقرر فى النص هو ما جرى العرف به فلا يخالف إلا باتفاق خاص.

مادة ٥٦٨

١ — إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة .

٢ — ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 433, al. 3.—En cas d'urgence le preneur peut faire les réparations qui sont à la charge du bailleur, à condition de l'en avertir immédiatement et il peut lui demander le remboursement de la dépense nécessaire.

C. Tunsi./Maroc. Art. 742/638, al. 2.—Si le locateur est en demeure d'accomplir les réparations dont il est chargé, le preneur peut l'y contraindre judiciairement ; à défaut par le locateur de les accomplir, il peut se faire autoriser par justice à les faire exécuter lui-même et à les retenir sur le prix.

C. Lib. Art. 554.—Toutefois, le bailleur a le droit de faire, malgré l'opposition du preneur, les réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat. Mais si, à cause de ces réparations, le preneur est privé, en tout ou en grande partie, de l'usage de la chose louée pendant plus de sept jours, il peut demander la résiliation du bail, ou bien une réduction proportionnelle au temps pendant lequel il a été privé de la chose louée. Le bailleur est tenu de veiller aux réparations présentant un caractère d'urgence et de prévenir les locataires de leur exécution un temps suffisant à l'avance. Sa responsabilité est engagée, à défaut de cet avis préalable, sauf en cas d'empêchement majeur ne résultant point de sa négligence.

C. Suiss , Oblig. Art. 256.—Si, durant le bail, la chose louée à besoin de réparations urgentes, le preneur doit les souffrir, sans préjudice de ses droits.

Le preneur peut remédier aux menus défauts qui existaient déjà lors de l'entrée en jouissance, ou qui sont survenus depuis cette époque, ou qu'il n'est pas tenu de supprimer à ses frais ; la dépense est à la charge du bailleur, si, informé de défauts, il n'y a pas remédié dans un délai convenable.

C. Pol. Art. 374.—Lorsque, à l'époque de la livraison, la chose louée a besoin de réparations qui sont à la charge du bailleur, ou lorsque de telles réparations deviennent nécessaires pendant la durée du bail, le preneur peut les effectuer aux frais du bailleur, si ce dernier, bien qu'ayant été averti, ne les a pas exécutées en temps utile.

انظر أيضا التقنين البرتغالى (م ١٦١١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٥٢) والتقنين النمساوى (م ١٠٩٧ معدلة) والتقنين الصينى (م ٤٣٠) والتقنين السوفييتى (م ١٥٩).

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الوزارية عقب المادة ٥٧٠).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٦٩

١ — إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢ — أما إذا كان هلاك العين جزئيا ، أو إذا أصبحت العين فى حالة لاتصلح معها للانتفاع الذى أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن للمستأجر يد فى شىء من ذلك ، فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما انقاص الأجرة أو فسخ الايجار ذاته دون اخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة .

٣ — ولا يجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطالب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع الى سبب لايد للمؤجر فيه .

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى م ٣٧٠ / ٤٠٤ — ٤٠٥ : لايكلف المؤجر بعمل أى مرمة كانت إلا إذا اشترط فى العقد إلزامه بذلك . لكن إذا هلك الشيء المؤجر ينفسخ الايجار حتما . وأما إذا حصل به خلل فيجوز للمستأجر أن يطلب إما فسخ الايجار واما تنقيص الأجرة على حسب الأحوال . ومع ذلك إذا تعهد المؤجر فى حالة تنقيص الأجرة باعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التى كان عليها وقت الايجار فتستحق الأجرة بتمامها بدون تنقيص شيء منها من يوم تمام الترميم .

(ومرشد الحيران م ٦٥١ — ٦٥٣ والمجلة م ٤٧٨ — ٤٧٩ و ٥١٩ — ٥٢٠) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1722.—Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Pr. Fr.-It. Art. 424.—(Identique à l'article 1722 du code Français).

C. Suisse Oblig. Art. 255.—Si, durant le bail, la chose tombe dans un état tel qu'elle ne puisse servir à l'usage pour lequel elle a été louée, ou que cet usage soit notablement amoindri, sans que le preneur en soit responsable, celui-ci a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer, et même de se départir du contrat lorsque la chose n'est pas remise en état dans un délai convenable. Le bailleur doit des dommages-intérêts, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Art. 373 al. 3.—Le bailleur n'est pas obligé de reconstruire la chose louée lorsqu'elle a été détruire par cas fortuit.

انظر أيضا التقنين التونسى (م ٦٧٣ — ٧٦٦) والتقنين المراكشى (م ٦٥٩ — ٦٦٢) والتقنين اللبنانى (م ٥٦٢ — ٥٦٥) والتقنين الايطالى (م ١٥٧٨ و ١٥٩٥) والتقنين الأسبانى (م ١٥٦٨) والتقنين الهولندى (م ١٥٨٩) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٥١ و ١٥٥٥ و ١٦٣٨ فقرة ٣) وتقنين كويبك (م ١٦٥٩ — ١٦٦٠) والتقنين النمساوى (م ١٠٩٦ معدلة و ١١١٢) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٠) والتقنين الصينى (م ٤٣٥) والتقنين اليابانى (م ٦١١) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٠).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٧٠

١ — لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات

المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الايجار أو إنقاص الأجرة .

٢ — ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات ، سقط حقه فى طلب الفسخ .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٧١ / ٤٥٦ من التقنين المصرى . لايجوز لمستأجر منزل أو قسم منه أن يمنع المؤجر من إجراء المرمات المستعجلة والضرورية لصيانة العقار . ولكن إذا ترتب على تلك الترميمات عدم إمكان الانتفاع بالمستأجر فللمستأجر أن يطلب بحسب الأحوال إما فسخ الايجار أو تنقيص الأجرة مدة الترميم .

والمادة ٣٧٢ / ٤٥٧ : وفى أى حال من الأحوال لايجوز للمستأجر الذى لم يزل ساكنا فى المكان إلى تمام الترميم أن يطلب فسخ الايجار .

(ومرشد الحيران م ٦٤٨) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1720, al. 2.—Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1723.—La bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1724.—Si, durant le bail, la chose louée à besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et qu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier de bail.

Pr. Fr.-It. Art. 422, al. 2.—Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur d'un immeuble doit, pendant la durée du bail, entretenir la chose louée et y faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que celles de menu entretien, que l'usage met à la charge du preneur. Dans le bail de meubles, l'entretion de la chose louée, conformément aux usages, incombe au preneur.

Art. 425.—Si pendant la durée du bail l'immeuble loué à besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail, le preneur doit souffrir, dans tous les cas l'incommodité qu'elles lui causent, quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles s'exécutent, d'une partie de la chose louée., Si cependant, ces réparations durent plus de vingt jours, le prix du bail est diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont le preneur

a été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la partie qui est nécessaire pour le logement du preneur et de sa famille, il pourra y avoir lieu, suivant les circonstances, à la résiliation du bail.

Art. 433. al. 3.—En cas d'urgence le preneur peut faire les réparations qui sont à la charge du bailleur, à condition de l'en avertir immédiatement et il peut lui demander le remboursement de la dépense nécessaire.

C. Suisse Oblig. Art. 263, al. 2.—Le bailleur supporte les charges et impôts qui grèvent la chose louée. Les menus travaux de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose sont à la charge du preneur, et les grosses réparations à la charge du bailleur ; le tout, sutivant l'usage local.

Art. 258.—Si un tiers fait valoir sur la chose louée un droit incompatible avec celui du preneur, le bailleur est tendu de sa charge, du procès sur l'avertissement du preneur, et, lorsque ce dernier est troublé dans la jouissance que lui confère le bail, de l'indemniser pour le préjudice éprouvé.

Art. 278.—Si des grosses réparations deviennent nécessàires pendant la durée du contrat, le bailleur est tenu de les exécuter à ses frais aussitôt que le fermier lui en a fait connaître la nécessité.

C. Pol. Art. 373, al. 1er.—Le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée au terme convenu et en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, ainsi que de l'entretenir dans cet état pendant toute la durée du bail.

Art. 374.—Lorsque, à l'époque de lai délivrance, la chose louée a besoin de réparations qui sont à la charge du bailleur, ou lorsque de telles réparations deviennent nécessaires pendant la durée du bail, le preneur peut les effectuer aux frais du bailleur, si ce dernier bien qu'ayant été averti, ne les a pas exécutées en temps utile.

Art. 383.—Si, pendant la durée du bail d'un local, le bâtiment a besoin de réparations qui ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail, le preneur doit souffrir l'incommodité qu'elles lui causent, il peut cependant exiger une diminution du loyer proportionnellement au temps et à la partie du bâtiment, dont il a été privé. Si les réparations sont de telle nature que, pendant leur exécution les locaux loués deviennent impropres à l'usage déterminé au contrat, le preneur a le droit de se désister du bail.

انظر أيضا التقنين التونسى (م ٧٤٢ فقرة ٢ و ٧٤٩) والتقنين المراكشى (م ٦٣٨ فقرة ٢ و ٦٤٥) والتقنين اللبنانى (م ٥٤٧ و ٥٥٤) والتقنين الايطالى (م ١٥٧٦ فقرة ٢ و ١٥٧٩ — ١٥٨٠) والتقنين الاسبانى (م ١٥٥٨ و ١٥٨٠) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٦ فقرة ٢ و ٣ و ١٦١١) والتقنين الهولندى (م ١٥٨٧ فقرة ٢ و ١٥٩١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٤٩ — ١٥٥٠ و ١٥٥٢ — ١٥٥٤) وتقنين كويبك (م ١٦١٣ و ١٦٣٤) والتقنين النمساوى (م ١٠٩٦ فقرة ٢ معدلة و ١٠٩٧ معدلة و ١١١٨ فقرة ٢ و ١١١٩) والتقنين البرازيلى (م ١١٨٩ فقرة ١ و ١٢٠٥ — ١٢٠٦) والتقنين الصينى (م ٤٢٩ — ٤٣٠) والتقنين السوفييتى (م ١٥٩) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٦٧ إلى ٥٧٠) :

١ — وهنا أيضا يجعل المشروع التزام المؤجر ايجابيا . فهو ملزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها صالحة للانتفاع (م ٧٦٥ فقرة أولى من المشروع وتقابل المادة ٥٦٧ فقرة أولى من القانون) ، بخلاف التقنين الحالى ، ففيه لايكلف المؤجر بعمل أى مرمة كانت (م ٣٧٠ / ٤٥٣ مصرى) .

ويترتب على التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة أنه ملزم أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية ، عدا الترميمات التأجيرية فهى على المستأجر «م ٧٦٥ فقرة أولى المقابلة للمادة ٥٦٧ من القانون و م ٧٨٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٢ من القانون والأولى ألا ينص على حكم واحد فى مادتين مختلفتين ، وان يحذف من المادة ٧٦٥ عبارة « فتكون على المستأجر »(١) ويلاحظ أن المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك ، وقد أوردت المادة ٧٦٥ « المقابلة للمادة ٥٦٧ من القانون » أمثلة لهذه الترميمات ، فذكرت بياض الغرف وتجصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه . ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة ، فهى على المؤجر ، كالضرائب ، وثمن المياه إذا قدر جزافا إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه ، أما إذ قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر ، ويدفع بقدر ما استهلك وثمن الكهرباء والغاز « ويكون عادة بالعداد » على المستأجر . ويلاحظ أن هذه الأحكام ليست من النظام العام ، فيمكن الاتفاق على مايخالفها ، وإذا كان هناك عرف مخالف اتبع .

٢ — وتنص المادة ٧٦٦ من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٥٦٨ ولا نظير لها فى التقنين الحالى على جزاء الاخلال بهذا الالتزام . وهى ليست إلا تطبيقا للقواعد العامة . فاذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بالترميمات الضرورية ، أو القيام بما تقدم من الالتزامات جاز للمستأجر ، إذا لم يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة متى كان هناك محل لذلك ، أن يطلب التنفيذ ، بل أن يقوم هو نفسه بهذا التنفيذ ، على أن يخصم من الأجرة ما أنفقه ، بعد أن يطلب ترخيصا من القضاء فى ذلك . ويعفى من طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية :

ا) اذا كانت الترميمات بسيطة أو كانت مستعجلة ، ولو كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع ، وبالأولى إذا طرأ .

ب) أن يعذر المستأجر المؤجر فى أن يقوم بها .

ج) ألا يقوم بها المؤجر ، بعد الأعذار ، فى الميعاد المناسب الذى يحدده المستأجر ، وللمؤجر أن يتظلم إلى القضاء من هذا التحديد .

٣ — وقد تهلك العين هلاكا كليا ، سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين ، أو بخطأ من المؤجر أو المستأجر ، أو بقوة قاهرة . وفى كل هذه الأحوال ينفسخ العقد من تلقاء نفسه لانعدام المحل . وإذا كان المستأجر هو الذى صدر منه الخطأ ، كان مسئولا عن التعويض . أما فى الأحوال الأخرى فالعين تهلك على المؤجر .

أما إذا هلكت العين هلاكا جزئيا ، أو أصبحت لاتصلح للانتفاع ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر ، فان له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقا لما تقدم من الأحكام ، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة . وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما سبق بيانه ، كما يستطيع المطالبة بانقاص الأجرة بالقدر الذى حرم به من الانتفاع ، بل ويجوز له طلب الفسخ إذا كان هناك محل لذلك . وله طلب التعويض فى جميع الأحوال إلا إذا كان الهلاك أو التلف لايد للمؤجر فيه . وليس فى كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة

---

(١) وفعلا حذفت عبارة « فتكون على المستأجر » من هذه المادة فى لجنة المراجعة .

(م ٧٦٧ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٩ من القانون وتوافق م ٣٧٠/٤٥٤ — ٤٤٥ من التقنين الحالى) .

٤ — وهناك نوع آخر من الترميمات الضرورية ، وهى اللازمة لا للانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك . وهذه تكون على المؤجر ، بل هى أيضا من حقه ، بمعنى أنه لايجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين . فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها . فاذا ترتب على القيام بهذه الترميمات اخلال بالانتفاع جاز للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة . بل له أن يطلب الفسخ ، إلا إذا بقى فى العين إلى أن تتم الترميمات . فلا يجوز له عند ذلك إلا إنقاص الأجرة (م ٧٦٨ من المشروع وتقابل المادة ٥٧٠ من القانون وتوافق م ٣٧١ — ٣٧٢ / ٤٥٧ مصرى) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٧١

١ — على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .

٢ — ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٧٣/٤٥٨ من التقنين المصرى : لايجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر فى انتفاعه بالمؤجر ولا أن يحدث فيه أو فى ملحقاته تغييرات تخل بذلك الانتفاع .
(ومرشد الحيران م ١٤٩ — ٦٥٠) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1723.—Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

C. Tunis. et Maroc. Art. 748/644.—L'obligation de garantie emporte, pour le locateur, celle de s'abstenir de tout ce qui tendrait à troubler la possession du preneur ou à le priver des avantages sur lesquels il avait droit de compter,

d'après la destination de la chose louée et l'état dans lequel elle se trouvait au moment du contrat. Il répond, à ce point de vue, non seulement de son fait et de celui de ses préposés, mais aussi des faits de jouissance des autres locataires ou de ses autres ayants-droit.

أنظر أيضا ، التقنين الأسبانى (م ١٥٥٣ والتقنين) البرتغالى (م ١٦٠٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٤٩) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٠) .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر » وقد أضيفت إلى هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ عبارة « أو أضرار » بعد عبارة « كل تعرض » ليكون النص شاملا لجميع الصور التى يوجد فيها الالتزام بالضمان .

مادة ٥٧٢

١ — إذا ادعى أجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى اخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لا توجه الاجراءات إلا إلى المؤجر .

٢ — فاذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الايجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٣٧٤ / ٤٥٩ من التقنين المصرى : إذا حصل التعرض من غير المؤجر بدعوى أن له حقا على المحل المستأجر أو أزال إحدى المنافع الأصلية التى لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها جاز للمستأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الايجار أو إنقاص الأجرة .

والمادة ٣٧٥ / ٤٦٠ : يسقط حق المستأجر إن لم يخبر المالك بالتعرض فى ابتداء حصوله .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1726.—Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Art. 1727.—Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de pàrtie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Pr. Fr.-It. Art. 427.—Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner à délaisser la chose en totalité ou en partie ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie et doit être mis hors d'instance s'il l'exige. Si le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant le droit du bailleur, il peut réclamer une diminution proportionnelle du prix du bail pourvu que le trouble ait été dénoncé au bailleur.

C. Tunis. et Maroc. Art. 750/646.—Le locateur est également tenu de droit à garantir le preneur du trouble ou de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de la chose louée par suite d'une action concernant soit la propriété, soit un droit réel sur la chose. Les articles 534 à 537 s'appliquent à ce cas.

Art. 751/647.—Dans le cas prévus aux articles 644/748 et 645/749 ci-dessus, le preneur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander une diminution du prix de louage, selon le cas. Les dispositions des articles 537, 542 à 545 inclus s'appliquent aux cas prévus par le présent article.

Art. 752/648.—Si le premier est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de la chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit en donner avis immédiatement au bailleur; en attendant, il ne doit renoncer à aucune partie de la chose qu'il possède. Il doit être mis hors d'instance, dans tous les cas en nommant celui pour lequel il possède ; l'action ne peut être poursuivie dans ce cas que contre le bailleur, mais le preneur peut intervenir à l'instance.

أنظر أيضا التقنين اللبنانى (م ٥٥٥ — ٥٥٦) والتقنين الايطالى (م ١٥٨١ فقرة ٢ و ١٠٨٢) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٦ فقرة ٤ و ١٦١٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٩٣ — ١٥٩٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٦٠ — ١٥٦١ و ١٥٦٥ — ١٥٦٦) وتقنين كويبك (م ١٦١٨).

التقنينات الجرمانية :

C. All. Art. 541.—Lorsque, par suite du droit d'un tiers, le locataire est privé en totalité ou en partie de l'usage de la chose louée conforme à la convention, reçoivent application correspondante les dispositions des articles 537, 538 de l'article 539 alinéa 1er et de l'article 540.

Art. 545, al. 1er.—Lorsque, au cours du bail, un défaut de la chose louée se révèle ou qu'il devient nécessaire de prendre à son égard quelque mesure protectrice à l'encontre d'un danger imprévu, le locataire est tenu d'en donner avis sans retard au bailleur. La même règle est applicable lorsqu'un tiers s'attribue un droit sur la chose.

C. Suisse Oblig. Art. 258.—Si un tiers fait valoir sur la chose louée un droit incompatible avec celui du preneur, le bailleur est tenu de se charger du procès sur l'avertissement du preneur, et, lorsque ce dernier est troublé dans la jouissance que lui confère le bail, de l'indemniser pour le préjudice éprouvé.

Art. 280.— Les règles du bail à loyer s'appliquent par analogie à la garantie dérivant des droits que des tiers font valoir sur la chose affermée.

C. Pol. Art. 377.—Les dispositions des deux articles précédents s'appliquent, en tant que faire se peut, au cas où, par suite de l'existence du droit d'un tiers, le preneur des droits sur la chose louée qui pourraient empêcher le dit preneur par suite de l'existence de ce droit, le preneur est empêché de faire de la chose louée l'usage prévu au contrat.

Art. 378.—Lorsqu'un tiers invoque contre le preneur des droits sur la chose louée qui pourraient empêcher le dit preneur d'exercer les facultés que lui confère le bail, le preneur est tenu d'en avertir immédiatement le bailleur. Le preneur qui a négligé de donner cet avertissement est responsable envers le bailleur de dommage qui en résulte.

أنظر أيضاً ، التقنين البرازيلى (م ١١٩١) والتقنين الصينى (م ٤٣٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٠).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٧٣

١ — إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فانه هو الذى يفضل .

٢ — فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طالب التعويض .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٦٥ / ٤٤٨ من التقنين المصرى : فى حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد فى آن واحد يقدم من وضع يده أولا ولكن إذا سجل أحد مستأجرى العقار سند إيجاره قبل وضع يد غيره عليه أو قبل انتهاء الايجار المجدد فهو الذى له الأولوية .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : .....
.....
.....

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٥).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٧٤

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه ، كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 755/651.—Lorsque la chose louée est soustraite au preneur par le fait du prince ou pour cause d'utilité publique, le preneur peut poursuivre la résolution du bail et n'est tenu de payer le prix qu'à portion de sa jouissance. Cependant, si le fait du prince ou l'expropriation n'a porté que sur une partie de la chose, le preneur n'a droit qu'à une réduction de prix ; il peut poursuivre la résolution si, par l'effet de la diminution que la chose a subie, elle ne peut plus servir à sa destination, ou si la jouissance de ce qui en reste est notablement amoindrie. Les dispositions de l'article 546 s'appliquent à ce cas.

Art. 756/652.—Les faits de l'administration publique, légalement accomplis, qui diminuent notablement la jouissance du preneur, tels que les travaux

exécutés par l'Administration ou les arrêtés pris par elle, autorisent le preneur à poursuivre, selon les cas, soit la résolution du bail, soit une réduction proportionnelle du prix ; ils peuvent donner ouverture aux dommages contre le locateur, s'ils ont pour cause un fait ou une faute imputable à ce dernier, le tout sauf les stipulations des parties.

أنظر ، أيضا التقنين الأسبانى (م ١٦٥٠ فقرة ٢) وتقنين كويبك (م ١٦٦٠ والتقنين السوفييتى (م ١٧٢).

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٥).

٤ — التعديلات البرلمانية : كان المشروع يستعمل تعبير « الادارة » فاستعيض عنه فى مجلس الشيوخ بتعبير « جهة حكومية » .

مادة ٥٧٥

١ — لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقا ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .

٢ — على أنه إذا وقع التعرض المادى لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. 1725.—Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Pr. Fr.- It. Art. 426. —Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

C. Tunis. et Maroc. Art. 649/753.—Le locateur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que les tiers apportent par voies de fait à sa jouissance sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée et sans que le locateur y ait donné lieu par son fait, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 650/754.—Néanmoins, lorsque ces troubles de fait ont une telle importance qu'ils privent le preneur d'une telle jouissance de la chose louée et sans que le locateur y ait donné lieu par son fait, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

C. Lib. Art. 557.—Le locateur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée et sans que le locateur y ait donné lieu par son fait, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 558.—Néanmoins, lorsque ces troubles de fait ont une telle importance qu'ils privent le preneur de la jouissance de la chose louée, le preneur peut demander la résiliation du bail ou une remise proportionnelle du prix. Il est tenu de prouver, dans ce cas : (1) que le trouble a eu lieu ; (2) qu'il constituait un fait incompatible avec la continuation de sa jouissance.

C. Pol. Art. 379.—Le preneur qui est empêché de se servir de la chose louée par suite du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance; sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur cette chose, peut, même sans en avertir le bailleur, intenter en son nom personnel contre ces tiers, non seulement une action en dommages-intérêts, mais aussi une action en complainte ou en réintégrande.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٥٨١ فقرة ١) والتقنين الأسبانى (م ١٥٦٠) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٦ فقرة ٤) والتقنين الهولندى (م ١٩٥٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٦٢ — ١٥٦٣) وتقنين كويبك (م ١٦١٦ — ١٦١٧) والتقنين السوفييتى (م ١٧٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٧١ إلى ٥٧٥) .

١ — هذه النصوص تنظم ضمان التعرض والاستحقاق (١) . والايجار كالبيع فى هذه الأحكام . فالمؤجر يضمن تعرضه ، ماديا كان أو مبنيا على سبب قانونى ، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنيا على سبب قانونى .

٢ — أما تعرضه هو فكأن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة باحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع (م ٧٧٠ من المشروع وتقابل المادة ٥٧١ من القانون وتوافق م ٤٥٨/٣٧٣ مصرى) ، أو أن يعطى للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر

---

(١) كان المشروع التمهيدى يفتتح التزامات المؤجر بمادة تعدو هذه الالتزامات ، هى المادة ٧٦٩ ونصها : ١ — يلتزم المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيب . ٢ — ولا يعفى المؤجر من الضمان حتى لو كان حسن النية . وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، لأنها مجرد تعداد .

ويحتج به عليه ، كحق المشترى للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الايجار أسبق من تاريخ البيع ، وكحق مستأجر آخر مقدم طبقا للقاعدة التى سيأتى بيانها (م ٧٧٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٧٣ من القانون ويلاحظ أن المؤجر لايكون مسئولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران الا إذا كان هو الذى أجر لهم فيكونون فى حكم أتباعه .

٣ — أما تعرض الغير المبنى على سبب قانونى ، كالمشترى والمستأجر فى المثلين السابقين ، فيضمنه المؤجر كما تقدم . ويجب على المستأجر أن يبادر باخطار المؤجر بالتعرض وإلا تحمل مسئولية عدم الاخطار تبعا للقواعد العامة (م ٣٧٥/٤٦٠ من التقنين الحالى تنص على سقوط حق الضمان إذا لم يبادر المستأجر باخطار المؤجر) . بل له أن يخرج من الدعوى فلا توجه الاجراءات إلا ضد المؤجر وحده . فاذا استطاع هذا أن يدفع التعرض ، فانه يكون قد وفى بضمانه ، وإلا فان المستأجر يرجع بانقاص الأجرة أو الفسخ ، وبالتعويض فى الحالتين ان كان له مقتض (م ٧٧١ من المشروع وتقابل المادة ٥٧٢ من القانون وتوافق م ٣٧٤ — ٣٧٥/٤٥٩ — ٤٦٠ مصرى) .

فاذا كان تعرض الغير ماديا ، فلا ضمان على المؤجر ، وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون من وسائل ، كالتعويض وكدعاوى وضع اليد . على أنه إذا كان التعرض المادى لايد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين . فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع ، ويكون للمستأجر الحق فى الفسخ أو انقاص الأجرة (م ٧٧٤ من المشروع وتقابل المادة ٥٧٥ من القانون ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) . وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضى بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الايجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة .

٤ — وكالتعرض المادى من الغير الذى يحول دون الانتفاع ويعتبر قوة قاهرة تعرض جهة الادارة الصادر فى حدود القانون ، كنزع ملكية العين المؤجرة أو الاستيلاء عليها فاذا ترتب على هذا التعرض إخلال بانتفاع ، كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو انقاص عمل الادارة (م ٧٧٣ من المشروع وتقابل المادة ٥٧٤ من القانون ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) .

٥ — بقى فرض تعدد المستأجرين لعقار واحد (م ٧٧٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٧٣ من القانون وقد وضع النص بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق ، لأن تفضيل أحد المستأجرين المتزاحمين يوجب ضمان الاستحقاق للباقى) . والقاعدة التى أخذ بها المشروع هى نفس القاعدة التى أخذ بها التقنين الحالى (م ٣٦٥ / ٤٤٨ مصرى) فمن وضع يده أولا دون غش (هذا احتياط تنبه له المشروع ، أو من سجل عقده أولا ، أى قبل أن يضع المستأجر الآخر يده أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، كان هو المفضل ، على أن يكون حسن النية ، وهذا احتياط آخر زاده المشروع . وزاد المشروع أيضا الفقرة الثانية من المادة ٧٧٢ المقابلة للمادة ٥٧٣ من القانون ، وقد عرض فيها للفرض الذى لايوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، بأن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم ، أو كان أحدهم وضع يده فى الوقت الذى سجل فيه الآخرون . فاذا لم يكن هناك غش ، لم يكن للمستأجرين ، فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض . وهذا هو الحل الممكن المعقول .

٤ — التعديلات البرلمانية: (١) .....
.....
.....

مادة ٥٧٦

١ — يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجر من عيوب تحول دون الانتفاع بهـــا ، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيهـــا . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

٢ — ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : مرشد الحيران (م ٦٤٦ — ٦٤٧ ، والمجلة م ٥١٣ — ٥١٥).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1721, al. 1er.—Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

---

(١) اقترح فى مجلس الشيوخ ، أثناء نظر المشروع ، حذف المادة ٥٧٥ لأنها تقرر سببا للفسخ ليس من قبيل القوة القاهرة ومخالفا للقواعد المستقرة المألوفة — ولم تر لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ الأخذ بهذا الاقتراح ، وذكرت فى تقريرها الاضافى عن سبب ذلك ، أن « الفقرة الأولى من هذه المادة لا ينسحب عليها أى من الاعتراضين المؤيدين للاقتراح ، أما الفقرة الثانية فتضع حكما لا يخرج على منطق القواعد العامة فى الفسخ متى روعى أن المؤجر يلتزم بمقتضى قواعد المشروع أن يمكن المستأجر من الانتفاع وهذا التزام مستمر يقابله الالتزام بدفع الأجرة . فاذا حرم المستأجر من الانتفاع من جراء تعرض مادى لا يد له فيه كان له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ولم يحل دون تقرير مثل هذا الحكم فى التقنين الحالى إلا التصوير الذى أتبعه فى التزام المؤجر فلم يوجب عليه تمكين المستأجر من الانتفاع بل أكتفى بتكليفه ترك المستأجر ينتفع . وقد أخذت التقنينات التى خالفت تصوير التقنين الحالى لالتزام المؤجر بأحكام مماثلة للاحكام الواردة فى نص المشروع » (من التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ) .

Pr. Fr.-It. Art. 423, al. 1er.—Il est dû garantie au preneur pour tous les vices et défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

C. Tunis. et Maroc. Art. 758/654.—Le locateur est tenu envers le preneur pour tous les vices et défauts de la chose louée qui en diminuent sensiblement la jouissance, ou la rendent impropre à l'usage auquel elle était destinée, d'après sa nature ou d'après le contrat. Il répond également de l'absence des qualités expressément promises par lui, ou requises par la destination de la chose. Les défauts qui n'empêchent la jouissance de la chose louée ou ne la diminuent que d'une manière insignifiante, ne donnent lieu à aucun recours en faveur du preneur ; il en est de même de ceux tolérés par l'usage.

C. Tunis. et Maroc. Art. 760/656.—Le locateur n'est pas tenu des vices de la chose louée qu'on pouvait facilement constater, à moins qu'il n'ait déclaré qu'ils n'existaient pas. Il n'est également tenu d'aucune garantie : (a) lorsque le preneur connaissait, au moment du contrat, les vices de la chose louée ou l'absence des qualités requises ; (b) lorsque les vices ont été déclarés au preneur ; (c) lorsque le locateur a stipulé qu'il ne serait tenu d'aucune garantie.

Art. 766/662.—Les actions du preneur contre le locateur, à raison des articles 654, 660 et 661, ne peuvent plus être utilement intentées à partir du moment où le contrat de louage a pris fin.

C. Lib. Art. 559.—Le locateur est tenu envers le preneur à raison de tous les vices et défauts de la chose louée qui en diminuent sensiblement la jouissance, ou la rendent impropre à l'usage auquel elle était destinée d'après sa nature ou d'après le contrat. Il répond également de l'absence des qualités expressément promises par lui ou requises par la destination de la chose. Les défauts qui n'empêchent pas la jouissance de la chose louée ou ne la diminuent que d'une manière insignifiante ne donnent lieu à aucun recours en faveur du preneur. Il en est de même de ceux tolérés par l'usage.

Art. 561.—(Identique aux art. 656/760 des Codes Marocain/Tunisien.

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٧٧) .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة كالآتى : «ومع ذلك لايضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد . وكذلك لايضمن العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده ، إلا إذا أعلن المؤجر بخلو العين من هذا العيب » وقد حذفت من هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ عبارة « وكذلك لايضمن العيب ... الخ » . لأنها تتناول مسألة تفصيلية رؤى أن فى القواعد العامة مايغنى عن تنظيمها بحكم خاص .

مادة ٥٧٧

١ — اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله

كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر .

٢ — فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : مرشد الحيران م ٦٤٦ والمجلة ٥١٦ — ٥١٨ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1721. al. 2.—S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Pr. Fr.-It. Art. 423, al. 2.—S'il résulte de ces vices ou défauts quelque dommage pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser, à moins qu'il ne prouve qu'il les ignorait.

C. Tunis. et Maroc. Art. 759/655.—Lorsqu'il y a lieu à garantie, le preneur peut poursuivre la résolution du contrat, ou demander une diminution du prix. Il a droit aux dommages dans les cas prévus en l'article 556.—Les dispositions des articles 558, 559 et 560 s'appliquent au cas prévu dans le présent article.

C. Lib. Art. 560.—Lorsqu'il y a lieu à garantie, le preneur peut poursuivre la résiliation du contrat ou demander une diminution du prix. Il a droit à des dommages et intérêts dans les cas prévus à l'article 449. Les dispositions des articles 451, 452 et 453, relatifs à la vente, sont alors applicables.

C. All. Art. 537.—Lorsque, au moment de l'abandon fait au locataire, la chose louée est entachée d'un vice qui fait disparaître ou diminue son appropriation à l'usage tel qu'il ressort de la convention, ou lorsque au cours du bail un pareil vice se manifeste, le locataire est libéré de l'obligation d'acquitter le loyer pour la durée pendant laquelle l'appropriation a disparu, et il n'est obligé, pour le temps pendant lequel l'appropriation a été diminuée, qu'à s'acquitter d'une fraction proportionnelle du loyer à déterminer conformément aux articles 472, 473. La même règle est applicable lorsqu'une qualité assurée manque ou vient à manquer ultérieurement. Dans la location d'un fonds, il en est de même du fait d'assurer une contenance déterminée ou une qualité.

Art. 538, al. 2.—Lorsqu'un défaut de l'espèce indiquée à l'article 537 existe lors de la conclusion du contrat ou se manifeste ultérieurement à la suite d'une circonstance dont le bailleur doit répondre, ou lorsque le bailleur est mis en demeure de faire disparaître un défaut de ce genre, le locataire peut, au lieu de faire valoir les droits indiqués à l'art. 537, exiger des dommages-intérêts pour inexécution. En cas de demeure du bailleur, le locataire peut lui-même faire disparaitre le défaut et exiger réparation relativement aux dépenses nécessaires.

Art. 542.—Lorsque, en totalité ou en partie, l'usage de la chose louée tel qu'il ressort de la convention n'est pas fourni en temps utile au locataire ou qu'il lui a été retiré, le locataire peut dénoncer le rapport de droit dérivant du bail sans observer aucun délai de dénonciation. La dénonciation n'est admissible qu'après que le bailleur a laissé s'écouler, sans remédier à l'état de choses, un certain délai convenable déterminé par le locataire. Il n 'y a pas lieu à détermination

d'un délai lorsque l'exécution du contrat n'offre plus d'intérêt pour le locataire par suite de la circonstance légitimant la dénonciation. A raison d'une entrave ou d'une retention de peu d'importance concernant l'usage de la chose, la dénonciation n'est admissible que si elle est justifiée par un intérêt particulier du locataire. Lorsque le bailleur conteste l'admissibilité de la dénonciation intervenue, par la raison qu'il aurait fourni l'usage en temps utile ou qu'avant l'expiration du délai il aurait remédié à l'état de chose, la charge de la preuve lui incombe.

C. Pol. Art. 375.—Lorsque, à l'époque de la délivrance, la chose louée présente des défauts qui vont à l'encontre des stipulations du contrat, ou rendent difficile l'usage de la chose, ou diminuent l'utilité de la dite chose, ou encore lorsque de tels défauts surviennent ultérieurement par suite de circonstances qui ne sont pas imputables au preneur, celui-ci est libéré, tant que le vice existe, de l'obligation de payer la fraction correspondante du loyer. Si, malgré l'existence du vice, le loyer a été payé en totalité, le preneur peut en exiger la restitution dans une proportion adéquate. Le preneur ne peut réclamer en justice la restitution du loyer payé en totalité malgré l'existance du vice que dans le délai de six mois à compter du paiement, et, si le paiement a été fait avant que le défaut ne se soit manifesté, dans la délai de six mois à compter de cette manifestation.

Art. 376.—Lorsque la chose louée présente des défauts qui la rendent impropre à l'usage prévu au contrat, le preneur peut se désister du contrat si ces vices existaient déjà lors de la délivrance de la chose ; s'ils sont survenus ultérieurement, le preneur peut se désister du contrat lorsque, bien qu'ayant été avisé, le bailleur ne les a pas supprimés en temps utile, ou lorsque ces vices ne peuvent être supprimés. Lorsque les défauts des locaux loués menacent la santé du preneur ou des personnes de sa maison, le preneur peut se désister du contrat, même s'il a renoncé d'avance à ce droit.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٥٧٦ و٥٧٧) :

١ — تعرض هذه النصوص (١) لضمان العيب ، وهى إن كانت مأخوذة من نصوص بعض التقنينات الأجنبية ، إلا أنها تتفق مع أحكام الشريعة الاسلامية ولا نظير لها فى التقنين الحالى. وقد تقدم أن الالتزام بضمان العيب هو الحلقة الأخيرة فى سلسلة من الالتزامات الايجابية التى قررها المشروع فى ذمة المؤجر ، فهو ملزم بتسليم العين فى حالة صالحة ، وبتعهدها بالصيانة ، وبضمان العيب .

٢ — والعيب الذى يضمنه المؤجر هو عيب :

(ا) مؤثر ، أى يحول دون الانتفاع بالعين ، أو ينقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا ، كرطوبة المنزل رطوبة تضر بالصحة (أنظر م ٧٦٣ فقرة ٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٦٥ فقرة ثانية من القانون) أو فساد مرافقه الجوهرية ، ويعتبر العيب مؤثرا إذا خلت العين من وصف تعهد المؤجر صراحة بتوافره أو اقتضى وجوده الانتفاع بالعين ولا يكون العيب مؤثرا إذا جرى العرف بالتسامح فيه .

(ب) خفى ، ولا يعتبر العيب خفيا إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده ، مالم يعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب .

---

(١) المادة ٥٧٦ كانت فى المشروع التمهيدى مادتين هما المادة ٧٧٥ وتقابل الفقرة الأولى والمادة ٧٧٦ وتقابل الفقرة الثانية . وقد أدمجت المادتان فى لجنة المراجعة .

(ج) لايعلمه المستأجر ، فلا يضمن المؤجر عيبا أخطر به المستأجر ، أو كان هـذا يعلم به وقت التعاقد .

ولا يشترط فى العيب أن يكون قديما أى موجودا وقت العقد . فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم ، بخلاف البيع ، وذلك لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة ، فلو وجد عيب وجبت إزالته .

٣ — فاذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة كما هو الأمر فى ضمان الاستحقاق ، وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب ، أو يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر ، بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما تقدم بيانه من الأحكام ، مالم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر ، كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة . وللمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . وله كذلك أن يطلب التعويض إذا أصابه ضرر من العيب إلا إذا أثبت المؤجر أنه كان حسن النية أى كان يجهل وجود العيب .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٧٨

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 762/658.—L'article 574 s'applique au louage.

C. All. Art. 540.—Toute convention excluant ou restreignant l'obligation de répondre des défauts de la chose louée à la charge du bailleur est nulle lorsque le bailleur a dolosivement dissimulé le défaut.

٣ — المذكرة الايضاحية : هـذا نص يبيح الاتفاق على الاعفاء من ضمان الاستحقاق والعيب ، وعلى التخفيف منه أو التشديد فيه ، على النحو الذى سبق بيانه فى البيع ، ولكن يستثنى من ذلك الاعفاء أو التخفيف ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب الضمان .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٧٩

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٣٧٦ فقرة أولى / ٤٦١ فقرة أولى من التقنين المصرى: على المستأجر أن يستعمل الشيء الذى استأجره فيما هو معد له وأن يعتنى به مثل اعتنائه بملكه ولا يجوز له أن يحدث فيه تغييرا بدون إذن المالك. ومع ذلك إذا أحدث المستأجر تغييرات فلا يكلف باعادة الشيء إلى حالته الأصلية إلا إذا حصل من تلك التغييرات ضرر للمالك.

والمادة ٣٧٧/٤٦٢: لايجوز للمستأجر أن يستعمل الشيء الذى استأجره فى أمر غير ماهو مشروط فى سند العقد.

ومرشد الحيران م ٥٨٩ و ٥٩٥ — ٥٩٧ و ٦٣٧ و ٦٣٩. والمجلة م ٤٢٦—٤٢٨ و ٥٢٢ و ٥٢٤ — ٥٢٥ و ٥٢٧ — ٥٢٨.

٢— النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. 1728.—Le preneur est tenu de deux obligations principales : (1) d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de conventions ; (2) de payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1729.—Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut suivant les circonstances faitre résilier le bail.

Pr. Fr.-It. Art. 428.—Le preneur est tenu de deux obligations principales : (1) d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination donnée par le bail, ou présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; (2) de payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 429.—Si le preneur emploie la chose à un autre usage que celui auqu el elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail, sans réserve, s'il y a lieu des dommages-intérêts.

C. All. Art. 550.—Lorsque le locataire fait de la chose louée un usage contraire au contrat et continue cet usage en dépit d'une défense du bailleur, le bailleur peut agir en justice pour obtenir l'abandon de la chose.

C. Suisse Oblig. Art. 283.—Le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, suivant l'usage auquel elle a été destinée ; il doit notamment la maintenir en bon état de productivité. Il n'a le droit, sauf le consentement du bailleur, d'apporter au mode d'exploitation existant aucun changement essentiel dont les effets s'étendraient au delà de la durée du bail.

C. Pol. Art. 380, al. 1er.—Le preneur est tenu, pendant la durée du bail

à loyer, d'user de la chose louée avec tous les soins nécessaires selon la manière déterminée au contrat et, si le contrat ne détermine point le mode de jouissance, selon une manière conforme à la destination de la chose.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٦٧) والتقنين المراكشى (م ٦٦٣) والتقنين اللبنانى (م ٥٦٨) والتقنين الايطالى (م١٥٨٣ — ١٥٨٤ و١٦٠٨) والتقنين الأسبانى (م ١٥٥٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٩٦ — ١٥٩٧) والتقنين الارجنتينى (م١٥٣٨ و١٥٨٨—١٥٨٩و١٦١٦) وتقنين كويبك (م ١٦٢٦) والتقنين النمساوى (م١٠٩٨ معدلة) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٢) والتقنين الصينى (م ٤٣٢ فقرة ١ و ٤٣٨ فقرة ١) والتقنين السوفييتى (م ١٦٠) والتقنين اليابانى (م ٦١٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٥) .

٤— التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٥٨٠

١ — لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

٢ — فاذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها و بالتعويض إن كان له مقتض .

١— النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٦١/٣٧٦ من التقنين المصرى : على المستأجر أن يستعمل الشىء الذى استأجره فيما هو معد له وأن يعتنى به مثل اعتنائه بملكه ولا يجوز له أن يحدث فيه تغييرا بدون إذن المالك . ومع ذلك إذا أحدث المستأجر تغييرات فلا يكلف باعادة الشىء إلى حالته الأصلية إلا إذا حصل من تلك التغييرات ضرر للمالك .

ومرشد الحيران م ٦٥٧ والمجلة م ٤٢٦ — ٤٢٨ .

٢— النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Suisse Oblig. Art. 283.—Le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, suivant l'usage auquel elle a été destinée ; il doit notamment la maintenir en bon état de productivité. Il n'a le droit, sauf le con-

lentement du bailleur, d'apporter au mode d'exploitation existant, aucun changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail.

C. Pol. Art. 381, al. 1er.—Le preneur ne peut, sans le permission du baliseur, faire subir à la chose louée des modifications qui porteraient atteint à sa substance.

أنظر أيضا ، التقنين الأسبانى (م ١٥٥٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٦٧ — ١٥٧٢ و ١٥٩٩ — ١٦٠٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٠).

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل تعديل لفظى طفيف ، فى مجلس الشيوخ ، على الفقرة الأولى من هذه المادة .

مادة ٥٨١

١ — يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك ما دامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزه لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك مالم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزه يهدد سلامة العقار .

٢ — فاذا كان تدخل المؤجر لازما لاتمام شىء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Pol. Art. 381, al. 2.—Ne sont point réputées porter atteinte à la substance de la chose : l'installation de l'éclairage électrique, du gaz, du téléphone, d'un poste de radiophonie, et d'autres arrangements analogues, si le mode d'installation n'est pas contraire aux prescriptions en vigueur, à moins que le bailleur ne prouve que, en égard aux circonstances, de telles modifications menacent la sécurité de l'immeuble. Dans la mesure où la collaboration du bailleur est

nécessaire pour l'exécution d'une telle installation, le preneur peut exiger cette collaboration contre remboursement au bailleur des frais qui en résultent pour ce dernier.

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٠).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٨٢

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات « التأجيرية » التى يقضى بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : مرشد الحيران م ٦٥ والمجلة م ٥٣٠ و٥٣٢

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C.Fr.1754.—Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux êtres, contre-cours chambranles et tablettes des cheminées ; au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; au pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755.—Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Pr. Fr.-It. Art. 447.—Les réparations locatives ou de menu entretien qui sont à la charge du locataire sont déterminées, sauf convention contraire, par l'usage des lieux.

Art. 448.—Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

C. Suisse Oblig. Art 263, al. 2. — Les menus travaux de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose sont à la charge du preneur, et les grosses réparations à la charge du bailleur ; le tout, suivant l'usage local.

Art. 284.—Le fermier doit pourvoir au bon entretien de la chose affermée. Il est tenu, conformément à l'usage local, des menues réparations et, en particulier, s'il s'agit d'un bien rural de l'entretien ordinaire des chemins, passerelles,

fossés, digues, haies et clôtures, toitures, aquéducs, etc. il doit en outre, remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont périt de vétusté ou par l'usage.

C. Pol. Art. 373, al. 2.—Les réparations de menu entretien ainsi que les frais occasionnés par l'usage normal de la chose louée, sont à la charge du preneur. Le bailleur n'est pas obligé de reconstruire la chose louée lorsqu'elle a été détruite par cas fortuit.

أنظر أيضا ، التقنين اللبنانى (م ٥٤٨ — ٥٤٩) والتقنين الايطالى (م ١٦٠٤ — ١٦٠٥) والتقنين الهولندى (م ١٦١٩) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٠٧) وتقنين كويبك (م ١٦٣٥ — ١٦٣٦) والتقنين البرازيلى (م ١٢٠٦ فقرة ٢) والتقنين السوفييتى (م ١٦١).

٣ - المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٥)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٨٣

١ — يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

٢ — وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشىء عن استعمالها استعمالا مألوفا.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٤٦١/٣٧٦ من التقنين المصرى : على المستأجر أن يستعمل الشىء الذى استأجره فيما هو معد له وأن يعتنى به مثل اعتنائه بملكه ولا يجوز له أن يحدث فيه تغييراً بدون إذن المالك. ومع ذلك إذا أحدث المستأجر تغييرات فلا يكلف باعادة الشىء إلى حالته الأصلية إلا إذا حصل من تلك التغييرات ضرر للمالك.

ومرشد الحيران م ٦٥٤ والمجلة م ٥٣٣ و ٦٠٠ — ٦٠٥ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1732.—Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent

pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1635.—Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Pr. Fr.-It. Art. 433.—Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. Il est également tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de la famille ou de ses sous-locataires.

C. All. Art. 548.—Le locataire n'a pas à répondre des modifications ou détériorations de la chose louée qui auraient été causées par l'usage de la chose, tel qu'il ressort de la convention.

C. Suisse Oblig. Art. 261, al. 1er.—Le preneur est tenu d'user de la chose avec tout le soin nécessaire et, s'il s'agit d'appartements, d'avoir pour les personnes habitant la maison les égards qui leur sont dus.

Art. 283.—Le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, suivant l'usage auquel elle a été destinée ; il doit notamment la maintenir en bon état de productivité. Il n'a le droit sauf le consentement du bailleur, d'apporter au mode d'exploitation existant aucun changement essentiel, dont les effets s'étendraient au delà de la durée du bail.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٨٢ — ٧٨٣) والتقنين المراكشى (م ٦٧٨ — ٦٧٩) والتقنين الايطالى (م ١٥٨٥ و ١٥٨٨) والتقنين الأسبانى (م ١٥٦١ و ١٥٦٣ — ١٥٦٤) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٨ فقرة ٢) والتقنين الهولندى (م ١٦٠٠ و ١٦٠٢) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٩٥ — ١٥٩٨ و ١٦٠١ — ١٦٠٤) وتقنين كويبك (م ١٦٢٧ — ١٦٢٨) والتقنين النمساوى (م ١١١١) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٢ فقرة ١) والتقنين الصينى (م ٤٣٢ — ٤٣٣) والتقنين السوفييتى (م ١٧٦ — ١٧٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٥).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٨٤

١ — المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا اذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .

٢ — فاذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيما فى

العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المجلة م ٦٠٣ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1733.—Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve : que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction ; ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Art. 1734.—S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur de la partie de l'immeuble qu'ils occupent, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu, ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Pr. Fr.-It. Art 434.—La responsabilité du preneur en cas d'incendie cesse en tant que le bailleur peut être indemnisé par l'assureur, sauf à celui-ci le recours contre le locataire, s'il prouve que l'incendie a été causé par la faute de celui-ci.

C. Lib. Art. 566.—Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le sinistre est dû à un cas de force majeure ou à un vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Art. 567.—S'il y a plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie que chacun d'eux occupe, à moins qu'ils n'établissent que le feu a pris naissance dans le logement de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu, ou à moins que certains d'entre eux ne prouvent que l'incendie n'a pu éclater chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

C. Brés. Art. 1208.—Le locataire est responsable de l'incendie de l'immeuble, s'il ne prouve pas le cas fortuit ou la force majeure, ou un vice de construction ou la propagation du feu qui aurait pris naissance dans un autre immeuble. Si l'immeuble a plus d'un locataire, tous répondront de l'incendie, y compris le bailleur, s'il y habite, chacun proportionnellement à la partie qu'il y occupe, à moins qu'il ne soit prouvé que l'incendie a commencé dans la partie utilisée seulement par un des locataires, qui sera alors le seul responsable.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٨٩ — ١٥٩٠) والتقنين الهولندى (م ١٦٠١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٠٦) وتقنين كويبك (م ١٦٢٩ — ١٦٣١) والتقنين الصينى (م ٤٣٤).

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكره الايضاحية الوارده عقب المادة ٥٨٥).

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل على الفقرة الثانية ، فى مجلس الشيوخ تعديل لفظى طفيف .

مادة ٥٨٥

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو باحداث ضرر بها .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1768.—Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds. Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

Pr. Fr.-It. Art. 432.—Le preneur est tenu, sous peine de dommages-intérêts et de tous dépens, d'avertir sans délai le bailleur des usurpations qui peuvent être commises sur la chose louée.

C. Tunis. et Maroc. Art. 778/674.—Le preneur est tenu, sous peine des dommages, d'avertir sans délai le propriétaire de tous les faits qui exigent son intervention, qu'il s'agisse de réparations urgentes, de la découverte de défauts imprévus, d'usurpations ou de réclamations portant sur la propriété ou sur un droit réel, de dommages commis par des tiers.

C. Lib. Art. 575.—Le preneur est tenu, sous peine d'engager sa responsabilité civile, d'avertir sans délai le propriétaire de tous les faits qui exigent son intervention, qu'il s'agisse des réparations urgentes, de la découverte de défauts imprévus, d'usurpations ou de réclamations portant sur la propriété ou sur un droit réel, de dommages commis par les tiers.

C. Suisse Oblig. Art. 261. al. 3.—S'il y a lieu de faire des réparations incombant au bailleur, ou si un tiers élève des prétentions sur la chose louée, le preneur est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur, sous peine de dommages-intérêts.

Art. 285.—Si de grosses réparations deviennent nécessaires ou si un tiers élève des prétentions sur la chose affermée, le fermier est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur, sous peine de dommages-intérets.

C. Pol. Art. 380, al. 2.—Lorsque, pendant la durée du bail à loyer, la chose louée a besoin de réparations qui sont à la charge du bailleur, le preneur est tenu d'en avertir le bailleur, sinon il répond du dommage. Si le bail porte sur des locaux, le preneur doit se conformer au règlement de la maison, en tant que celui-ci n'est pas contraire aux droits qui résultent pour lui du contrat ; il est tenu,

en outre, d'avoir égard, dans la mesure du possible, aux besoins des autres habitants de la maison et des voisins.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٨٧) والقتنين الأسبانى (م ١٥٥٩) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٨ فقرة ٤) والتقنين الهولندى (م ١٦٢٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٦٤) وتقنين كويبك (م ١٦٤٩) والتقنين النمساوى (م ١١٠٨) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٢ فقره ٢) والتقنين الصينى (م ٤٣٧) والتقنين اليابانى (م ٦١٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٧٩ إلى ٥٨٥) :

تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المادتين ٣٧٦ - ٣٧٧/٤٦١ - ٤٦٢ ، ويلاحظ أن نصوص المشروع تضيف ما يأتى :

١ — ينص المشروع (م ٧٨٢ وتقابل الماده ٥٨٢ من القانون) على إلزام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف ، مما يفترض فيه أن خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه . وهذا بخلاف التقنين الفرنسى (م ١٧٥٥) ، فانه يقضى أن الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة وقد نقل المشروع الحكم الذى أخذ به عن التقنين البولونى (م ٣٧٣ فقرة ٢) . وعن تقنين الالتزامات السويسرى (م ٢٦٣ فقرة ٢) وهو حكم أيسر تطبيقا من الناحية العملية .

٢ — بين المشروع بوضوح أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين على النحو المبين فى العقد . فان لم يرد النص فى العقد عن ذلك ، وجب عليه أن يستعمل العين فيما أعدت له وألا يحدث بها تغييرا بدون إذن المؤجر ، وإلا جاز الزامه باعادة العين إلى أصلها وبالتعويض (م ٧٧٩ — ٧٨٠ من المشروع وتقابلان المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون) . وكل هذا يتفق فيه المشروع مع التقنين الحالى (م ٣٧٦ — ٣٧٧/٤٦١ — ٤٦٢) ويزيد المشروع أن للمستأجر أن يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك من والوسائل الحديثة بشرط ألا يخالف الأصول المرعية وألا يهدد سلامة العقار . وإذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر ، كأن يطلب منه تقوية بالحيطان ، جاز أن يطلب تدخله على أن يرد له ما أنفقه من المصروفات (م ٧٨١ من المشروع وتقابل المادة ٥٨١ عن القانون وقد أخذت عن التقنين البولونى م ٣٨١ فقرة ٢ ولا نظير لها فى التقنين الحالى).

٣ — حدد المشروع العناية الواجبة فى المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد ، وذلك تطبيقا للمادة ٢٨٨ من المشروع وتقابل المادة ٢١١ من القانون . فهو مسئول عما يصيب العين من التلف ، إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه (١) ، ويكفى فى ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه . فان كان

---

(١) كانت المادة ٧٨٣ من المشروع التمهيدى والمادة ٧٨٤ تقضيان بنفى المسئولية عن المستأجر إذا أثبت أن ما أصاب العين من تلف أو حريق لم ينشأ بخطأه أو بخطأ تابعيه =

التالف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالا مألوفا فلا يكون مسئولا عنه (م ٧٨٣ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٣ من القانون) ، وهذا لايمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التى اقتضاها الاستعمال المألوف للشيء ، فهى عليه كما تقدم ، فاذا لم يقم بها فانه لايجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر . أما التقنين الحالى (م ٣٧٦ / ٤٦١) فيلزم المستأجر بالعناية بالعين اعتناءه بملكه ، فالمعيار فى هذا التقنين شخصى لامادى .

٤ — طبق المشروع ذلك على مسئولية المستأجر فى حالة الحريق « فجعله مسئولا إلا إذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطاه أو خطأ تابعيه (١) . فاذا لم يستطع إثبات ذلك كان مسئولا عن التعويض مسؤلية تعاقدية . فاذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولا بنسبة الجزء الذى يشغله (وفيهم المؤجر إن كان مقيما فى العقار) ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية . أما إذا أثبت أن النار بدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين انتفت مسئولية غيره ، وأصبح وحده هو المسئول (م ٧٨٤ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٤ من القانون ولا نظير لها فى التقنين الحالى) .

٥ — ألزم المشروع المستأجر أن يبادر إلى اخطار المؤجر بكل شيء يهدد سلامة العين مما لايستطيع أن يعلمه من تلقاء نفسه ، كأن تحتاج العين ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها ، أو أن يقع اغتصاب عليها (م ٧٨٥ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٥ من القانون ولامقابل لها فى التقنين الحالى) . فان لم يقم المستأجر بهذا الواجب ، وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك ، كان المستأجر مسئولا .

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

مادة ٥٨٦

١ — يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة .

٢ — ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف بغير ذلك .

= وقد حذف ذلك الحكم من المادتين فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بالحكم الوارد فى المادة ٧٩٢ من المشروع التمهيدى ، المقابلة للمادة ٥٩١ من القانون ، وتنص على أن على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، إلا مايكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .

(١) أنظر هامش الصفحة السابقة .

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٣٧٩/٤٦٤ من التقنين المصرى : على المستأجر أن يدفع الأجرة فى المواعيد المشترطة . والمادة ٣٨٠/٤٦٤ : تستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها مالم يوجد شرط بخلاف ذلك .

ومرشد الحيران م ٥٨١ — ٥٨٣ و ٥٨٥ والمجلة م ٤٦٦ — ٤٧٠ و٤٧٣ — ٢٧٧ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1728.—Le preneur est tenu de deux obligations principales : (1) d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; (2) de payer le prix du bail aux termes convenus.

Pr. Fr.-It. Art. 428.—Le preneur est tenu de deux obligations principales: (1) d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination donnée par le bail, ou présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; (2) de payer le prix du bail aux termes convenus.

C. Tunis. et Maroc. Art. 768/664.—Le preneur doit payer le prix au terme fixé par le contrat ou, à défaut, par l'usage local ; à défaut d'usage, le prix doit être payé à la fin de la jouissance. Il est permis de stipuler que le bail sera payé d'avance. Les frais du paiement sont à la charge du preneur.

Art. 770/666.—Le prix de location doit être payé, pour les immeubles, au lieu où se trouve la chose louée ; et, pour les meubles, au lieu où le contrat a été conclu.

C. Lib. Art. 569.—Le preneur doit payer le prix au terme fixé par le contrat ou, à défaut, par l'usage local ; à défaut d'usage, le prix doit être payé à la fin de la jouissance. Il est permis de stipuler que le prix sera payé d'avance. Les frais du payement sont, en tous cas, à la charge du preneur.

Art. 570.—Sauf stipulation contraire, le prix de location doit être payé, pour les immeubles, au lieu où se trouve la chose louée ; et, pour les meubles, au lieu où le contrat a été conclu.

C. All. Art. 551.—Le loyer doit être acquitté à la fin du bail. Lorsque le loyer est divisé en termes, il doit l'être après l'expiration de chaque terme. Le loyer, lorsqu'il s'agit de fonds, et dans la mesure où il n'est pas divisé en termes plus courts, doit être acquitté après expiration de chaque trimestre de calendrier, au premier jour ouvrable du mois suivant.

Art. 584.—Lorsque, dans le bail d'un fonds affecté à une exploitation agricole, le fermage et divisé par années, il doit être acquitté à l'expiration de chaque année du bail, au premier jour ouvrable de l'année suivante.

C. Suisse Oblig. Art. 262.—Le preneur est tenu de payer le loyer aux termes fixés par le contrat ou par l'usage local. Si aucun terme n'est ainsi fixé, le loyer est payable à la fin de chaque semestre, lorsque le bail est fait pour une ou plusieurs années ou pour un ou plusieurs semestres ; à la fin de chaque mois, lorsque le bail est de plus courte durée, et, au plus tard, à son expiration.

Art. 286, al. 1 et 2.—Le fermier est tenu de payer le fermage aux termes fixés par le contrat ou par l'usage local. Si aucun terme n'est ainsi fixé, le fermage est payable à l'expiration de chaque année de bail, et, au plus tard, à l'expiration du contrat.

C. Pol. Art. 384.—Le preneur est tenu d'acquitter le loyer aux termes convenus et, à défaut de convention, aux termes fixés par les usages. Lorsque les termes ne sont fixés ni par le contrat, ni par les usages, le loyer doit être acquitté d'avance et notamment lorsque le bail a été conclu pour une période n'excédant pas un mois, pour toute la durée du bail ; lorsqu'il a été conclu pour

une période supérieure à un mois ou pour une durée indéterminée, mensuellement.

Art. 410.—Lorsque les termes de paiement du fermage ne sont fixés ni par le contrat, ni par les usages, le fermage doit être acquitté à l'expiration de chaque délai de six mois.

أنظر أيضا ، التقنين الأسباني (م ١٥٧٤) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٨) والتقنين الأرجنتيني (م ١٥٩٠) والتقنين النمساوى (م ١١٠٠ معدلة)والتقنين البرازيلى (م١١٩٢ فقرة ٢) والتقنين الصيني (م ٤٣٩) والتقنين الياباني (م ٦١٤) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٩) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : .....
.....
.....

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٩) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٨٨

يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٤٦٦/٣٨١ من التقنين المصرى : يجب على من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو أرضا زراعية ونحوها أن يضع فيها أمتعة منزلية أو بضائع أو محصولات أو آلات تفى قيمتها بتأمين الأجرة مدة سنتين إن لم تكن مدفوعة مقدما أو بتأمين الأجرة لغاية انقضاء الايجار إذا كانت مدته أقل من سنتين . وهذا إن لم يوجد شرط بخلاف ذلك صريح أو دلت عليه قرائن الأحوال .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1752.—Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Pr. Fr.-It. Art. 446.—Le locataire, qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants peut être expulsé. à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 456.— Si le preneur d'un héritage ne le garnit pas des bestiaux et des instruments nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

C. All. 562.—Le locataire peut empêcher la mise en oeuvre du droit de gage du bailleur par une prestation de sûreté ; il peut libérer du droit de gage chaque chose individuellement en fournissant une sûreté pour le montant de sa valeur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٦٠٣) والتقنين الهولندى (م ١٦١٧) والتقنين الصينى (م ٤٤٨) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٨٩) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٨٩

١ — يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه، كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٢ — وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الاشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياة، أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٧٦٢/٦٧٢ من تقنين المرافعات المصرى : يجوز لكل من المالك والمستأجر الأصلى أن يضع الحجز التحفظى على المنقولات والأثمار التى صار نقلها من المحلات المؤجرة بدون رضاه بشرط أن يضع الحجز فى ظرف ثلاثين يوما من نقلها.

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. 2102, al. 5.—Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux un privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication ; savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit des meubles qui garnissaient une maison.

C. Tunis. et Maroc. Art. 788/684.—Le bailleur a le droit de rétention, pour les loyers échus et pour ceux de l'année en cours, sur les meubles et autres cho ses mobilières qui se trouvent dans les lieux loués et appartenant soit au loca--

taire, soit au sous-locataire, soit même à des tiers. Il a le droit de s'opposer au déplacement de ces objets, en recourant à l'autorité compétente. Il peut les revendiquer, lorsqu'ils ont été déplacés à son insu ou malgré son opposition, à l'effet de les replacer au lieu où ils se trouvent ou dans un autre dépôt. Le bailleur ne peut exercer ce droit de rétention ou de revendication qu'à concurrence de la valeur nécessaire pour le garantir ; il n'a pas le droit de suite lorsque les choses qui se trouvent encore sur les lieux suffisent pour assurer ses droits. Le droit de revendication ne peut être exercé après quinze jours à partir de celui où le bailleur a eu connaissance du déplacement. Le droit de rétention ou de revendication ne peut s'exercer : (a) sur les choses qui ne peuvent faire l'objet d'une exécution mobilière ; (b) sur les choses volées ou perdues ; (c) sur les choses appartenant à des tiers, lorsque le bailleur savait, au moment où ces choses ont été introduites sur les lieux, qu'elles appartenaient à des tiers.

C. Lib. Art. 571.—Le bailleur a le droit de s'opposer au déplacement des objets, en recourant à l'autorité compétente. Il peut les revendiquer, lorsqu'il ont été déplacés à son insu ou malgré son opposition, à l'effet de les replacer au lieu où ils se trouvaient ou dans un autre dépôt. Le bailleur ne peut exercer ce droit de rétention ou revendication qu'à concurrence de la valeur nécessaire pour le garantir ; il n'a pas le droit de suite lorsque les choses qui se trouvent encore sur les lieux suffisent pour assurer ses droits.

Art. 572.— Le droit de revendication ne peut être exercé après quinze jours à partir de celui où le bailleur a eu connaissance du déplacement.

C. All. Art. 560.—Le droit de gage du bailleur s'éteint par l'enlèvement des choses hors du fonds, à moins que l'enlèvement n'ait lieu à l'insu ou malgré l'opposition du bailleur. Le bailleur ne peut s'opposer à l'enlèvement lorsqu'ils a lieu dans l'exercice régulier de la profession du locataire ou conformément aux rapports habituels de la vie ou lorsque les choses restantes suffisent manifestement à la sûreté du bailleur.

Art. 561. —Le bailleur peut, sans appeler en justice, empêcher l'enlèvement des choses soumises à un droit de gage dans la mesure où il est en droit d'y former opposition, et, si le locataire quitte les lieux, il peut prendre les choses en sa possession. Lorsque les choses ont été enlevées à l'insu ou malgré l'opposition du bailleur, celui-ci peut en exiger la restitution dans le but de les réintégrer sur le fonds et, si le locataire à quitté les lieux, exiger l'abandon de la possession. Le droit de gage s'éteint lorsqu'il s'est écoulé un mois depuis que le bailleur a eu connaissance de l'enlèvement, si le bailleur n'a pas, avant ce terme, fait valoir cette prétention en justice.

Art. 562.—Le locataire peut empêcher la mise en oeuvre du droit de gage du bailleur par une prestation de sûreté ; il peut libérer du droit de gage chaque chose individuellement en fournissant une sûreté pour le montant de sa valeur.

Art. 563.—Lorsqu'une chose soumise au droit de gage du bailleur est donnée en gage à un autre créancier, le droit de gage ne peut être mis en oeuvre à l'encontre de ce dernier pour cause de loyer pour aucune époque antérieure à la dernière année avant la constitution du gage.

C. Suisse Oblig. Art. 272, al. 1er.—Le bailleur d'un immeuble a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les lieux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci.

Art. 274.—En vertu de son droit de rétention, le bailleur peut, avec l'assistance de l'autorité compétente, contraindre le locataire qui veut déménager ou qui a l'intention d'emporter les choses garnissant les lieux loués, à y laisser autant de meubles qu'il est nécessaire pour la garantie du loyer. Les objets emportés clandestinement ou avec violence peuvent être réintégrés avec l'assistance de la force publique dans les dix jours de leur déplacement.

Art. 283, al. 3.— Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulée et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer.

C. Pol. Art. 387.—Le droit de gage légal du bailleur s'éteint par l'enlèvement des meubles susvisés hors des lieux loués. Le bailleur peut s'opposer à l'enlèvement des dit meubles et les retenir à ses propres risques jusqu'à ce que le loyer échu soit acquitté ou garanti par des sûretés. Si les choses doivent être enlevées en vertu d'une décision de l'autorité publique, le bailleur conserve son droit de gage si, dans les trois jours qui suivent l'enlèvement, il a avisé de son droit la dite autorité.

أنظر أيضا ، التقنين الأرجنتينى (م ١٥٩٢) وتقنين كوبيك (م ١٦٢٣) والتقنين النمساوى (م ١١٢ فقرة ٢ معدلة) والتقنين الصينى (م ٤٤٥ — ٤٤٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية: (وهى خاصة بالمواد من ٥٨٦ إلى ٥٨٩).

١ — تعرض هذه النصوص لالتزام المستأجر بدفع الأجرة . فهو يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التى حددت بأى طريق آخر ، فى المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد ففى المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية . وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادىء العامة وهى تقضى بأن الأجرة لاتدفع إلا عند استيفاء المنفعة (أنظر م ٣٨٠/٤٦٥ مصرى) . ومكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر طبقا للقواعد العامة ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك (م ٧٨٦ فقرة ٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٦ فقرة ٢ من القانون) والوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل على العكس (م ٧٨٧ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٧ من القانون ، ولا نظير لها فى التقنين الحالى ولكن القضاء المصرى (١) يأخذ بهذه القرينة ، وقد حولها المشروع من قرينة قضائية إلى قرينة قانونية) . وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بايصالات دفع الأجره مدة خمس سنوات . ويكفيه أن يحتفظ بالايصال الأخير .

٢ — وللأجرة ضمانات ثلاثة : (ا) وضع منقولات فى العين المؤجرة تفى بالأجرة لمدة الايجار دون أن تزيد على أجرة سنتين ، هذا مالم تكن الأجرة قد عجلت ، فان عجلت ومضى السنتان وجب وضع منقولات ، أو تعجل مرة أخرى . وتوضع المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة ، فيوضع فى المنزل الأثاث ، وفى الحانوت البضائع والأدوات ، وفى الأراضى الزراعية المواشى والآلات الزراعية والمحصولات . ويغنى عن المنقولات تقديم تأمين آخر ككفالة شخصية أو عينية . وقد يتم الاتفاق على الاعفاء من وضع منقولات فى العين المؤجرة ، ويستفاد هذا الاتفاق من الظروف كما لو كان الايجار لشخص مهنته السمسرة

---

(١) أنظر من أحكام القضاء المصرى المطابق : استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٠٠ ب ١٢ ص ١٤٣ و ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ ب ١٣ ص ١٠ . و ٥ مايو سنة ١٩٠٤ ب ١٦ ص ٢٤١ ، و ٥ مارس سنة ١٩٠٨ ب ٢٠ ص ١٦ . و ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٢٤ ب ٣٧ ص ٩٠ .

(م ٧٨٨ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٨ من القانون وتوافق م ٣٨١ / ٤٦٦ مصرى).
وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات فى العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقا للقواعد العامة .

(ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموضوعة فى العين المؤجرة ، وسيأتى بيان ذلك فى حقوق الامتياز .

(ج) حق المؤجر فى حبس هذه المنقولات فى حدود ما يفى منها بأجرة السنتين ، وما زاد على ذلك فلا حبس . وحق المؤجر فى الحبس ثابت حتى لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر ما دامت مثقلة بحق الامتياز . فان نقلت دون إذن المؤجر ، ولو دخلت فى حيازة شخص حسن النية ، جاز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا عليها ، فى مدة ثلاثين يوما من وقت علمه بنقلها ، تمهيدا لاستردادها ،(١) الا إذا كان النقل أمرا اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع فى الخانوت ، أو استلزمته مقتضيات الحياة كالسيارة فى المنزل (م ٧٨٩ من المشروع وتقابل المادة ٥٨٩ من القانون ويقابلها م ٧٦٢/٦٧٢ من تقنين المرافعات) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٩٠

يترتب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار ، فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر .

---

(١) لاحظ أن النص على حكم استرداد المنقولات بتوقيع حجز تحفظى فى مدة ثلاثين يوما تبدأ من وقت علم المؤجر بنقلها ، لم يرد بالمادة ٥٨٩ من القانون كما صدر . ولكن ذلك الحكم كان واردا فى الفقرة الأولى من المادة ٧٨٩ المقابلة فى المشروع التمهيدى . وكان نصها كالآتى :

« يكون للمؤجر ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة ، ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ، حتى لو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها . فاذا نقلت كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ، ولو كان حسن النية ، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق ، متى كانت هذه المنقولات قد نقلت رغم معارضة المؤجر أو دون علمه . ويكون استردادها بتوقيع حجز تحفظى عليها ، وفقا لأحكام قانون المرافعات ، فى مدة ثلاثين يوما تبدأ من وقت علمه بنقلها . »

وقد حذف الجزء الأخير من هذه الفقرة ، كما ذكرنا ، فى لجنة المراجعة اكتفاء بالنص العام الوارد فى حق الحبس . (أنظر المادة ٢٤٨ من القانون).

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ من التقنين المصرى : يجب على المستأجر حين انتهاء الايجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثانى إلا إن وجد شرط يخالف ذلك .

ومرشد الحيران م ٦٥٨ والمجلة م ٥٨٩ و ٥٩١-٥٩٥.

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 779/675.—Le preneur doit restituer la chose à l'expiration du terme fixé ; s'il la détient au delà, il doit le prix de location à dire d'experts pour le surplus du temps pendant lequel il l'a retenue ; il répond de tout dommage survenu à la chose pendant ce temps, même par cas fortuit. Mais dans ce cas, il ne doit que les dommages, sans être tenu du loyer.

Art. 785/681.—Le preneur n'a pas le droit de retenir la chose louée, soit à raison des dépenses faites à la chose, soit du chef d'autres créances qu'il pourrait avoir contre le locateur.

Art. 790/686.—Les actions du locataire contre le preneur. à raison des articles 670, 672, 674 à 676 et 678 se prescrivent par six mois à partir du moment où il entre en possession de la chose louée.

C. Lib. Art. 576.—Le preneur doit restituer la chose à l'expiration du terme fixé. S'il la retient au delà, malgré un congé ou un acte équivalent témoignant de la volonté opposée du bailleur, il sera contraint d'indemniser ce dernier. Cette indemnité sera calculée d'après la valeur locative en tenant compte, en outre, du préjudice causé au bailleur.

C. All. Art. 556.—Le locataire est obligé de restituer la chose louée après la cessation du rapport de droit dérivant du bail. Le locataire d'un fonds n'a aucun droit à rétention à raison de ses prétentions à l'encontre du bailleur. Lorsque le locataire a abondonné l'usage de la chose à un tiers, le bailleur peut, après la cessation du bail, répéter la chose même à l'encontre du tiers.

Art. 557.—Lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée après la cessation du rapport de droit dérivant du bail, le bailleur peut, pour la durée de rétention, exiger à titre de réparation le loyer convenu. Le droit de faire valoir tout autre dommage en sus n'est pas exclu.

Art. 597.—Lorsque, à la cessation du bail à ferme, le fermier ne restitue pas l'objet affermé, l'affermant peut exiger, comme dédommagement pour la durée de la rétention, le fermage convenu dans le rapport existant entre les produits que le fermier à perçus ou qu'il aurait pu percevoir durant ce temps et les produits de toute l'année du bail. Le droit de faire valoir tout dommage en sus n'est pas exclu.

C. Suisse Oblig. Art. 271, al. 1er.—A la fin du bail, le preneur restitue la chose louée dans l'état où il l'a reçue et conformément à l'usage local.

Art. 298, al. 1er.—A la fin du bail, le fermier est tenu de restituer la chose affermée, avec tous les objets portés à l'inventaire, dans l'état où ils se trouvent.

C. Pol. Art. 394, al. 1er.—A l'expiration du bail à loyer, le preneur ou la personne à laquelle il a donné l'usage gratuit de la chose ou à laquelle il l'a sous-louée, est tenu de restituer la chose au bailleur en bon état.

أنظر أيضا ، التقنين البرتغالى (م ١٦٠٨ فقرة ٥ و ١٦١٤ و ١٦١٦) والتقنين

الأرجنتينى (م ١٦٤٣ و ١٦٤٥ — ١٦٤٨ و ١٦٥٢) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٣ فقرة ٢ و ١١٩٦ و ١١٩٩) والتقنين السوفييتى (م ١٧٤) والتقنين اليابانى (م ٥٩٧ فقرة أولى و ٦١٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٩٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٩١

١ — على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .

٢ — فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ من التقنين المصرى : يجب على المستأجر حين انتهاء الايجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثانى إلا إن وجد شرط يخالف ذلك .

والمجلة م ٦٠٦ .

— النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1730.—S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1731.—S'il n'a pas été fait état des lieux, le preneur est présumé les avoirs reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Pr. Fr.-It. Art. 430.—S'il a été fait un état des lieux ou une description de la chose louée entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état ou cette description, excepté ce qui a péri ou ce

qui a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 431.—S'il n'a pas été fait état des lieux ou de description de la chose louée, le preneur est présumé, sauf la preuve contraire, les avoir reçus en bon état de réparations locatives au sens de l'article 422 et doit les rendre tels.

C. Suisse, Oblig. Art. 271.—A la fin du bail, le preneur restitue la chose louée dans l'état où il l'a reçue et conformément à l'usage local. Il ne répond pas des changements et détériorations qui résultent de la jouissance de la chose dans les termes du contrat. Le preneur est réputé avoir reçu la chose en bon état.

Art. 298, al. 1er. et 2.—A la fin du bail, le fermier est tenu de restituer la chose affermée, avec tous les objets portés à l'inventaire, dans l'état où ils se trouvent. Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente de la chose.

C. Pol. Art. 394.—A l'expiration du bail à loyer, le preneur ou la personne à laquelle il a donné l'usage gratuit de la chose ou à laquelle il l'a sous-louée, est tenu de restituer la chose au bailleur en bon état. Toutefois, le preneur ne répond ni de la détérioration résultant d'un usage normal, ni du dommage ou de la perte due à un cas fortuit. Le preneur est présumé avoir reçu la chose en bon état, et dans un état propre à l'usage auquel elle est destinée.

Art. 395.—On ne peut se prévaloir en justice du fait que la chose a été restituée dans un état pire que celui ou elle se trouvait à l'époque de la délivrance, que dans le délai de six mois à compter de la restitution.

Art. 414.—Sauf stipulation contraire, le fermier est tenu, à la fin du bail, de restituer l'objet affermé dans l'état qu'exige une exploitation normale.

وانظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٨٠ — ٧٨١) والتقنين المراكشى (م ٦٧٦ — ٦٧٧) والتقنين اللبنانى (م ٥٧٧ — ٥٧٨) والتقنين الايطالى (م ١٥٨٥ — ١٥٨٦) والتقنين الأسبانى (م ١٥٦١ — ١٥٦٢) والتقنين الهولندى (م ١٥٩٨ — ١٥٩٩) والتقنين الارجنتينى (م ١٦٤٩ — ١٦٥٠) وتقنين كويبك (م ١٦٣٢ — ١٦٣٣) والتقنين النمساوى (م ١١٠٩ — ١١١٠) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٢ فقرة ٤ و ١٢٠٧) والتقنين الصينى (م ٤٥٥) والتقنين السوفييتى (م ١٧٤ — ١٧٥) والتقنين اليابانى (م ٥٩٨ و ٦١٦) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٩٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٩٢

١ — إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد

للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢ — فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتض .

٣ — فاذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظره الى أجل للوفاء بها .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة:** المادة ٣٩٤ / ٤٨١ من التقنين المصرى : من استأجر أرضا زراعية وغرس فيها أشجارا فلا يجوز له قلعها إلا إذا كانت شجيرات معدة للنقل ، وللمؤجر الخيار بين قلع الأشجار المغروسة بدون اذنه وإلزام المستأجر بمصاريف القلع و بين إبقائها ودفع قيمتها للمستأجر حسب التقويم .

والمادة ٣٩٥ / ٤٨٢ : وفى حالة ما إذا أراد قلعها لزمه أن ينتظر الزمن الذى يوافق نقلها فيه عادة .

ومرشد الحيران م ٦٥٥ — ٦٧٦ والمجلة م ٥٣١ .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة :**

Pr. Fr.-It. Art. 435.—Si le preneur a fait des constructions, plantations, ou autres améliorations qui ont augmenté la valeur de l'immeuble loué, le bailleur devra lui rembourser à l'expiration du bail, soit le montant de la dépense, soit celui de la plus-value, pourvu que ces améliorations aient été effectuées à sa connaissance et sans opposition de sa part. Faute de ces conditions, le bailleur a le droit de domander en prouvant qu'elles ne sont pour lui d'aucune utilité, que le preneur enlève les améliorations et qu'il l'indemnise, s'il y a lieu, du dommage qui résulterait pour le fonds de cet enlèvement. S'il préfère conserver les améliorations, en versant l'une des sommes ci-dessus indiquées, le juge pourra lui accorder des délais pour le règlement.

C. Lib. Art. 583.—Si le preneur a fait des constructions, plantations ou autres améliorations qui ont augmenté la valeur de l'immeuble loué, le bailleur devra lui rembourser à l'expiration du bail soit le montant de la dépense soit celui de la plus-value, pourvu que ces améliorations aient été effectuées à sa connaissance et sans opposition de sa part. Faute de ces conditions, le bailleur a le droit de demander, en prouvant qu'elles ne sont pour lui d'aucune utilité, qu ele preneur enlève les améliorations et qu'il l'indemnise, s'il y a

lieu, du dommage qui résulterait pour le fonds de cet enlèvement. S'il préfère conserver les améliorations, en versant l'une des sommes ci-dessus indiquées, le juge pourra lui accorder des délais pour le règlement.

C. All. Art. 547.—Le bailleur est obligé d'indemniser le locataire des impenses nécessaires effectuées au sujet de la chose. Toutefois, le locataire d'un animal est tenu de supporter les frais de nourriture. L'obligation du bailleur à réparation du chef d'autres impenses se détermine d'après les dispositions concernant la gestion d'affaires sans mandat. Le locataire a le droit d'enlever toute installation dont il aurait pourvu la chose.

Art. 558.—Les prétentions à réparation du bailleur à raison des modifications ou des détériorations de la chose louée ainsi que les prétentions du locataire tendant à ce qu'il lui soit accordé indemnité pour impenses ou qu'il lui soit permis de procéder à l'enlèvement d'une installation, se prescrivent par six mois. La prescription des prétentions à réparation du bailleur court à partir du moment où il recouvre la chose ; la prescription des prétentions du locataire court depuis la cession du rapport de droit dérivant du bail. Avec la prescription de la prétention du bailleur concernant la restitution de la chose se prescrivent également les prétentions du bailleur à réparation.

C. Pol. Art. 396.—Si le preneur a fait des améliorations à la chose, le bailleur a le droit, sauf convention contraire, de les conserver contre le paiement d'une somme correspondant à la valeur à l'époque de la restitution, ou d'exiger leur enlèvement par le preneur.

Art. 397.—Le preneur ne peut former en justice une demande en remboursement des dépenses engagées pour les réparations incombant au bailleur, ou de celles qu'il a faites pour éviter la perte de la chose ou la préserver d'un dommage dans le délai de six mois à compter de la restitution.

Art. 416.—Le fermier d'un bien rural peut demander le remboursement des frais faits pour les semailles qu'il laisse à la fin du bail conformément à ses obligations, si, contrairement à ce qu'exige une exploitation normale, il n'a pas reçu de telles semailles lors de son entrée en jouissance, ou si le bail à ferme a pris fin avant l'expiration de l'année d'exercice au cours de laquelle les frais de ces semailles devaient être perçus.

وانظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٨٦ — ٧٨٧) والتقنين المراكشى (م ٦٨٢ — ٦٨٣) والتقنين الأسبانى (م١٥٧٣) والتقنين البرتغالى (م ١٦١٥) والتقنين الهولندى (م ١٦٠٣) وتقنين كويبك (م ١٦٤٠) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٧٣ — ١٥٨٦ و ١٦١١ و ١٦١٤ و١٦٥٣ — ١٦٥٥) والتقنين الصينى (م ٤٣١ و ٤٥٦) والتقنين السوفييتى (م ١٧٨ — ١٧٩) والتقنين اليابانى (م ٦٠٠ و ٦٠٨ فقرة ٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٥٩٠ إلى ٥٩٢) .

تعرض هذه النصوص لالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الايجار . وهى تقابل المواد ٣٧٨ / ٤٦٣ — ٣٩٥ / ٤٨١ — ٤٨٢ من التقنين الحالى مع ملاحظة مايأتى :

١ — يقرر المشروع أن المستأجر ملتزم برد العين عند انتهاء الايجار فى الحالة التى تسلمها عليها. ويفرض ، إذا لم يكن هناك محضر يبين حالة العين وقت أن تسلمها المستأجر، أنه تسلم العين فى حالة حسنة (م ٧٩٢ من المشروع وتقابل المادة ٥٩١ من القانون). وهذا بخلاف التقنين الحالى ، فان المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ من هذا التقنين تقضى بأن المستأجر يرد العين بالحالة التى هى عليها وقت انتهاء الايجار .

فاذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ، ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطأه ، وقد تقدمت الاشارة إلى ذلك .

٢ — يبين المشروع أن المستأجر إذا استبقى العين فى يده بعد نهاية الايجار دون أن يتجدد ، فعليه أن يدفع تعويضا يراعى فيه القيمة الايجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر . وليس فى هذا إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكن من الخير ذكره لأهميته العملية (م ٧٩٠ من المشروع وتقابل المادة ٥٩٠ من القانون ولا نظير لها فى التقنين الحالى) .

٣ — يبين المشروع أن رد العين المؤجرة يكون فى المكان الذى سلمت فيه للمستأجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك (م ٧٩١ من المشروع وليس فى القانون مايقابلها ولا مقابل لها فى التقنين الحالى)(١). أما وقت الرد فيكون عند نهاية الايجار ، وسيأتى بيان الأسباب التى ينتهى بها العقد .

٤ — يبين المشروع حكم الغراس أو البناء فى العين المؤجرة (م ٧٩٣ من المشروع وتقابل المادة ٥٩٢ من القانون) ، فان كان هناك اتفاق وجب إتباعه ، وإلا وجب التمييز بين فرضين : (ا) إذا كان البناء أو الغراس بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، فيرد فى هذه الحالة أدنى القيمتين : ما أنفق فى التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار . وهذا هو حكم المصروفات النافعة . (ب) إذا كان البناء أو الغراس بغير علم المؤجر ، أو بعلمه ولكنه اعترض . وفى هذه الحالة يجوز له أن يطلب إزالتها إذا أثبت أنها لا تعود عليه بفائدة (٢) وأن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من الازالة . وله أن يحتفظ بها على أن يرد أدنى القيمتين المتقدمتين ، ويجوز أن ينظر إلى أجل للوفاء (قارن هذه الأحكام المعتدلة بأحكام التقنين الحالى م ٣٩٤ - ٣٩٥/٤٨١ - ٤٨٢) .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه بناء أو غراسا .... الخ » وقد حذفت من هذه الفقرة فى مجلس النواب ، عبارة « بعلم المؤجر ودون اعتراض منه » كما أدخلت تعديلات لفظية طفيفة على الفقرة الثانية ، وذلك حتى يكون معنى النص واضحا فى أن المؤجر يكون له الحق عند انقضاء الايجار فى استيفاء ما استحدثه المستأجر من التحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين ، ما أنفقه المستأجر فى التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ، حتى لو كان المستأجر قد استحدث هذه التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته .

كما أدخلت تعديلات لفظية طفيفة على هذه المادة فى مجلس الشيوخ .

---

(١) كانت المادة ٧٩١ من المشروع التمهيدى تنص على أن « يكون رد العين المؤجرة فى المكان الذى سلمت فيه للمستأجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . » وقد حذفت فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة .

(٢) كانت المادة ٧٩٣ من المشروع التمهيدى تشترط فى فقرتها الثانية لجواز مطالبة المؤجر بازالة التحسينات التى لا تتوافر فيها الشروط المذكورة بالفقرة الأولى ، أن يثبت أن هذه التحسينات لا تعود عليه بأية فائدة ، وقد حذف ذلك الحكم من المادة فى لجنة المراجعة . ولم يرد ذكر لسبب ذلك الحذف فى محاضر لجنة المراجعة .

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن .

مادة ٥٩٣

للمستأجر حق التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٦٦/٤٤٩ من التقنين المصرى : يجوز للمستأجر أن يؤجر ما استأجره كله أو بعضه أو يسقط حقه فى الايجار لغيره إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك .

ومرشد الحيران م ٦٤٠ — و ٦٤١ و ٦٤٣ والمجلة م ٥٨٦ — ٥٨٨ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1717.—Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour le tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur.

Pr. Fr.-It. Art. 419.—Le preneur d'un immeuble a le droit de sous-louer, si cette faculté ne lui a pas été interdite pour le tout ou pour une partie.

C. Tunis. et Maroc. Art. 772/668.—Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, en tout ou en partie, à moins que la défense de sous-louer ou de céder n'ait été exprimée ou ne résulte de la nature de la chose. La défense de sous-louer doit être entendue d'une manière absolue, et entraîne celle de sous-louer même pour partie, ou de céder la jouissance, même à titre gratuit.

C. Lib. Art. 584, al. 1.—Le preneur a le droit de sous-louer en tout ou en partie, et même de céder son bail à un autre, à moins que l'interdiction de sous-louer ou de céder n'ait été exprimée ou ne résulte de la nature de la chose.

Art. 584, al. 5.—Lorsqu'il aura été stipulé que la cession ou sous-location pourra avoir lieu avec l'agrément du bailleur, celui-ci ne pourra refuser d'accepter la cession ou sous-location que pour un motif légitime.

C. All. Art. 549, al. 1er.—Le locataire n'est pas autorisé à abandonner l'usage de la chose louée à un tiers, et spécialement de sous-louer la chose, sans la permission du bailleur. Lorsque le bailleur refuse la permission, le locataire peut dénoncer le rapport de droit dérivant du bail moyennant l'observation du délai légal, dans la mesure où il n'y aurait pas une cause grave s'attachant à la personne du tiers.

Art. 596, al. 1.—Le droit de dénonciation établi à l'article 549, al. 1er n'appartient pas au fermier.

C. Suisse Oblig. Art. 264, al. 1er.—Le preneur a le droit de sous-louer tout ou partie de la choseou de céder son bail à un tiers, pourvu qu'il n'en résulte aucun changement préjudiciable au bailleur.

Art. 289, al. 1 et 2.—Le fermier n'a pas le droit de sous-affermer sans le consentement du bailleur. Toutefois, il est libre de sous-louer des locaux qui dépendent de la chose affermée, pourvu qu'il n'en résulte aucun changement préjudiciable au bailleur.

C. Pol. Art. 398, al. 1er.—Le preneur a le droit de céder la chose louée à un tiers pour qu'il en use gratuitement, ou de la lui sous-louer, à moins que cette faculté ne soit interdite au preneur par le contrat.

Art. 418.—Le fermier n'a pas le droit, sans la permission du bailleur, de céder gratuitement à un tiers la jouissance de la totalité de la chose affermée, ou de la sous-affermer même pour partie. S'il contrevient à cette obligation, le bailleur peut se désister du contrat et demander des dommages-intérêts.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٧٣) والتقنين الأسبانى (م ١٥٥٠) والتقنين البرتغالى (م ١٦٠٥) والتقنين الهولندى (م ١٥٩٥) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦١٧ — ١٦١٩ و ١٦٢٢ و ١٦٣٣ و ١٦٣٦) وتقنين كويبك (م ١٦٣٨) والتقنين النمساوى (م ١٠٩٨ معدلة) والتقنين البرازيلى (م ١٢٠١) والتقنين الصينى (م ٤٤٣) والتقنين السوفييتى (م ١٦٨) والتقنين اليابانى (م ٦١٢)

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٩٤).

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : ١ — للمستأجر حق التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه مالم يقض الاتفاق بغير ذلك ، وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف . ٢ — فاذا اشترط أن التنازل عن الايجار أوالايجار من الباطن لايكون إلا بموافقة المؤجر فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع » .

وقد عدل نص هذه المادة فى مجلس الشيوخ ، بأن حذفت من الفقرة الأولى عبارة « وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف » أكتفاء بالقواعد العامة . كما حذفت الفقرة الثانية حتى لاتفتح بابا للمنازعات .

مادة ٥٩٤

١ — منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس .

٢ — ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بايجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ،

جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بابقاء الايجار إذا قدم المشترى ضمانا كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : التقنين المصرى ٣٦٧/٤٥٠ : منع المستأجر من التأجير يقتضى منعه من الاسقاط لغيره وكذلك منعه من الاسقاط يقتضى منعه من التأجير .

إنما إذا كان موجودا بالمكان المؤجر جدك جعله معدا للتجارة أو للصناعة ودعت ضرورة الأحوال إلى بيع الجدك المذكور جاز للمحكمة مع وجود المنع من التأجير إبقاء الايجار لمشترى الجدك بعد النظر فى التأمينات التى يقدمها ذلك المشترى مالم يحصل للمالك من إبقائه ضرر حقيقى .

٢ — **النصوص الأجنبية المقابلة** :

C. Tunis. et Maroc. Art. 772/668.—Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, en tout ou en partie, à moins que la défense de sous-louer ou de céder n'ait été exprimée ou ne résulte de la nature de la chose. La défense de sous-louer doit être entendue d'une manière absolue, et entraîne celle de sous-louer même pour partie, ou de céder la jouissance, même à titre gratuit.

C. Lib. 584, al. 2 et 3.—L'interdiction de céder le bail sans mention de celle de sous-louer n'implique pas interdiction de sous-louer. L'interdiction de sous-louer sans indication de celle de céder le bail emporte interdiction de céder même à titre gratuit.

Al. 4.—L'interdiction de sous-louer doit être entendue d'une manière absolue et entraîne celle de sous-louer, même seulement pour partie ou de faire occuper par un tiers même gratuitement.

C. Arg. 1631.—A prohibition to sublet implies a prohibition to assign the lease and vice versa, a prohibition to assign a lease implies a prohibition to sublet.

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (وهى خاصة بالمادتين ٥٩٣ و ٥٩٤) :

يقابل هاتين المادتين فى التقنين الحالى المادتان ٣٦٦ — ٤٤٩/٣٦٧ — ٤٥٠ وتعرض هذه النصوص لبيان متى يجوز الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار . والمشروع كالتقنين الحالى من حيث المبدأ العام ، فهو يقرر للمستأجر حق التنازل عن الايجار والايجار من الباطن ، ما لم يوجد شرط يمنع من ذلك . فاذا وجد الشرط المانع من التنازل ، فانه يقتضى المنع من الايجار من الباطن ، وكذلك العكس . وليس هناك ما يمنع من ظهور نية صريحة فى المنع من أحد الشيئين دون الآخر . ولكن يلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتى :

١ — ذكر المشروع أن الشرط المانع قد لايكون صريحا ، وإنما يستفاد من الظروف (١) كما فى المزارعة (م ٨٣٧ من المشروع وتقابل المادة ٦٢٥ من القانون) .

---

(١) حذف ذلك الحكم من المادة ٥٩٣ فى البرلمان (أنظر فيما سبق التعديلات البرلمانية لهذه المادة) .

٢ — أشار المشروع إلى أن المؤجر قد لايشترط المنع بتاتا ، بل يتوسط فيشترط موافقته على الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار . وبين أنه لايجوز فى هذه الحالة للمؤجر أن يتعسف فيمتنع عن الموافقة دون سبب مشروع (١)

٣ — وضح المشروع الفرض الذى عرض له التقنين الحالى بشأن العقار الذى أنشىء به مصنع أو متجر وكان إيجاره مقترنا بالشرط المانع ، ثم اقتضت الظروف أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر ، فانه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع أن يبقى الايجار للمشترى إذا قدم ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق ، وإلا كان فى امتناع المؤجر عن الموافقة على بقاء الايجار للمشترى فى هذه الظروف تعسف لا مبرر له . ولم يغير المشروع شيئا من الأحكام التى أتى بها التقنين الحالى فى هذا الفرض ، ولكنه وضع هذه الأحكام فى ألفاظ واضحة .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

مادة ٥٩٥

فى حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له فى تنفيذ إلتزاماته .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٦٧/ ٤٥١ من التقنين المصرى ، يضمن المستأجر الأصلى للمستأجر المستأجر الثانى أو المسقط اليه حق الايجار إلا إذا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانى أو من المسقط اليه بدون شرط احتياطى أو رضى بالايجار الثانى أو بالاسقاط .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 773/669.—Le preneur ne peut céder ou sous-louer la chose pour un usage différent, ou plus onéreux, que celui déterminé par la convention ou par la nature de la chose.

Art. 803/699.—La résolution de la location principale entraîne la résolution des sous-locations faites par le preneur, sauf les cas prévus aux numéros 1 et 2 de l'article 670.

Art. 777/673.—La cession est régie par les dispositions établies au chapitre de la cession des créances et emporte la substitution du cessionnaire dans les droits et dans les obligations résultant du contrat de louage.

---

(١) حذف ذلك الحكم من المادة ٥٩٥ فى البرلمان (أنظر فيما سبق التعديلات البرلمانية لهذه المادة) .

C. Lib. Art. 585.—Le preneur ne peut en tout cas céder ou sous-louer pour un usage différent ou plus onéreux que celui déterminé par la convention ou résultant de la nature de la chose.

Art. 589.—La cession de bail est réglé par les dispositions applicables à la cession de créance et emporte la substitution du cessionnaire dans les droits et dans les obligations résultant du bail, sauf application de l'article 586.

C. All. Art. 549, al. 2.—Lorsque le locataire abandonne l'usage à un tiers, il est tenu de répondre de toute faute commise par le tiers au cours de l'usage, alors même que le bailleur aurait accordé sa permission pour cet abandon.

Art. 556, al. 3.—Lorsque le locataire a abandonné l'usage de la chose à un tiers, le bailleur peut, après la cessation du bail, répéter la chose même à l'encontre du tiers.

C. Suisse Oblig. Art. 264, al. 2.—Le preneur est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal.

Art. 289, al. 3.—Les règles concernant la sous-location s'appliquent par analogie à un contrat de cette nature ; elles s'appliquent également au sous-affermage permis par le bailleur.

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٩٧).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٩٦

١ — يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى وقت أن ينذره المؤجر .

٢ — ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى ، مالم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الايجار من الباطن .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٦٧٠/٧٦١ من تقنين المرافعات المصرى : يجوز أيضا للمالك أن يحجز بالأوجه عينها المنقولات والأثمار والمحصولات المملوكة للمستأجر الأصلى للبيوت أو الأطيان . وإنما للمستأجر الثانى المذكور أن يستحصل على رفع الحجز باثباته توفية الأجرة المستحقة للمستأجر الأصلى إذا كان مأذونا بالتأجير لغيره .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1753.—Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des payements faits par anticipation. Les payements faits pour le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Pr. Fr.-It. Art. 420.—Le sous-locataire est tenu envers le bailleur jusqu'à concurrence du prix de la sous-location qu'il peut devoir au locataire principal au moment où celui-ci est objet d'une demande en justice, et aussi des loyers qui viendraient à l'échéance au cours du procès ; il ne peut pas opposer des paiements faits par anticipation. Les paiements faits par le sous-locataire suivant les usages ne sont pas reputés faits par anticipation. Le bailleur peut aussi s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'obliger à l'exécution du contrat.

C. Tunis. et Maroc. Art. 775/671.—Le sous-locataire est tenu directement envers le locataire à concurrence de ce qu'il doit lui-même au preneur principal au moment de la sommation qui lui est faite ; il ne peut opposer les paiements anticipés faits au locataire principal, à moins : (1) que ces payements ne soient conformes à l'usage local ; (2) qu'ils soient constitués par acte ayant date certaine.

Art. 789/685.—Le droit de rétention du bailleur s'étend aux effets introduits par le sous-locataire, à concurrence des droits du premier preneur envers celui-ci, sans que ce dernier puisse opposer les payements anticipés faits au premier preneur, sauf les exceptions prévues à l'article 671.

C. Lib. Art. 574.—Le droit de rétention du bailleur s'étend aux effets introduits par le sous-locataire, à concurrence des droits du premier preneur envers celui-ci, sans que ce dernier puisse opposer les paiements anticipés faits au premier preneur, sauf les exceptions prévues à l'article 587.

Art. 587.—Le sous-locataire ou le cessionnaire est tenu directement envers le locateur à concurrence de ce qu'il doit lui-même au preneur principal au moment de la sommation qui lui est faite ; il ne peut opposer les paiements anticipés faits au locataire pricipal, à moins : (1) que ces paiements ne soient conformes à l'usage local ; (2) qu'ils ne soient constatés par acte ayant date certaine.

Art. 588.—Le locateur a une action directe contre le sous-locataire ou le cessionnaire, sans préjudice de son recours contre le locataire principal, dans tous les cas où il aurait une action contre celui-ci, le preneur principal peut toujours intervenir à l'instance.

C. Suisse Oblig. Art. 264, al. 3.—Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

Art. 272, al. 2.—Le droit de rétention du bailleur grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire, mais jusqu'à concurrence seulement des droits existant contre ce dernier en faveur du preneur.

Art. 289, al. 3.—Les règles concernant la sous-location s'appliquent par analogie à un contrat de cette nature ; elles s'appliquent également au sous-affermage permis par le bailleur.

أنظر أيضا التقنين الايطالى (م ١٥٧٤) والتقنين الأسبانى (م ١٥٥٢) والتقنين الهولندى (م ١٦١٨) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٢٥ — ١٦٢٩ و ١٦٣٥) وتقنين كويبك (م ١٦٣٩) والتقنين البرازيلى (م ١١٠٢) .

٣ — **المذكرة الايضاحية**: (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٥٩٧).

٤ — **التعديلات البرلمانية**: كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى: ولايجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى ، مالم يكن ذلك قد تم وفقا للعرف وبسند ثابت التاريخ .

وقد عدلت هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ ، بأن استبدلت بالعبارة الأخيرة فيها ، ونصها « مالم يكن ذلك قد تم وفقا للعرف وبسند ثابت التاريخ » عبارة « ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت التاريخ تم وقت الايجار من الباطن » ، وقد روعى فى ذلك التعديل ، كما ذكرت لجنة القانون المدنى بالمجلس فى تقريرها ، أن يفرق بين الوفاء الذى يقع قبل توجيه إنذار المؤجر الأصلى ، وبين الوفاء الذى يتم بعد ذلك . فالثانى لايكون صحيحا على إطلاقه ، أما الأول فيكون صحيحا إذا كان العرف قد جرى به أو كان قد تم تنفيذا لاتفاق تاريخه ثابت وقد تم وقت الايجار من الباطن . أما موضوع إثبات التاريخ ومقتضياته فقد ترك للقواعد العامة فى الاثبات .

مادة ٥٩٧

تبرأ ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الايجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الأصلى من التزامات فى حالة الايجار من الباطن :

أولا — إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن .

ثانياً — إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٣٦٨/٤٥١ من التقنين المصرى : يضمن المستأجر الأصلى للمؤجر المستأجر الثانى أو المسقط اليه حق الايجار إلا إذا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانى أو من المسقط اليه بدون شرط احتياطى أو رضى بالايجار الثانى أو بالاسقاط.

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

Pr. Fr.-It. Art. 420, al. 3.—Le bailleur peut aussi s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'obliger à l'exécution du contrat.

C. Tunis et Maroc. Art. 774/670.—Le preneur est garant de celui auquel il a cédé ou sous-loué la chose, et ne cesse pas d'être tenu envers le locateur de toutes les obligations résultant du contrat. Il cesse d'être tenu : (1) lorsque le locateur a touché directement, et sans faire aucune réserve contre le preneur, le prix de louage des mains du sous-locataire ou cessionnaire ; (2) lorsque le locateur à accepté formellement la sous-location ou la cession, sans aucune réserve contre le preneur.

C. Lib. Art. 586.—Le preneur est garant de celui auquel il a cédé ou sous-loué la chose, et ne cesse pas d'être tenu lui-même envers le locateur de toutes les obligations résultant du contrat. Il cesse d'être tenu : (1) lorsque le locateur a touché directement, et sans faire aucune réserve contre le preneur, le prix du louage des mains du sous-locataire ou cessionnaire ; (2) lorsque le locateur a accepté formellement la sous-location ou la cession, sans aucune réserve contre le preneur.

نظر أيضا التقنين الأرجنتينى (م ١٦٣٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية: (وهى خاصة بالمواد من ٥٩٥ إلى ٥٩٧) :

١ — تعرض هذه النصوص لحكم الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار . ويلاحظ أن المشروع قد وضع هـذه الأحكام فى شىء من التفصيل ، يجعلها واضحة أمام النص الوحيد الغامض الذى أتى به التقنين الحالى فى هذا الموضوع (م ٣٦٨/٤٥١ مصرى) .

٢ — ففى التنازل عن الايجار يحل المتنازل إليه محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار . ويكون هذا بمثابة الحوالة فى الحقوق والديون فى وقت واحد . ويترتب على ذلك أن المؤجر يطالب المتنازل إليه بجميع التزامات المستأجر ، من المحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة ورد العين . ويكون هذا كله بطريق الدعوى المباشرة . ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلى ضامنا للمتنازل إليه فى تنفيذ كل هذه الالتزامات ، ولا يسقط هذا الضمان إلا إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار بعد صدوره دون أى تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى أو إلا إذا استوفى الأجرة من المتنازل إليه دون أى تحفظ . كذلك يستطيع المتنازل إليه أن يطالب المؤجر بطريق الدعوى المباشرة بجميع حقوق المستأجر من تسلم العين والتمكين من الانتفاع وتعهد العين بالصيانة وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية .

٣ — وفى الايجار من الباطن تبقى العلاقة مابين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد . أما العلاقة مابين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الايجار من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلى بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجرا والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلى مستأجرا . ولكن توجد علاقة مباشرة مابين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شىء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة مايكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى هذا الانذار . فان كان قد عجل منها شيئا قبل الانذار فلا يكون هـذا حجة على المؤجر إلا إذا كان قد تم

وفقا للعرف وبسند ثابت التاريخ وسابق على الانذار . ويلاحظ أن التقنين الحالى لاينص على هذه العلاقة المباشرة ، ولذلك لم يستطع القضاء أن يقررها .

أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة مابين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى ، إلا إذا قبل المؤجر الايجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ ، أواستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ، فعندئذ يختفى المستأجر الأصلى ، وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر ، لكل منهما أن يطالب الآخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة .(١)

٤ — التعديلات البرلمانية .....
.....
.....

---

(١) لاحظ أن المادة ٧٩٦ من المشروع التمهيدى ، تختلف فى نصها عن المادة ٥٩٥ المقابلة لها فى القانون إذ كان نص المادة ٧٩٦ كالآتى : « فى حالة التنازل عن الايجار يحل المتنازل له فى علاقته مع المؤجر محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته » وقد حذف من ذلك النص فى لجنة المراجعة ، الحكم الخاص بعلاقة المتنازل له مع المؤجر اكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة .

ولاحظ أيضا أن المشروع التمهيدى كان يتضمن المادة ٧٩٧ وليس لها مقابل فى المشروع النهائى ولا القانون ، وكان نصها كالآتى : « فى حالة الايجار من الباطن تبقى العلاقة مابين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلى . أما العلاقة مابين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام عقد الايجار من الباطن » وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، إكتفاء بالقواعد العامة .

وكانت المادة ٧٩٩ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٥٧٩ من القانون تنص فى الفقرة أولا على مايأتى : « إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى . » وقد حذف الجزء الأخير من هذه الفقرة ونصه «دون أن يبدى أى تحفظ ... الخ» فى لجنة المراجعة ، لعدم ضرورته .

إنتهاء الإيجار :

مادة ٥٩٨

ينتهى الايجار بانتهاء المـــدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٣٨٢/٤٦٧ من التقنين المصرى : ينتهى الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها .

والمادة ٣٨٣/٤٦٨ : إذا حصل الايجار بغير تعيين مدة فيعتبر أنه حاصل لمدة سنة أو لستة أشهر أو شهر على المقرر فى مواعيد دفع الأجرة إن كان فى كل سنة أو كل ستة أشهر ، أو كل شهر . وينقطع الايجار بانقضاء أحدى هذه المدد إذا طلب ذلك أحد المتعاقدين وأخبر الآخر منهما فى المواعيد الآتى بيانها :

بالنسبة للبيوت والحوانيت والمكاتب والمخازن يكون الاخبار بثلاثة أشهر مقدما إذا كانت مدة الأيجار تزيد عليها وأما إن كان الايجار لثلاثة أشهر فأقل فيكون الاخبار مقدما بنصف المدة .

وبالنسبة للأرض يكون الاخبار بشهر مقدما . وفى أراضى الزراعة ونحوها يكون الاخبار مقدما بستة أشهر بالأقل مع حفظ حق المستأجر فى المحصولات على حسب العرف الجارى .

والمادة ٣٨٥ / ٤٧٠ : لا احتياج للتنبيه باخلاء المحل إذا كانت مدة الايجار معينة فى العقد .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1736.—Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais établis par l'usage des lieux.

Art. 1737.—Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1738.—Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

Pr. Fr.-It. Art. 436.—Lorsque le bail a été fait pour une durée déterminée, il cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

C. All. Art. 564, al. 1er.—Le rapport de droit dérivant du bail cesse par l'expiration du temps pour lequel il a été passé.

Art. 564, al. 2.— Lorsque la durée du bail n'est pas déterminée chacune des parties peut dénoncer le bail conformément aux dispositions de l'article 565.

Art. 565.—La dénonciation, pour ce qui est des fonds, n'est admissible que pour la fin d'un trimestre du calendrier ; elle doit s'effectuer au plus tard le troisième jour ouvrable du trimestre. Lorsque le loyer est divisé par mois, la dénonciation n'est admissible que pour la fin d'un mois de calendrier; elle doit s'effectuer au plus tard le quinze du mois. Lorsque le loyer est divisé par semaines, la dénonciation n'est admissible que pour une semaine.

Art. 595.—Lorsque, dans un bail à ferme d'un fonds ou d'un droit, la durée du bail n'est pas déterminée, la dénonciation n'est admissible que pour la fin d'une année de bail ; elle doit s'effectuer au plus tard le premier jour ouvrable du semestre à l'expiration duquel le bail doit prendre fin. Ces dispositions sont également applicables en cas de bail à ferme d'un fonds ou d'un droit, lorsque, avant l'échéance, le rapport de droit résultant du fermage peut être dénoncé, moyennant observation du délai légal.

C. Suisse Oblig. Art. 267.— Lorsque la durée du contrat n'a été fixée ni expressément ni tacitement, chacune des parties peut mettre fin au bail en donnant congé à l'autre tout en observant les délais légaux.

Art. 290.—Sauf usage local ou convention contraire, chacune des parties a le droit de donner congé, pourvu qu'elle le fasse au moins six mois à l'avance. S'il s'agit d'un bien rural, le congé ne peut être donné, sauf convention contraire, que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local ; il peut être donné pour une époque quelconque de l'année, lorsque le bail porte sur d'autres biens.

C. Pol. Art. 389.—Le bail à loyer prend fin à l'expiration du temps pour lequel il a été conclu, à moins qu'il n'ait été stipulé au contrat qu'à défaut de dénonciation le bail sera prolongé pour un temps déterminé ou indéterminé. Lorsque le bail à loyer a été fait pour une durée indéterminée, le bailleur et le preneur peuvent, l'un comme l'autre, y mettre fin en dénonçant le contrat dans le délai établi soit par la convention, soit par les usages, ou à défaut, par la loi. Le contrat conclu pour la durée de la vie du bailleur ou du preneur ne peut pas être dénoncé par le bailleur.

Art. 390.—Les délais légaux de dénonciation du bail à loyer sont les suivants: lorsque le loyer est payable à des termes supérieurs à un mois, la dénonciation doit être faite au plus tard, trois mois d'avance et pour la fin d'un trimestre du calendrier ; lorsque le loyer est payable au mois, au plus tard, un mois d'avance et pour la fin d'un mois du calendrier ; si le loyer est payable à de termes plus courts, au plus tard,trois jours d'avance ;si le loyer est payable à la journée, un jour d'avance.

Art. 413.—Sauf convention contraire, le bail à ferme portant sur un bien rural doit être dénoncé au plus tard un an avant la fin de l'année d'exercice ; dans tous les autres cas, la dénonciation doit être faite, au plus tard, six mois avant la fin de l'année d'exercice.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٩١ — ٧٩٢) والتقنين المراكشى (م ٦٨٧ — ٦٨٨) والتقنين اللبنانى (م ٥٩٠ — ٥٩١ و ٦١٥) والتقنين الايطالى (م ١٥٩١) والتقنين الأسبانى (م ١٥٦٥ و ١٥٨١) والتقنين البرتغالى (م ١٦٢٥ — ١٦٢٦ و ١٦٣٢) والتقنين الهولندى (م ١٦٠٦ — ١٦٠٧) والتقنين الأرجنتينى (م ١٩٤٣ — ١٩٤٤) وتقنين كويبك (م ١٦٥٥ و ١٦٥٧ — ١٦٥٨ والتقنين النمساوى (م ١١١٣ و ١٦٣٨) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٤ و ١٢٠٩) والتقنين الصينى (م ٤٥٠ و ١١١٦ معدلة) فقرة ٢ و ٣).

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٠) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٥٩٩

١ — إذا انتهى عقد الايجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الايجار إذا تجدد على هـذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

٢ — ويعتبر هـذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للايجار الأصلى ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الايجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٨٦ / ٤٧١ من التقنين المصرى : ومع ذلك إذا استمر المستأجر بعد انتهاء مدة الايجار منتفعا بالشىء المؤجر اعتبر ذلك تجديدا للايجار بعين الشروط السابقة بالمدد المعتادة .
ومرشد الحيران م ٦٥٩ — ٦٦٠ .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة .

C. Fr. Art. 1738.—Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article rélatif aux locations faites sans écrit.

Art. 1740.—Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1759.—Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue la jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Art. 1776.—Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Pr. Fr.-It. Art. Art. 437.—Si, à l'expiration du bail avec durée déterminée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail. Pour les immeubles, l'effet du nouveau bail est réglé par les dispositions relatives aux locations faites sans détermination de durée.

Art. 439.—Dans le cas des deux articles précédents, l'engagement de la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 453.—Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Art. 465.—Si à l'expiration d'un bail de fonds ruraux fait pour une durée déterminée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont effet est réglé par l'article 463.

C. Lib. Art. 592.—Au cas où, à l'expiration du contrat, le preneur reste en possession, le louage est renouvelé dans les mêmes conditions, et pour la même période, s'il a été fait pour une période déterminée ; s'il est fait sans détermination de délai, chacune des parties peut résilier le bail ; le preneur a cependant droit au délai fixé par l'usage local pour vider les lieux.

Art. 594.—Dans le cas prévu à l'article TPL, les engagements des cautions données pour le contrat primitif ne s'étendent pas aux obligations résultant de la tacite reconduction ; mais les gages et autres sûretés subsistent.

Art. 542. al. 1.—Le contrat de bail d'immeubles fait sans écrit ne peut être prouvé, quand il n'a pas encore reçu d'exécution, que par l'aveu ou le serment de celui auquel il est opposé.

Art. 616.—Si, à l'expiration du terme convenu, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat, est censé renouvelé pour la même période, s'il est fait pour un temps déterminé ; dans le cas contraire, il est censé renouvelé jusqu'à l'enlèvement de la prochaine récolte.

C. All. Art. 568.—Lorsque, après l'expiration de la durée du bail, l'usage de la chose est continué par le locataire, le rapport de droit dérivant du bail est présumé prolongé pour une durée indéterminée, en tant que ni le bailleur ni le locataire ne déclare à l'autre partie sa volonté contraire dans un délai de deux semaines. Le délai prend naissance, pour le locataire, à partir de la continuation de l'usage ; pour le bailleur, au moment où il acquiert connaissance de la continuation.

C. Suisse Oblig. Art. 268.—Si le bail a été fait pour un temps fixé et qu'à l'expiration de ce temps le preneur reste en jouissance au su et sans opposition du bailleur, ou si ni l'une ni l'autre des parties n'a donné le congé prévu par le contrat, le bail est réputé renouvelé pour un temps indéterminé, sous réserve de toute convention contraire.

Art. 292.—Si le bail à été fait pour un temps fixé et qu'à l'expiration de de ce temps le preneur reste en jouissance, au su et sans opposition du bailleur, ou si ni l'une ni l'autre des parties n'a donné le congé prévu par le contrat, le bail est réputé renouvelé d'année en année, sous réserve de toute convention contrai-

re, jusqu'à ce que, par suite d'un congé donné six mois à l'avance, il soit résilié pour la fin d'une année de bail.

C. Pol. Art. 393.—Lorsque, à l'expiration du temps déterminé par le contrat ou par la dénonciation, le preneur continue d'user de la chose avec le consentement exprès ou tacite du bailleur, le bail à loyer est réputé prolongé pour une durée indéterminée.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٩٣ و ٧٩٥ و ٨٢٠) والتقنين المراكشى (م ٦٨٩ و ٦٩١ و ٧١٥) والتقنين الايطالى (م ١٥٩٢ و ١٥٩٤ و ١٦١٠ و ١٦٢٤) والتقنين الأسبانى (م ١٥٦٦ — ١٥٦٧) والتقنين البرتغالى (م ١٦١٨ و ١٦٢٤) والتقنين الهولندى ((م ١٦٠٩ — ١٦١٠ و ١٦٢٣ و ١٦٣٤) والتقنين الأرجنتينى (م ١٦٥٦) وتقنين كويبك (م ١٦٠٩ و ١٦١١) والتقنين النمساوى (م ١١١٤ — ١١١٥) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٥) والتقنين الصينى (م ٤٥١) والتقنين السوفييتى (م ١٥٤) والتقنين اليابانى (م ٦١٩) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٠) .

٤ — **التعديلات البرلمانية**: اقترح فى مجلس الشيوخ حذف عبارة « ومع ذلك تنتقل إلى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الايجار القديم » من الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ لأن فى ذلك إضرارا بحقوق الغير ممن يحصلون على حقوق عينية على العقار ، ولم ترتجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ ، الأخذ بهذا الاقتراح . وقد ذكرت فى تقريرها الاضافى أنها قررت إبقاء النص مع إضافة العبارة الآتية فى نهاية الفقرة الثانية من هذه المادة « مع مراعاة قواعد الشهر العقارى » وأنه بهذا تنتفى كل شبهة لاحتمال الاضرار بحقوق الغير .

وقد أضيفت هذه العبارة إلى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ ، كما هو وارد فى نص هذه المادة .

مادة ٦٠٠

اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض أن الايجار قد تجدد مالم يقم الدليل على عكس ذلك .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : .....

.....

.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1739.—Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Pr. Fr.-It. Art. 438.—Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

C. Tunis. et Maroc. Art. 794/690.—La continuation de la jouissance n'emporte pas de tacite reconduction lorsqu'il y a un congé donné ou autre acte équivalent indiquant la volonté de l'une des parties de ne pas renouveler le contrat.

C. Lib. Art. 593.—La continuation de la jouissance n'emporte pas de tacite reconduction, lorsqu'il y a eu congé donné ou autre acte équivalent indiquant la volonté de l'une des parties de ne pas renouveler le contrat.

وأنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٥٩٣) والتقنين الهولندى (م ١٦٠٨) وتقنين كويبك (م ١٦١٠)

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالموادمن ٥٩٨ إلى ٦٠٠) :

تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المواد ٣٨٢ — ٣٨٣ / ٤٦٧ — ٤٦٨ و ٤٨٥ — ٣٨٦ / ٤٧٠ — ٤٧١ ، ويلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتى :

١ — يميز المشروع بوضوح بين تجديد الايجار تجديدا ضمنيا وامتداد الايجار . فاذا كان الايجار لمدة محددة وانتهت ، انقضى الايجار دون حاجة لتنبيه بالاخلاء . فاذا بقى المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه ؛ كان هذا تجديدا للايجار السابق أى إيجارا جديدا بشروط الايجار الأول ، إلا أن المدة فيه غير محددة ، فتسرى المادة ٧٦١ (وتقابل فى القانون المادة ٥٦٣) ، أما إذا اشترط فى الايجار أنه لاينقضى إلا بعد التنبيه بالاخلاء ، أو كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالاخلاء لانهاء الايجار طبقا للمادة ٧٦١ (وتقابل فى القانون المادة ٥٦٣) فانه إذا لم يصدر هذا التنبيه فى الميعاد ، امتد نفس الايجار الأول إلى مدة أخرى دون أن يعتبر ذلك إيجارا جديدا (١) .

٢ — بين المشروع أحكام التجديد الضمنى للايجار من حيث انتقال التأمينات التى كانت للايجار القديم ، فنص على انتقال التأمينات العينية إلى الايجار الجديد ، أما الكفالة ، شخصية

---

(١) لاحظ عند مراجعة النبذة « ١ » من هذه المذكرة الايضاحية ، أن نص المادة ٨٠٠ من المشروع التمهيدى وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٥٩٨ ، كان كالآتى : ١) ينتهى الايجار بانتهاء المدة المحددة فى العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء ، مالم يكن مشترطا فى العقد أن الايجار يمتد إلى أى مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم التنبيه بالاخلاء فى ميعاد معين قبل انقضاء مدة الايجار . ٢) فاذا لم تحدد مدة الايجار ، أو كان العقد لمدة غير محددة ، فان أحكام المادة ٧٦١ هى التى تسرى .

وقد حذف الجزء الأخير من الفقرة الأول كما حذفت الفقرة الثانية ؛ فى لجنة المراجعة ؛ وذلك اكتفاء بتطبيق المادة ٧٦١ (وتقابلها فى القانون المادة ٥٦٣) .

كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلا برضاء الكفيل ، وهذا مفهوم من طبيعة الموقف ، فان بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بما يفهم منه تجديد الايجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رغب أن ينقل ما قدمه من تأمين فى الايجار السابق إلى الايجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط ، أما إذا كان من قدم التأمين شخصا غير المستأجر ، فلا يمكن أن يحتج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو ، ولذلك اشترط رضاؤه لانتقال التأمين إلى الايجار الجديد .

٣ — عرض المشروع لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى ، فقرر أنه إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء ، سواء كان الايجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضروريا أو كان التنبيه مشترطا ، أو كان ضروريا لأن الايجار غير محدد المدة ، فلا يفترض أن الايجار قد تجدد ، ولكن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس ، فمن المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه باخلاء عدل بعد ذلك ، وارتضى التجديد الضمنى (م ٨٠٢ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٦٠٠).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

موت المستأجر أو إعساره (١)

مادة ٦٠١

١ ــ لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

٢ ــ ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزاً حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

---

(١) النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٩١ / ٤٧٨ من التقنين المصرى : لا ينفسخ الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ما لم يكن الايجار حاصلا للمستأجر بسبب حرفته أو مهارته الشخصية .

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص على فسخ الايجار كسبب من أسباب انتهاء الايجار فى المادة ٨٠٣ ؛ وكان ترتيبها قبل موت المستأجر أو إعساره . وقد حذفت هذه المادة ٨٠٣ فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة . وكان نصها كالآتى :

« إذا أخل أحد الطرفين بالالتزامات التى يفرضها عليه عقد الايجار ، كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد ؛ مع التعويض إن كان له مقتض ، فاذا كان المؤجر هو الذى طلب الفسخ ؛ شمل التعويض الأجرة عن المدة اللازمة لايجار العين ثانية وما ينقص من الأجرة فى المدة الباقية من الايجار الأول » .

وهذه المادة المحذوفة تقابل فى التقنين المصرى القديم المادتين ٣٨٨ / ٤٧٣ ، ونصها :

« يفسخ الايجار بعدم وفاء أحد المتعاقدين بما التزم به للاخر أو بعدم قيامه بالواجبات المبينة فى المواد السابقة بغير إخلال بالتضمينات التى هى بالنسبة لما يستحقه المؤجر عبارة عن الأجرة المقابلة لزمن الخلو بين الفسخ والتأجير وعما ينقص من الأجرة فى المدة الباقية من الايجار الأول عما كانت عليه فيه . »

(وانظر مرشد الحيران م ٦٦٤ و ٦٦٦ ر ٦٨٠) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1742.—Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Pr. Fr -It. Art. 440.—La location n'est pas résiliée par la mort du bailleur, ni par celle du preneur. Toutefois, en cas de décès du preneur d'un immeuble urbain, si la sous-location est interdite par le bailleur, les héritiers peuvent obtenir la résolution s'ils prouvent que, par suite de la mort du chef de famille, les charges du bail ne sont plus en proportion avec leurs ressources et avec leurs besoins. Les délais d'usage pour le congé doivent en ce cas être observés et la demande formée au plus tard dans les six mois après la mort du preneur.

C. All. Art. 569.—Lorsque le locataire meurt, l'héritier est en droit, de même que le bailleur, de dénoncer le rapport de droit dérivant du bail moyennant observation du délai légal. La dénonciation ne peut s'effectuer que pour la première échéance pour laquelle elle est admissible.

Art. 596, al. 2.—L'offrant n'a pas le droit de dénoncer le rapport de droit résultant du fermage conformément à l'article 569.

C. Suisse Oblig. Art. 270. — En cas de mort du preneur, les baux de moins d'une année peuvent être résiliés sans indemnité pour le plus prochain terme, soit par ses héritiers, soit par le bailleur, moyennant un congé donné en observant les délais prévus par la loi.

Art. 297.—En cas de mort du fermier, ses héritiers ont, de même que le bailleur, le droit de donner congé en observant le délai de six mois prévu par la loi.

C. Pol. Art. 391.—Le bail à loyer n'est pas résilié par la mort du bailleur, ni par celle du preneur. Au cas de mort du preneur d'une habitation, son conjoint, ses ascendants et descendants, ses enfants adoptifs et ses frères et soeurs qui habitaient avec lui jusqu'à sa mort, sont subrogés dans ses droits et obligations résultant du bail. Toutefois, ils peuvent dénoncer le bail dans les délais légaux de dénonciation. Au cas de dénonciation du bail fait par certains seulement d'entre eux, le bail n'est résilié qu'à l'égard de ceux qui l'ont dénoncé.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٨٠٣) والتقنين المراكشى (م ٦٩٨) والتقنين اللبنانى (م ٦٠٠) والتقنين الايطالى (م ١٥٩٦) والتقنين البرتغالى (م ١٦١٩) والتقنين الهولندى (م ٢١٦١١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٣٠) وتقنين كويبك (م ١٦٦١) والتقنين النمساوى (م ١١١٦ معدلة) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٨) والتقنين الصينى (م ٤٥٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٣) .

٤ — التعديلات البرلمانية :

.....

.....

.....

مادة ٦٠٢

إذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة**: المادة ٣٩١ / ٤٧٨ من التقنين المصرى: لاينفسخ الايجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر ما لم يكن الايجار حاصلا للمستأجر بسبب حرفته أو مهارته الشخصية.

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة**: أنظر النصوص المقابلة للمادة ٦٠١).

٣ — **المذكرة الايضاحية**: (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٣).

٤ — **التعديلات البرلمانية**: .....
.....
.....

مادة ٦٠٣

١ — لايترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٢ — ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تامينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الايجار أو فى الايجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة**: المادة ٢٢٢/٢٣٠ من التقنين التجارى: أجرة الأماكن التى تستحق إلى إنقضاء مدة الايجار لاتعتبر مستحقة الطلب حالا بناء على حكم صدر باشهار الافلاس متى كان مرخصا للمفلس أن يؤجر من باطنه أو أن يتنازل عن إيجاره لغيره فان لم يكن للمفلس حق الايجار من الباطن ولا حق التنازل عن الايجار للغير تحكم المحكمة بفسخ

الايجار وتعيين الوقت الذى يبتدأ فيه الفسخ المذكور وتقدر التعويض أيضا وتكون المفروشات ونحوها الموجودة بالأماكن المستأجرة ضامنة للاجرة والتعويض.

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Tunis Art. 802.—En cas de faillite déclarée du preneur, le bailleur a le droit de faire résoudre le bail. Le preneur ou ses créanciers peuvent cependant empêcher la résolution en payant les termes échus ou en offrant caution ou en faisant le dépôt pour ceux à échoir. Les créanciers seront, dans ce cas, subrogés aux droits et obligations de leur débiteur.

C. Suisse Oblig. Art. 266.—En cas de faillite du preneur, le bailleur peut résilier le contrat, à moins que, dans un délai convenable, des sûretés ne lui soient fournies pour les termes arriérés et les termes à échoir.

Art. 295.—En cas de faillite du fermier le bail prend fin dès l'ouverture de la faillite. Toutefois, si des sûretés suffisantes sont fournies au bailleur pour le fermage courant, et pour les objets portés à l'inventaire, le bailleur est tenu de laisser subsister le contrat jusqu'à la fin de l'année du bail.

أنظر أيضا ، التقنين اليابانى (م ٦٢١).

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦٠١ إلى ٦٠٣).

١ — الأصل أن الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . فاذا مات المؤجر بقى المستأجر يؤدى الأجرة لورثته . وإذا مات المستأجر كان على ورثته أن يؤدوا الأجرة للمؤجر فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر . إلا أن موت المستأجر قد ينهى عقد الايجار فى حالتين :

ا) إذا كان الايجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر ، كما إذا أوجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة ، فيجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد (والأولى أن يكون ذلك بعد التنبيه بالأخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ وهى فى القانون المادة ٥٦٣) وهذا الحكم فى المشروع (م ٨٠٤ فقرة أولى وتقابل فى القانون المادة ٦٠٢ و م ٨٠٥ وتقابل فى القانون المادة ٦٠٣) يتفق مع حكم التقنين الحالى (م ٣٩١ / ٤٧٨).

ب) إذا لم يلحظ فى الايجار اعتبارات شخصية فى المستأجر ، ومع ذلك أثبت الورثة بعد موته أن العقد مرهق لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ، كما إذا كان المورث قد استأجر منزلا بأجرة عالية نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات فلم يبق للورثة حاجة للمنزل ولا طاقة بدفع أجرته بعد أن انقطع عنهم كسب مورثهم ، لا سيما إذا كانت الأجرة تستنفد جزءا كبيراً مما ورثوه . لذلك أجاز المشروع ، وهو مجدد فى هذه المسألة ، للورثة أن يطلبوا إنهاء العقد بشرطين ، أولا أن يكون هذا الطلب فى مدة ستة أشهر من موت المستأجر ، والثانى مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٧٦١ من المشروع (وتقابل فى القانون المادة ٥٦٣) .

٢ — وإذا أعسر المستأجر، فمن الممكن أن يقال تطبيقا للقواعد العامة أن اقساط الأجرة التى لم تستحق تحل جميعها . ولكن المشروع عطل هذا الأثر رأفة بالمستأجر ، وأجاز من جهة أخرى للمؤجر أن يطلب إنهاء الايجار إلا إذا قدمت له تأمينات كافية فى ميعاد مناسب، أو إلا إذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه إذ قد تكون لهم مصلحة فى أن يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من إيفاء ما عليه من الديون . بل أجاز المشروع للمستأجر ، إذا لم يطلب المؤجر الفسخ وتنازل عن طلب التأمينات ، أن يخير المؤجر بين أن يرخص له فى التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن اذا كان ذلك ممنوعا عليه من قبل ، وبين أن يفسخ العقد مع دفع تعويض عادل يقدره القاضى مراعيا إعسار المستأجر . أما إذا كان الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار ممكنا ، فلا محل لطلب الفسخ (م ٨٠٦ من المشروع وتقابل فى القانون الجديد المادة ٦٠٣ ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٠٤

١ — إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

٢ — ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية أن يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٨٩ فقره أولى/٤٧٤ من التقنين المصرى : يفسخ الايجار ببيع الشىء المستأجر إذا لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع الثابت رسميا . ومع ذلك ليس للمشترى أن يخرج المستأجر إلا بعد التنبيه عليه بالخروج فى المواعيد المذكورة آنفا .

ومرشد الحيران م ٦٦٣ . والمجلة م ٥٩٠

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1743.—Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Pr. Fr.-It. Art. 441.—Si le bailleur vend l'immeuble loué, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que le bailleur n'ait réservé ce droit à l'acquéreur éventuel, par le contrat de bail.

C. All. Art. 571, al. 1er.—Lorsqu'un fonds loué est, après abandon au locataire, aliéné par le bailleur à un tiers, l'acquéreur est subrogé à la place du bailleur dans les droits et obligations qui, pendant la durée de sa propriété, résulteront du rapport de droit dérivant du bail.

Art. 577.—Lorsque le fonds donné à bail après l'abandon au locataire est grevé par le bailleur d'un droit au profit d'un tiers, les dispositions des articles 571 à 576 reçoivent application correspondante lorsque, par l'exercice de ce droit, l'usage tel qu'il ressort de la convention est enlevé au locataire. Lorsque l'exercice du droit n'entraîne qu'une limitation de la jouissance du locataire en ce qui concerne l'usage tel qu'il ressort de la convention, le tiers est obligé envers le locataire d'abandonner l'exercice auquel il a droit dans la mesure où il porterait entrave à l'usage tel qu'il ressort de la convention.

Art. 578.—Lorsque le bailleur, avant l'abandon au locataire du fonds donné à bail, a aliéné le fonds à un tiers ou l'a grevé d'un droit dont l'exercice enlève ou limite pour le locataire l'usage tel qu'il ressort de la convention, les mêmes règles que celles admises par l'article 571, alinéa 1er et par l'article 577 sont applicables lorsque l'acquéreur a pris à sa charge vis-à-vis du bailleur l'exécution des obligations résultant du rapport de droit dérivant du bail.

Art. 579.—Lorsque le fonds donné à bail est sous-aliéné ou grevé par l'acquéreur, les dispositions de l'article 571, alinéa 1er et des articles 572 à 578 reçoivent application correspondante. Lorsque le nouvel acquéreur ne remplit pas les obligations résultant du rapport de droit dérivant du bail, le bailleur est tenu vis-à-vis du locataire conformément à l'article 571, alinéa 2.

C. Suisse Oblig. Art. 259.—Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, ou qu'elle lui soit enlevée par l'effet de poursuites ou de sa faillite, le preneur n'a pas le droit d'imposer au tiers acquéreur la continuation du bail, à moins que ce dernier ne s'y soit obligé ; il peut seulement exiger du bailleur l'exécution du contrat, ou des dommages-intérêts. Toutefois, dans les baux d'immeubles, et à moins que le contrat ne permette de les résilier plus tôt, le tiers acquéreur doit respecter le bail jusqu'au plus prochain terme légal de congé, et il est réputé en avoir assumé la continuation, s'il ne le dénonce pas. Sont réservées les règles spéciales concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 260.—Les parties peuvent stipuler l'annotation de baux d'immeubles au registre foncier. Cette annotation oblige tout acquéreur à laisser au preneur, en conformité du bail, la jouissance de la chose louée.

Art. 281.—Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose affermée, ou qu'elle lui soit enlevée par l'effet de poursuites ou de sa faillite, le preneur n'a pas le droit d'imposer au tiers acquéreur la continuation du bail, à moins que ce dernier n'y soit obligé ; il peut seulement exiger du bailleur l'exécution du contrat, ou des dommages-intérêts. Toutefois , à moins que le contrat ne permette de résilier le bail plus tôt, le tiers acquéreur doit observer, en donnant congé, le délai de six mois fixé par la loi, et il est réputé avoir assumé la continuation du bail s'il ne le dénonce pas. Sont réservées les règles spéciales concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 282.—Le bail à ferme peut être annoté au registre foncier sous les mêmes conditions et avec les mêmes effets que le bail à loyer.

C. Pol. Art. 399, al. 2.—L'acquéreur n'a pas le droit de dénoncer le bail à loyer lorsque le dit bail a été inscrit au registre hypothécaire (foncier), soit lorsque la chose louée avait été livrée au preneur antérieurement à l'aliénation et le contrat de bail constaté dans un écrit ayant date certaine.

أنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٩٨ و ٨٠١) والتقنين المراكشى (م ٦٩٤ و ٦٩٧) والتقنين اللبنانى (م ٥٩٧ فقرة ١ و ٥٩٨ — ٥٩٩ فقرة أولى) والتقنين الايطالى (م ١٥٩٧ و ١٥٩٩) والتقنين الأسبانى (م ١٥٧١ فقرة ١) والتقنين البرتغالى (م ١٦١٩ — ١٦٢٠) والتقنين الهولندى (م ١٦١٢ فقرة ١) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٣٢) وتقنين كويبك (م ١٦٦٣ فقرة ١) والتقنين النمساوى (م ١١٢٠ — ١١٢١ معدلة) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٧ فقرة ١) والتقنين الصينى (م ٤٢٥ — ٤٢٦) والتقنين السوفييتى (م ١٦٩) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٦)

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٠٥

١ — لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذا فى حقه أن يجبر المستأجر على الاخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ .

٢ — فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار ، فان المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٨٩ فقره ثانيه / ٤٧٥ من التقنين المصرى : ومع ذلك ليس للمشترى أن يخرج المستأجر إلا بعد التنبيه عليه بالخروج فى المواعيد المذكورة آنفا .

والمادة ٣٩٠ / ٤٧٦ - ٤٧٧ : وفى الحالة المذكورة المستأجرون الذين يكلفون بالخروج مع وجود سندات الايجار بأيديهم يستحقون أخذ التضمينات اللازمة من المؤجر إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك .

ولا يجوز إخراج المستأجر إلا بعد إعطائه التضمينات اللازمة من المؤجر أو من المشترى عن المؤجر المذكور أو إعطائه كفيلا بما يكون كفؤا .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1744.—S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

Art. 1745.—S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746.—S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier, est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

Art. 1747.—L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1748.—L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés. Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.

Art. 1749.—Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés avant qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1750.—Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

Pr. Fr.-It. Art. 442.—S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas d'aliénation l'acquéreur peut expulser le preneur, celui-ci n'a aucun droit à indemnité ni envers le bailleur ni envers l'acquéreur, sauf convention contraire.

Art. 443.—Quoiqu'il n'y ait pas un acte authentique ou dont la date soit certaine, l'acquéreur est tenu de laisser le preneur, dont la jouissance est antérieure à la vente, continuer à jouir pendant tout le temps pour lequel sont réputées faites les locations sans détermination de durée. Au cas où l'acquéreur veut donner congé au preneur, après le dit délai, il est tenu en outre de lui donner avis dans le délai fixé par la loi ou par l'usage des lieux pour les dénonciations de congé.

Art. 444.—L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le preneur en cas de vente, est tenu d'avertir le preneur au temps d'avance usité dans les lieux pour les congés et porté au double. Il doit aussi avertir le fermier des biens ruraux ou le locataire d'usine ou d'autres établissements industriels ou commerciaux au moins deux ans à l'avance.

C. All. Art. 571, al. 2.—Si l'acquéreur ne remplit pas ces obligations, le bailleur répond du dommage à réparer par l'acquéreur comme une caution

qui a renoncé à l'exception de discussion. Lorsque le locataire acquiert connaissance de la transmission de propriété par une communication du bailleur, le bailleur est libéré de son obligation de garantie si le locataire ne dénonce pas la location pour la première échéance pour laquelle la dénonciation est admissible.

C. Pol. Art. 400.—Si, en suite de la dénonciation faite par l'acquéreur, le preneur doit restituer la chose louée avant l'échéance du terme fixé par le contrat de bail, il peut exiger du bailleur des dommages -intérêts pour inexécution du contrat. En ce cas le preneur doit avertir immédiatement le bailleur de la dénonciation ; faute d'avertissement, le bailleur peut opposer au preneur toutes les exceptions qui, si elles avaient été opposées par le preneur à l'acquéreur, auraient pu empêcher l'effet de la dénonciation.

وأنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٧٩٩ - ٨٠٠) والتقنين المراكشى (م ٦٩٥ - ٦٩٦) والتقنين اللبنانى (م ٥٩٨ - ٥٩٩) والتقنين الايطالى (م ١٥٩٨ - ١٦٠١) والتقنين الأسبانى (م ١٥٧١ فقره ٢) والتقنين الهولندى (م ١٦١٢ و ١٦١٤) وتقنين كويبك (م ١٦٦٣ - ١٦٦٤) والتقنين النمساوى (م ١١٢٠) والتقنين البرازيلى (م ١١٩٧).

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٦).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٠٦

لايجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت اليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم . فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 798/696.—Le contrat de louage n'est pas résolu par l'aliénation, volontaire ou forcée, de la chose louée. Le nouveau propriétaire est subrogé à tous les droits et à toutes les obligations de son auteur, résultant des locations et baux en cours, s'ils sont faits sans fraude et ont date certaine antérieure à l'aliénation.

C. Lib. Art. 597, al. 2.—Le nouveau propriétaire est subrogé à tous les droits et à toutes les obligations de son auteur, résultant des locations et baux en cours, s'ils sont faits sans fraude et ont date certaine antérieure à l'aliénation.

C. All. Art. 571, al. 1er.—Lorsqu'un fonds loué est, après abandon au locataire aliéné par le bailleur à un tiers, l'acquéreur est subrogé à la place du bailleur dans les droits et obligations qui,pendant la durée de sa propriété, résulteront du rapport de droit dérivant du bail.

Art. 572.—Lorsque le locataire du fonds aliéné a fait une prestation de sûreté au bailleur pour l'exécution de ses engagements, l'acquéreur est subrogé dans les droits qui en résultent. Il n'est tenu d'obligation en vue de la restitution de la sûreté fournie que lorsqu'elle a été remise entre ses mains ou lorsqu'il y a eu de sa part, vis-à-vis du bailleur, reprise de l'obligation relative à cette restitution.

Art. 576.—Lorsque le bailleur donne avis au locataire du fait qu'il a transféré à un tiers la propriété du fonds donné à bail, il doit nécessairement, en ce qui concerne la créance du loyer, et par rapport au locataire, laisser le transfert dont il lui a donné avis avoir effet contre lui,même si ce transfert ne s'effectue pas ou est dénué d'efficacité. L'avis ne peut être retiré être qu'avec l'assentiment de celui qui a été désigné comme le nouveau propriétaire.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦٠٤ إلى ٦٠٦) .

١ -- تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المواد ٣٨٩ - ٣٩٠ - ٤٧٤ - ٤٧٧ ، ويلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع مايأتى :

(ا) عمم المشروع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر ، فأى سبب ، وليس البيع وحده ، يكفى . فاذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية ، كان هذا حكمه حكم البيع . بل إن البيع نفسه يكون اختياريا كما هوالغالب وقد يكون جبريا ، والحكم واحد فى الحالتين (م ٨٠٧ فقرة أولى من المشروع وتقابل المادة ٦٠٤ فقرة أولى من القانون) . إلا أن نقل الملكية بالميراث له حكم آخر ، فسيأتى أن الايجار لا ينقضى بموت المؤجر ، بل تظل ورثته ملتزمة بالايجار الذى عقده مورثهم .

(ب) بين المشروع صراحة أن من أنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يجوز له أن يتمسك بعقد الايجار ، حتى لو كان غير نافذ فى حقه (٨٠٧ فقرة ثانية من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٦٠٤ فقرة ثانية) .

(ج) حدد المشروع العلاقة مابين المستأجر وخلف المؤجر فى حالة ما إذا بقى الايجار قائما، سواء لنفاذه فى حق الخلف أو لتمسك الخلف به رغم عدم نفاذه . فذكر أن خلف المؤجر يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الايجار من حقوق والتزامات ، كما هو الأمر فى حوالة الحق وحوالة الدين ، ويلاحظ أن هذا تطبيق تشريعى للمبدأ

القاضى بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذى لم يكن طرفا فيه (انظر م ٢٠٦ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ١٤٦) ويترتب على ذلك أن ما عجله المستأجر للمؤجر من الأجرة يحتج به على خلف المؤجر إلا إذا أثبت الخلف أن المستأجر عندما عجل الأجرة كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع أن يعلم بذلك . وللخلف أن يرجع على المؤجر فيما سرى فى حقه من أجرة معجلة (م ٨٠٩ من المشروع وتقابل فى القانون الجديد المادة ٦٠٦ ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) (١) .

٢ — وقد اقتصر المشروع ، بعد هذه الايضاحات ، على أن ينقل أحكام التقنين الحالى . فلا يسرى الايجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقا على سبب نقل الملكية . فاذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلا ، وكان كل من البيع والايجار غير ثابت التاريخ ، أو كان ثابتى التاريخ فى يوم واحد ، فان الايجار لا يسرى فى حق المشترى حتى لو كان عقد البيع غير مسجل وإذا لم يسر الايجار فى حق المشترى ، كان له أن يجبر المستأجر على الاخلاء بشرطين : أولها ، أن ينبه عليه بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١ (وهى المادة ٥٦٣ من القانون) ، والثانى أن يستوفى المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الايجار قبل ميعاده . وله أن يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر ، أو من المشترى نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : مادة ٦٠٦ : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع أن يعلم بذلك ، فاذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر » . وقد استبدلت ، فى مجلس الشيوخ ، بعبارة « أو كان يستطيع أن يعلم بذلك » عبارة « أو كان من المفروض حتما أن يعلمها » تمشيا مع التعبير الذى استعمل فى النصوص الخاصة بنظرية الالتزام .

مادة ٦٠٧

إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة

---

(١) لاحظ أن المادة ٨٠٩ من المشروع التمهيدى كانت تتضمن فقرتين ، الفقرة الثانية منهما تقابل المادة ٦٠٦ من القانون ، أما الفقرة الأولى ، فقد حذفت فى لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة . وكان نصها « إذا كان الايجار نافذا فى حق من انتقلت إليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تمسك هو به فقد يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الايجار من حقوق والتزامات »

شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مالم يقض الاتفاق بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1761.—Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

Art. 1762.—S'il a été convenu dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

Pr. Fr.-It. Art. 454.—S'il a été convenu dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

C. Lib. Art. 596.— Le bailleur ne peut résilier le bail en déclarant vouloir occuper par lui-même la maison louée.

وانظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٦١٢ — ١٦١٣) والتقنين الهولندى (م ١٦١٥ — ١٦١٦) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٣١) وتقنين كويبك (م ١٦٦٢) والتقنين الصينى (م ٤٥٨) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٨١٣) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٠٨

١ — إذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من

شأنها أن تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا.

٢ — فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: (مرشد الحيران م ٦٧٧، والمجلة م ٤٤٣)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Suisse Oblig. Art. 269.—Les baux immobiliers à terme fixe peuvent être résiliés avant leur expiration par l'un ou l'autre des contractants, s'il survient des circonstances graves qui lui en rendent, dès le début ou au cours du bail, l'exécution intolérable, sauf à observer les délais prévus par la loi et à offrir à l'autre partie un dédommagement complet. Lorsque le bail est fait pour un an ou pour un terme plus long, l'indemnité due au bailleur ou au preneur ne peut être inférieure au loyer d'un semestre. Le preneur ne peut être contraint de délaisser la chose louée tant que l'indemnité ne lui est pas payée.

Art. 291.—Si le bail est fait pour un certain nombre d'années, et qu'il survienne des circonstances graves qui en rendent, dès le début ou au cours du bail l'exécution intolérable pour l'une des parties, celle-ci peut donner congé avant l'expiration du terme convenu, sauf par elle à observer le délai de six mois prévu par la loi et à offrir à l'autre partie un dédommagement complet. L'indemnité due au bailleur ou au preneur ne peut être inférieure au fermage d'une année. Le fermier ne peut être contraint de délaisser la chose affermée tant que l'indemnité ne lui est pas payée.

٣ — المذكرة الايضاحية: (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٠٩).

٤ — التعديلات البرلمانية: .....
.....
.....

مادة ٦٠٩

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الايجار معين المدة، على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك.

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. All. Art. 570.—Les militaires, les fonctionnaires, les ecclésiastiques et les professeurs attachés aux établissements publics d'instruction peuvent, en cas de déplacement dans une autre localité, dénoncer le rapport de droit dérivant du bail en ce qui touche les locaux qu'ils ont loués pour eux ou pour leur famille dans le lieu actuel de garnison ou de résidence, moyennant observation du délai légal. La dénonciation ne peut être effectuée que pour la première échéance pour laquelle elle est admissible.

Art. 596, al. 3.—Nulle dénonciation du rapport de droit résultant du fermage ne peut être effectuée conformément à l'article 570.

C. Pol. Art. 392.—Les fonctionnaires publics peuvent au cas de changement de localité résultant du service, résilier le bail des locaux d'habitation, conclu pour une durée déterminée, en observant les délais légaux de dénonciat on.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦٠٧ إلى ٦٠٩)

هذه النصوص لا نظير لها فى التقنين الحالى ، وهى تتكفل بحل كثير من المشاكل العملية فى عقد الايجار :

١ — فالمادة ٨١٠ (١) وتقابل فى القانون المادة ٦٠٧ ، لاتجيز إنهاء الايجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو احتاج المؤجر العين لسكناه أو لاستعماله الشخصى إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك . وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٧٦١ (وتقابل فى القانون المادة ٥٦٣) .

٢ — والمادة ٨١١ (٢) تعرض لفرض عملى آخر هو عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا لسبب يرجع إليه ، كما إذا استأجر منزلا للتصييف وطرأ عليه

---

(١) لاحظ أن المادة ٨١٠ من المشروع التمهيدى كانت تتضمن فقرتين ، الثانيه منهما تقابل المادة ٦٠٧ من القانون . أما الفقرة الأولى ، فكان نصها « لايجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء الايجار قبل انقضاء مدته حتى لو أعلن أنه يريد سكنى العين المؤجرة بنفسه أو يريدها لاستعماله الشخصى . هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » وقد حذفت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة ، وذكر فى محاضر هذه اللجنة ، أن هذه الفقرة قد حذفت على أن يكون مفهوما ضمنا أنه ليس للمؤجر انهاء العقد بسبب رغبته فى استعمال العين لسكنه الخاص ما لم يكن متفقا عليه .

(٢) المادة ٨١١ من المشروع التمهيدى ، لامقابل لها فى نصوص القانون ، إذ حذفت فى لجنة المراجعة لاستخلاص حكمها من القواعد العامة . وكان نص هذه المادة كالآتى : =

ما جعله يعدل عن الذهاب إليه ، ففى هذه الحالة يبقى ملزما بالايجار ما دام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه فى حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه . غير أن المؤجر يخصم من الأجرة قيمة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين . كما إذا كان قد تعهد بغرس المنزل فلم يفعل بعد عدول المستأجر ، وكذلك يخصم قيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للعين فى أغراض أخرى ، كما لو أقام بالعين المؤجرة ولم يخلها بعد أن عدل المستأجر عن الاقامة فيها .

٣ — ووضعت المادة ٨١٢ وتقابل فى القانون (المادة ٦٠٨) مبدأ خطيرا هو فسخ الايجار بالعذر ، وهومبدأ مأخوذمن الشريعة الاسلامية. وهو فى الوقت ذاته تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير المتوقعة (م ٢١٣ فقرة ٢ من المشروع . وتقابل فى القانون الماده ١٤٧ فقرة ثانيه) فلكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا كان محدد المدة قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة من شأنها أن تجعل تنفيذ الايجار مرهقا ، سواء تحقق الارهاق من مبدأ تنفيذ العقد أو أثناء تنفيذه ، كما إذا كان محاميا استأجر مكتبا ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لايد له فيه . وما إعسار المستأجر وموته ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفا الا أمثلة للاعذار الطارئة التى تبرر إنهاء الايجار . كذلك قد يكون تنفيذ الايجار أوالاستمرار فى تنفيذه مرهقا للمؤجر نفسه ، كما إذا كان هذا قد تعهد باقامة بناء يكمل العين المؤجرة ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقا للمؤجر . ففى الحالتين يستطيع المتعاقد الذى يرهقه تنفيذ الايجار أو الاستمرار فى تنفيذه أن يطلب انهاءه بعد التنبيه بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ ، (وتقابل فى القانون المادة ٥٦٣) وبعد أن يعوض الآخر تعويضا عادلا تراعى فيه هذه الظروف . وإذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء الايجار ، فانه لايستطيع طلب الاخلاء إلا إذا دفع هذا التعويض للمستأجر ، أو قدم له تأمينا كافيا . كل هذا إذا كان الايجار محدد المدة ، أما إذا كانت مدته غير محددة ، فيكفى أن يلجأ الطرف الذى يحس ارهاقا إلى حقه فى تنبيه الطرف الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ . (فى القانون المادة ٥٦٣) .

٤ — وتطبيقا لما تقدم ، إذا اقتضى عمل الموظف أو المستخدم ، سواء كان يعمل فى المصالح الحكومية أو فى غيرها ، أن يغير محل اقامته ، فيجوز له أن يطلب إنهاء الايجار إذا كان محدد المدة ، بعد التنبيه بالاخلاء فى المواعيد المعروفة ، بشرط ألا يكون النقل بناء على طلب المستخدم أو نتيجة لخطأه .

= ١ — إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو كان انتفاعه بها ناقصا ، وكان ذلك راجعا إلى خطئه أو إلى أمر يتعلق بشخصه ، فانه يبقى ملزما بالايجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات ، ما دام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه فى حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه .

٢ — وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن يخصم من الأجرة قيمة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين ، وقيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للعين فى أغراض أخرى .

(والأولى أن يكون هناك محل للتعويض العادل فى هذا الفرض كما فى الفروض الأخرى، وألا ينص المشروع على بطلان كل اتفاق يخالف ذلك حتى يتسنى للموظف أن يرفع عن نفسه الحرج فى إيجار منزل لسكناه إذا رضى أن يتنازل عن حقه فى انهاء الايجار عند النقل) . (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

(١) غير أن المادة ٦٠٩ من القانون ، كما صدر ، لاتتضمن هذين الحكمين المقترحين ، فى المذكرة الايضاحية . وليس فى محاضر لجنة المراجعة أو التقارير البرلمانية ما يشير إلى أن هذين الحكمين كانا محل مناقشة .

§ ٢ — بعض أنواع الايجار

إيجار الأراضى الزراعية :

مادة ٦١٠

إذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض إلا إذا كان الايجار يشملها .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 605.— Lorsque le bail comprend des ustensiles, du bétail ou des provisions, telles que du foin, de la paille, des engrais, chacune des parties est tenue d'en délivrer à l'autre un inventaire exact, signé par elle, et de se prêter à une évaluation commune.

C. Pol. Art. 406.—Le bailleur n'est tenu de délivrer au fermier le bétail et le matériel de culture qui se trouvent sur le fonds que s'ils ont été affermés avec le fonds.

وأنظر أيضا ، التقنين الصينى (م ٤٦٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦١٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

مادة ٦١١

إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Pol. Art. 407.—Le fermier qui a reçu du bétail et du matériel de culture appartenant au bailleur est tenu de les entretenir comme l'exige une exploitation normale. En ce qui concerne le bétail, il est obligé de veiller à l'entretien de chaque animal et de remplacer les animaux qui ont péri normalement par le croît qu'il obtient dans les limites d'une exploitation normale. Hors ce cas, l'obligation de remplacer le bétail et le matériel détruits par suite de circonstances qui ne sont pas imputables au fermier, est à la charge du bailleur. Lorsque ce dernier n'a pas exécuté cette obligation immédiatement après avoir été averti de la perte ou lorsque le fermier n'aurait pu s'entendre avec lui qu'avec un retard préjudiciaire au cours régulier de l'exploitation, le fermier peut remplacer le manquant aux frais du bailleur et déduire ce débours du plus prochain terme du fermage.

وأنظر أيضا، التقنين الأرجنتينى (م ١٦٥١) والتقنين الصينى (م ٤٦٣).

٣ — المذكرة الايضاحية: (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦١٢).

٤ — التعديلات البرلمانية: كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى: «إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها». وقد حذفت فى مجلس الشيوخ من هذا النص عبارة «وعليه أن يعوض ما ينفق من الماشية فى ظروف طبيعية بما يحصل عليه من نتاجها.» وذلك اكتفاء بالقواعد العامة فى العرف الزراعى.

مادة ٦١٢

إذا ذكر فى عقد إيجار الأرض الزراعية أن الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات.

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٨٤/ ٤٦٩ من التقنين المصرى : إذا كان إيجار أرض الزراعة لسنة أو لجملة سنوات فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات .
ومرشد الحيران م ٦٧٣

٢— النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1774.—Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autants d'années qu'il y a de soles.

Pr. Fr.- It. Art. 463.—Le bail d'un fonds rural sans détermination de durée, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le fermier recueille tous les fruits du fonds loué. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles sont divisées en portions cultivables alternativement est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Art. 464.—Le bail de fonds rural, quoique fait sans détermination de temps cesse de droit à l'expiration du terme pour lequel il est censé fait, conformément à l'article précédent.

C. Brés. Art 1212.—Le louage pour un temps indéterminé est présumé contracté pour le temps nécessaire à une récolte du fermier.

Art. 1213.—En cas de fermage pour un temps indéterminé le fermier qui ne voudra pas continuer la location en avisera le propriétaire six mois avant de la cesser.

وانظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٨٠٦ و ٨١٩ فقرة ٥)والتقنين المراكشى (م ٧٠١ و ٧١٤ فقرة ٥) والتقنين اللبنانى (م ٦١٥) والتقنين الايطالى (م ١٦٢٢ — ١٦٢٣) والتقنين الأسبانى (م ١٥٧٧) والتقنين البرتغالى (م ١٦٢٨ - ١٦٢٩) والتقنين الهولندى (م ١٦٣٣) والتقنين الأرجنتينى (م ١٥٤٠) وتقنين كويبك (م ١٦٥٣) والتقنين الصينى (م ٤٦٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦١٠ إلى ٦١٢)

١ — تعرض هذه النصوص لخصائص إيجار الأراضى الزراعية من حيث أركان العقد . فالعين المؤجرة ، وهى الأرض الزراعية ، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل فى الايجار إلا إذا اتفق على ذلك . فاذا كان هناك اتفاق ، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر . وهذا المحضر وسيلة للاثبات من شأنها أن تحسم النزاع ، لا سيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فاذا ضاع شىء منها أو تلف ، ولم يثبت المستأجر ألا يد له فى ذلك ، كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة (م ٨١٤ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٦١٠)(١) .

(١) كانت المادة ٨١٤ من المشروع التمهيدى تتضمن فقرة ثانية نصها « فاذا شملها =

ويلتزم المستأجر أن يتعهد هذه الأدوات والمواشى بالصيانة المألوفة . فاذا نفق بالرغم من ذلك من الماشية ما ينفق عادة ، عوض ما نفق بما يحصل من النتاج ، وما زاد فهو له . وإذا هلك أو تلف شيء من الماشية أو الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك يرجع لسبب لا يدله فيه ، وجب أن يخطر المؤجر ، ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف ، ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة (م ٨١٥ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٦١١) (١).

٢ — أما مدة إيجار الأراضى الزراعية فتحسب بالسنين الزراعية لا بالسنين الزمنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء (م ٨١٦ من المشروع وتقابل فى القانون المادة ٦١٢ وهى توافق م ٣٨٤ / ٤٦٩ من التقنين الحالى) . فاذا لم تحدد المدة اعتبر الايجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة ، أى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالاخلاء المواعيد المقررة.

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦١٣

١ — يجب أن يكون استغلال المستأجر للارض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للانتاج .

= الايجار (المقصود المواشى والأدوات الزراعية المشار إليها فى الفقرة الأولى) وجب أن يكتب محضر جرد بها تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن يسلم لكل طرف نسخة من المحضر موقعا عليها من الطرف الآخر . »

وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها تفصيلى .

(١) كانت المادة ٨١٥ من المشروع تتضمن فقرة ثانية نصها :

وفيما عدا هذه الحالة ، يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فاذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر إلى تنفيذ إلتزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيرا يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة . »

وقد حذفت هذه الفقرة من المادة فى لجنة المراجعة ، إكتفاء بتطبيق القواعد العامة .

٢ — ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره إلى مابعد انقضاء الايجار .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. All. Art. 583.—Le fermier d'un fonds affecté à une exploitation agricole ne peut pas, sans la permission de l'affectant, apporter à l'agencement de l'exploitation du fonds des modifications qui puissent influer sur le mode d'exploitation au delà de la durée du bail.

C. Suisse, Oblig. Art. 283.—Le fermier est tenu d'exploiter la chose affermée avec le soin nécessaire, suivant l'usage auquel elle a été destinée ; il doit notamment la maintenir en bon état de productivité. Il n'a le droit, sauf le consentement du bailleur, d'apporter au mode d'exploitation existant aucun changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail.

C. Pol. Art. 409.—Le fermier est obligé de jouir de l'objet du bail à ferme selon les exigences d'une exploitation normale. En particulier, s'il s'agit d'un bien rural, il est tenu d'entretenir le bétail et le matériel nécessaires, de cultiver et de fertiliser la terre. Le fermier ne peut, sans la permission du bailleur, apporter au mode d'exploitation de l'objet du bail aucun changement qui serait contraire à la destination que cet objet avait jusqu'alors.

وأنظر أيضا ، التقنين التونسى (م ٨٩٠) التقنين المراكشى (م ٧٠٤) والتقنين اللبنانى (م ٦٠٦) والتقنين البرتغالى (م ١٦٢٧) وتقنين كويبك (م ١٦٤٧) والتقنين البرازيلى (م ١٢١١) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦١٤) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦١٤

١ — على المستأجر أن يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع

والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

٢ — أما إقامة المبانى والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة :

.....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 812/707.—Tous les travaux nécessaires à la jouissance de la chose, tels qu'ouverture et entretien des fossés d'écoulement, curage des canaux, entretien des chemins, sentiers et haies, réparations locatives des bâtiments ruraux et de silos, ne sont à la charge du preneur que s'il en a été chargé par le contrat ou par la coutume du lieu. Dans ce cas, il doit les accomplir à ses frais et sans indemnité, et répond envers le bailleur des dommages résultant de l'inexécution de ces obligations.

C. Lib. Art. 608.— Tous les travaux nécessaires à la jouissance de la chose, tels qu'ouverture et entretien des chemins, sentiers et haies, réparations locatives des bâtiments ruraux et des silos, sont à la charge du preneur à défaut de stipulation ou d'usages contraires ; il doit les accomplir à ses frais et sans indemnité, et répond envers le bailleur des dommages résultant de l'inexécution de ces obligations. Les travaux de construction ou de grosses réparations des bâtiments ou autres dépendances de la ferme sont à la charge du bailleur; il en est de même de la réparation des puits, canaux, conduites et réservoirs.

C. All. Art. 582.— Le fermier d'un fonds affecté à une exploitation agricole doit effectuer à ses frais les améliorations d'usage, spécialement celles qui concernent les bâtiments d'habitation ou d'exploitation, les chemins, fossés et clôtures.

C. Suisse Oblig. Art. 284.— Le fermier doit pourvoir au bon entretien de la chose affermée. Il est tenu, conformément à l'usage local, des menues réparations et, en particulier, s'il s'agit d'un bien rural, de l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies, toitures, clôtures, aqueducs, etc.; il doit, en outre, remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage.

C. Pol. Art. 408.—Les réparations rendues nécessaires par la jouissance normale de l'objet du bail à ferme, et, en particulier, s'il s'agit du bail d'un bien rural, les réparations des chemins, ponts, clôtures, puits, bâtiments d'habitation et d'exploitation, sont à la charge du fermier.

٣ — المذكرة الايضاحية: (وهى خاصة بالمادتين ٦١٣ و ٦١٤) .

١ — يعرض هذان النصان لتطبيق التزامات المستأجر والمؤجر فيما هو من خصائص الأراضى الزراعية ، ولانظير لهما فى التقنين الحالى . فالمستأجر يستعمل العين فيما أعدت له، ولما كانت العين أرضا زراعية ، وجب عليه أن يستغلها وفقا لما تتطلبه مقتضيات الاستغلال المألوف ، ولا يجوز أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها تغييراً جوهريا يبقى إلى ما بعد انتهاء الايجار ، كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات إلى زراعة محصولات أخرى . لكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهرى أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الايجار ، أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الايجار إذا كان ذلك باذن المؤجر . وعليه بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للانتاج . ولكن ليس عليه أن يزيد فى صلاحيتها .

٢ — والاصلاحات التأجيرية التى يقوم بها المستأجر فى الأراضى الزراعية هى تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والأسوار والآبار والمصارف والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال ونحو ذلك ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بشىء آخر ، أما الاصلاحات التأجيرية الكبيرة التى يقوم بها المؤجر فهى إقامة المبانى اللازمة للزراعة ، وما تحتاج إليه هذه المبانى من إصلاحات كبيرة ، وكذلك الاصلاحات الكبيرة اللازمة للابار والترع ومجارى المياه والخزانات ونحو ذلك ، كل هذا مع مراعاة العرف أو ما يتفق عليه المتعاقدان .

٤ — التعديلات البرلمانية : مادة ٦١٤ : كان نص الفقرة الاولى من هذه المادة كالآتى : « على المستأجر أن يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير الترع والمصارف والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمصارف والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال . كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره » .

وقد عدل نص هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ ، تعديلا لا يمس جوهر الحكم ، فأصبح كما هو وارد فى القانون .

مادة ٦١٥

إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر

من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٣٩٣ / ٤٨٠ من التقنين المصرى : وإذا منعت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض أو بذرها وأتلف ما بذر فيها كله أو أكثر تكون الأجرة غير مستحقة أو واجبا تنقيصها ، وكل هذا إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك . (ومرشد الحيران م ٦٧٤) .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Tunis. et Maroc. Art. 814/709.—Lorsque le preneur est empêché de labourer ou d'ensemencer sa terre par cas fortuit ou cause de force majeure, il a droit, soit à la remise du prix du bail, soit à la répétition de ce qu'il a payé d'avance, pourvu que le cas fortuit ou la force majeure n'ait pas été occasionné par sa faute, et qu'il ne soit pas relatif à sa personne.

C. Lib. Art. 610.—Lorsque le preneur est empêché de labourer ou d'ensemencer sa terre par suite d'une force majeure, il a droit, soit à la remise du prix du bail, soit à la répétition de ce qu'il a payé d'avance.

(وانظر أيضا ، التقنين الأسبانى (م ١٥٧٥ فقرة ١) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦١٦) .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : .....
.....
.....

مادة ٦١٦

١ — إذا بذر المستأجر الارض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة .

٢ — أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة .

٣ — وليس للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٩٢ / ٤٧٩ من التقنين المصرى : فى مواد إيجار الأرض الزراعية لا يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر تنقيص الأجرة إذا هلكت الزراعة بحادثة جبرية .

(ومرشد الحيران م ٦٧٥)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1769.—Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance ; et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

Art. 1770.—Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location. Il ne pourra prétendre à aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

Pr. Fr.-It. Art. 458.—Si le bail est fait pour plusieurs années, et que pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié de la récolte d'une année au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance. Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

Art. 459.—Si le bail n'est que d'une année et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location. Il ne pourra prétendre à aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

C. Tunis. et Maroc. Art. 815/710.—Le preneur a droit à la remise ou à la répétition du prix si, après avoir ensemencé, il perd complètement sa récolte pour une cause fortuite ou de force majeure non imputable à sa faute. Si la perte est partielle, il n'y a lieu à réduction ou à répétition proportionnelle du prix que si la perte est supérieure à la moitié. Il n'y a lieu ni à remise, ni à réduction, si le fermier a été indemnisé du dommage subi, soit par l'auteur de ce dommage, soit par une assurance.

Art. 816/711.—Il n'y a lieu ni à remise ni a réduction, si la perte arrive après que la récolte a été séparée de la terre, lorsque la cause du dommage existait et était connue du preneur au moment du contrat et était de telle nature qu'on pût espérer la faire cesser.

٣ — **المذكرة الايضاحية** : ١ — تعرض هذه النصوص(١) لحرمان المستأجر من الانتفاع بالأرض الزراعية لقوة قاهرة ، إما لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة أو لأن المحصول قد هلك قبل الحصد أو بعده .

وفى التقنين الحالى يوجد نصان (م ٣٩٢ — ٣٩٣/ ٤٧٩ — ٤٨٠) يقضيان بأنه إذا تعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو زرعها ولكن تلف البذر قبل أن ينتج ، فالمؤجر هو الذى يتحمل تبعة ذلك . أما إذا نتج الزرع ، سواء حصد أو لم يحصد . ثم هلك بقوة قاهرة فالمستأجر هو الذى يتحمل التبعة . فالعبرة إذن فى التقنين الحالى بأن ينتج المحصول ، ومتى نتج أعتبر المستأجر مستوفيا لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه . ولايخفى ما فى هذا الحكم من عنت على المستأجر . فهو لايعينه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل أن يحصده .

٢ — لذلك أدخل المشروع تعديلا فى هذه الأحكام . وجعل العبرة بحصد المحصول . فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها ، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو أكثره ، أو أنتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع ، مع ملاحظة مايأتى :

ا) إذا أنتج البذر زرعا ، وهلك بعضه قبل الحصاد ، فلا تنقص الأجرة ، إلا إذا ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض .

ب) وحتى فى حالة ما إذا ترتب على هلاك بعض الزرع نقص كبير فى ريع الأرض وفى حالة ما إذا هلك الزرع كله قبل الحصاد ، لايجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر من طريق آخر ، كأن كان مؤمنا ضد

---

(١) المقصود من عبارة هذه النصوص الواردة فى المذكرة الايضاحية نص المادة ٨١٩ مشروع تمهيدى وهى المقابلة فى القانون للمادة ٦١٥ ، والمادة ٨٢٠ تمهيدى وهى المقابلة فى القانون للمادة ٦١٦ ، والمادة ٨٢١ تمهيدى و ٨٢٢ تمهيدى ، وليس لها مقابل فى القانون ، إذ حذفتا فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة . وكان نص المادة ٨٢١ تمهيدى كالآتى :

«يجوز للمستأجر أن يتحمل بشرط صريح فى العقد تبعة الهلاك إذا نشأ عن حوادث معتادة. أما الهلاك الذى ينشأ عن حوادث غير معتادة كالحرب والفيضان فى جهات غير معرضة لهذه الأخطار ، فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته » .

وكان نص المادة ٨٢٢ تمهيدى كالآتى :

« ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، إذا هلك المحصول بعد حصاده . مالم يكن متفقا على أن يتقاضى المؤجر جزءاً من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أعذر المستأجر بالتسليم » .

التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضانا استثنائيا وأعطت الحكومة تعويضا عن ذلك (١) .

ج) ولا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها (٢) ، كأن يشترط المستأجر ضمان المؤجر لأى محصول يهلك بعد الحصاد مهما كان مقداره ، أو كأن يشترط المؤجر صراحة أن يتحمل المستأجر تبعة هلاك المحصول أو البذر إذا نشأ الهلاك عن حوادث معتادة (كدودة القطن والجراد والفيضان المعتاد) ، أما الهلاك الذى ينشأ عن حوادث غير معتادة (كالحرب والزلزال والفيضان غير المعتاد) فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته ولو اتفق على ذلك مع المؤجر . ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص فى إيجار الأراضى الزراعية لمبدأ « الايجار المرهق » ، وهو مأخوذ من الشريعة الاسلامية (أنظر ٦٧٥ من مرشد الحيران) .

وبعد حصد المحصول تنتهى تبعة المؤجر ، فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يدخل فى الأجرة ، فيهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه (٣) .

٤ — التعديلات البرلمانية: (٤) .....
.....
.....

---

(١) كانت الفقرة الثالثة من المادة ٨٢٠ من المشروع التمهيدى ، المقابلة للمادة ٦١٦ من القانون ، تنص على أنه ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق التأمين أو عن أى طريق آخر . وقد أضيف إلى هذه الفقرة فى لجنة المراجعة ، الحكم الوارد فى النص النهائى القاضى باحتساب الأرباح التى تعود على المستأجر عن مدة الايجار كلها من التعويض » .

(٢) ذلك هو ما كانت تقضى به المادة ٨٢١ من المشروع التمهيدى ، المحذوفة فى لجنة المراجعة (أنظر ماذكرناه آنفا) .

(٣) ذلك هو ما كانت تقضى به المادة ٨٢٢ من المشروع التمهيدى ، المحذوفة فى لجنة المراجعة . (انظر ماذكرناه آنفا) .

(٤) اقترح فى مجلس الشيوخ ، أثناء نظر المشروع ، حذف المادة ٦١٦ لمخالفتها للمستقر فى القانون الحالى والمألوف فى المعاملات ، ولمنافاتها للأساس القانونى الصحيح الذى يجعل تبعة الهلاك على المالك ، والمستأجر هو المالك للمحصول قبل الحصاد — ولم تر لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ ، فى تقريرها الاضافى ، الأخذ بهذا الاقتراح « لأن التقنين الحالى نفسه جعل الأجرة لا تستحق كلها أو بعضها على المستأجر » إذا منعت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض أو بذرها وأتلف ما بذر فيها كله أو أكثره وفقا للمادة ٣٩٣ . ونص المشروع لا يعدو ان يكون توسعا فى الفكرة ذاتها فى مرحلة الحصاد نزولا على الاعتبارات الاجتماعية =

مادة ٦١٧

يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار بسبب لايد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٦٧٨-٦٧٩ ، والمجلة م ٤٨٠ و ٥٢٦).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 819/714, al. 5.—Lorsqu'il s'agit d'une terre irriguée, l'année agricole est de douze mois, si, à l'expiration de l'année, il se trouve encore des plantes vertes, le bailleur est tenu de permettre au preneur qui a ensemencé en temps utile pour récolter dans les conditions normales, à l'expiration du bail, d'occuper les lieux jusqu'à ce qu'il puisse cueillir les produits ; il a droit d'autre part à un loyer correspondant à cette nouvelle période.

Art 821/716.— Le preneur d'un héritage rural, dont la récolte n'a pas levé à l'expiration de son bail, a le droit de rester sur les lieux en payant au bailleur un loyer égal à celui établi dans le contrat, s'il a eu soin de constater. à la fin de son bail, l'état de la récolte. Le tout sauf le cas de dol ou de faute à lui imputable.

Art. 822/717.--Si, à la fin du bail ayant pour objet une terre agricole, il se trouve encore des récoltes sur pied ou des légumes verts, le bailleur peut, à son choix, si le preneur n'a pas ensemencé en temps utile et de façon à pouvoir récolter, dans les conditions normales à l'expiration du bail, renouveler le bail pour le même prix ou le résoudre en payant au preneur la valeur estimée de la maintenir, avec déduction d'un quart.

C. Lib. Art. 617.—Le preneur d'un bien rural, dont la récolte n'a pas levé à l'expiration de son bail, par suite d'une circonstance ne résultant pas de son dol ou de sa faute, a le droit de rester sur les lieux en payant au bailleur un loyer égal à celui déterminé au contrat, s'il a eu soin de constater, à la fin de son bail, l'état de la récolte.

C. Suisse, Oblig. Art. 300.—Le fermier d'un bien rural n'a aucun droit aux fruits pendants lors de la résiliation. Toutefois, il est indemnisé de ses frais de culture dans la mesure fixée par le juge, et l'indemnité s'impute sur le fermage courant.

وانظر أيضا التقنين الصينى (٤٦١) .

= والقانونية التى تبرر نص المادة ٣٩٣ ، ولا يخفى ما فى التقنين الحالى من تناقض يتجلى فى تفريقه بين حالة المنع من تهيئة الأرض أوهلاك البذر وحالة هلاك المحصول فهو يعتبر أن المستأجر يستوفى المنفعة متى نتج المحصول . وما من شك فى أن هذه التفرقة غير سديدة لأن المستأجر لايعنيه من حيث استيفاء المنفعة أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل الحصاد » (من التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ) .

٣ — المذكرة الايضاحية: (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦١٨)

٤ — التعديلات البرلمانية: .....
.....
.....

مادة ٦١٨

لايجوز للمستأجر أن يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٣٨٧ / ٤٧٢ من التقنين المصرى: يجب على مستأجر الأرض للزراعة الذى قاربت مدة إيجاره على الانتهاء أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر مالم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Tunis. et Maroc. Art. 823/718.—Le fermier sortant ne doit rien faire qui diminue ou retarde la jouissance de son successeur. Il ne peut pas entreprendre de nouveaux labours deux mois avant l'expiration de son bail. Il doit permettre au fermier entrant de faire les préparations en temps utile, s'il a lui-même fait sa récolte. Le tout sauf l'usage des lieux.

C. Lib. Art. 618.—Le fermier sortant ne doit rien faire qui diminue ou retarde la jouissance de son successeur.

وانظر أيضا ، التقنين الهولندى (م ١٦٣٥).

٣ — المذكرة الايضاحية :(وهى خاصة بالمادتين ٦١٧ و ٦١٨) .
١ — هذه نصوص (١) تعرض لتسوية بعض الحالات العملية التى تنشأ عند انتهاء إيجار الأراضى الزراعية ، ولم يعرض لها التقنين الحالى الا بنص واحد سيأتى ذكره .

---

(١) المقصود بها نص المواد ٨٢٣ و ٨٢٤ و ٨٢٥ تمهيدى ، وليس لها مقابل فى القانون والمادة ٨٢٦ وتقابلها فى القانون المادة ٦١٧ و المادة ٨٢٧ وتقابلها فى القانون المادة ٦١٨ والمادة ٨٢٨ وليس لها مقابل فى القانون (أنظر الهوامش التالية) .

٢ — وقد تكفلت المادة ٨٢٣ من المشروع (وليس لها مقابل فى القانون) ببيان حالات يحق فيها للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الايجار . وليس فيها إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكنه تطبيق خاص بالأراضى الزراعية .

فللمؤجر أن يطلب إنهاء الايجار إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة ، أو لم يبذل فى زراعتها العناية المطلوبة ، أو إذا لم يخزن المحصول فى الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد (حتى يأمن المؤجر على ضمانه فى استيفاء الأجرة ويستطيع إذا لم يستوفها أن يحجز على المحصول حجزا تحفظيا فى هذه الأماكن قبل أن يتسرب) أو إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق ، وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد اخلالا ينجم عنه ضرر للمؤجر . (ويمكن حذف هذه المادة من المشروع فان أحكامها تستخلص من القواعد العامة (١) .

٣ — وتعرض المادة ٨٢٤ (وليس لها مقابل فى القانون) لحالة ما إذا انقضى الايجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، ويكون ذلك غالبا بحادث غير متوقع كموت المستأجر وعدم استمرار الورثة فى الايجار ، فتسوى الأجرة بنسبة ما جناه المستأجر أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة إلى غلة السنة بأكملها ، (وهذه المادة يمكن أيضا حذفها من المشروع ، لأنها تعرض لحكم تفصيلى يمكن استخلاصه من القواعد العامة (٢) .

٤ — وتعرض المادة ٨٢٥ (وليس لها مقابل فى القانون) لحالة ما إذا كان المستأجر ، بعد أن تسلم من المؤجر المواشى والآلات الزراعية بمقتضى محضر الجرد ، استكملها من ماله الخاص . فعند نهاية الايجار يكون للمؤجر الخيار بين ردها للمستأجر أو أخذها بقيمتها حسب تقدير الخبراء ، (والأولى ترك المسألة للقواعد العامة وحذف هذه المادة من المشروع (٣) .

٥ — وتعرض المادة ٨٢٦ (٤) ، (وتقابل فى القانون المادة ٦١٧) لحالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار لسبب لا يد للمستأجر فيه ، فيبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ويؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، على أن يقوم باثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الايجار ، ويلاحظ أن الايجار يمتد للمدة اللازمة لنضج الزرع ، ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبرا جزءا من الأجرة ومضمونا بكل ضماناتها .

ويفترض فى كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لا يد للمستأجر فيه ، كأن يرجع السبب إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل ، فان كان له يد فى التأخير ، كأن كان قد

---

(١) وفعلا حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة .

(٢) وفعلا حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة .

(٣) وفعلا حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة .

(٤) كان نص المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدى كالآتى « يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، وعلى أن يقوم باثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الايجار » .

وقد تعدل هذا النص فى لجنة المراجعة تعديلا يجعل المعنى أدق وأوضح ، فأصبح كما هو وارد فى القانون . وليس فى محاضر لجنة المراجعة ذكر لسبب هذا التعديل أكثر من ذلك .

تأخر فى الزرع ، أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج فى ميعادها كان هو المسئول عن ذلك ، ويترك الأمر لتقدير القاضى .

٦ — وتعرض المادتان ٨٢٧ (وتقابل المادة ٦١٨ من القانون) و٨٢٨ (وليس لها مقابل فى القانون) لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق ، وتقوم هذه العلاقة على التعاون ، فالمستأجر السابق يلتزم التزاما سلبيا بألا يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق ، كأن يتباطأ فى جنى المحصول أو يعرقل من اعداد الأرض للزراعة القادمة .

و يلتزم التزاما إيجابيا بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله ما دام لا يصيبه ضرر من ذلك ، ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق .

و يجب على المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المأوى والتسهيلات ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول ، ويتبع عرف الجهة فى كل ذلك (١) ، وقد عرض التقنين الحالى م ٣٨٧ - ٤٧٢ لحكم واحد من هذه الأحكام ، فنص على انه يجب على مستأجر الأرض للزراعة الذى تاربت مدة ايجاره على الانتهاء أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر مالم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

---

(١) هذا هو ما كانت تقضى به المادة ٨٢٨ من المشروع التمهيدى ، وقد حذفت فى لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة . وكان نصها : « ١ — يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلفه من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة فى السنة التالية . وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك له من المأوى والتسهيلات ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول ٢ — وفى كلتا الحالتين ، تجب مراعاة عرف الجهة » .

المزارعة

مادة ٦١٩

يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءاً معينا من المحصول .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٩٦/٤٨٣ من التقنين المصرى : الأراضى المعدة للزرع أو المشغولة بالأشجار يجوز تأجيرها لمن يزرعها بشرط أداء حصة معلومة من محصولاتها إلى المؤجر .
(ومرشد الحيران م ٧١٢) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 468.—Le bail à colonat partiaire ou métayage, est le contrat par lequel le bailleur donne un fonds à cultiver au preneur avec la condition d'en partager les fruits

C. It. Art 1647, al. 1er.—Celui qui cultive un fonds sous l'obligation de partager les fruits avec le bailleur, s'appelle métayer ou colon partiaire, et le contrat qui en résulte s'appelle bail à métairie ou à colonat.

وانظر أيضا التقنين الأسبانى (م ١٥٧٩) والتقنين النمساوى (م ١١٠٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : تعرف المادة ٨٢٩ (وقد أصبحت فى القانون المادة ٦١٩) المزارعة ، فهى إيجار أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار ، وتكون الأجرة فيها جزءاً من المحصول ، فللمزارعة خاصيتان :
ا) هى شركة ما بين المؤجر والمستأجر .
ب) شخصية المستأجر ملحوظة فيها .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٢٠

تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 469.—Le colonat partiaire est réglé par la convention des parties ou par les usages des lieux, et, à défaut, par les dispositions des articles suivants. Sont applicables aussi, à moins qu'il n'y soit dérogé par les dispositions de ce chapitre, les règles du louage en général et celles du bail à ferme.

C. Lib. Art. 623.—Les autres contrats ruraux, tels que le "Mezaraa", le "Moussakat", le "Mengharasat", demeurent régis par les textes en vigueur es usages locaux.

وانظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٦٤٧ فقرة ٢ و ل م ١٦٥٤) والتقنين الأسبانى (م ١٥٧٩) والتقنين النمساوى (م ١١٠٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (١) تعرض المادة ٨٣٠ (المقابلة للمادة ٦٢٠ من القانون) لبيان الأحكام التى تنظم عقد المزارعة فهى على الترتيب : (ا) الاتفاق والعرف ، فان لم يوجد اتفاق أو عرف (ب) فتسرى الأحكام التى أوردها المشروع ، وهى الأحكام التى سيأتى ذكرها ، فان لم توجد (ج) فتسرى أحكام إيجار الأراضى الزراعية ثم أحكام عقد الايجار بوجه عام ، فان لم توجد (د) فتسرى أحكام الشريعة الاسلامية .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى « إذا لم يوجد اتفاق أو عرف سرت أحكام الايجار على المزارعة . فان لم يوجد منها ما يمكن تطبيقه سرت أحكام الشريعة الاسلامية مادامت هذه الأحكام جميعا لاتتعارض مع النصوص الآتية » . وقد عدلت هذه المادة فى مجلس الشيوخ، فأصبحت كما هى واردة فى القانون . وذكرت لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ فى تقريرها عن ذلك التعديل ، أنه يجعل الأصل أن تسرى فى المزارعة أحكام الايجار مع مراعاة الأحكام الخاصة التى وضعها المشروع فى شأن المزارعة إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يخالف هذه الأحكام . وأضافت اللجنة ، إلى ذلك ، أنها لم تر أن ينص على تطبيق أحكام الشريعة التى لا تتعارض مع النصوص الخاصة بالمزارعة لأن أثر هذه الأحكام يجرى الآن مجرى العرف . ولأن الشريعة الاسلامية معتبرة مصدراً من مصادر التشريع .

---

(١) تتفق هذه المذكرة الايضاحية مع حكم المادة ٨٣٠ من المشروع التمهيدى والمادة ٦٤٩ من المشروع النهائى ولاتتفق تماما مع حكم المادة ٦٢٠ المقابلة فى القانون . إذ تعدلت هذه المادة من المشروع فى مجلس الشيوخ (انظر فيما يلى التعديلات البرلمانية لهذه المادة) .

مادة ٦٢١

إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية .

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة:** المادة ٣٩٧ / ٤٨٥ من التقنين المصرى : إن لم تعين مدة إيجار الأرض للزراعة فيها على الوجه المذكور يعتبر تأجيرها واقعا على محصولات سنة واحدة .

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة :**

Pr. Fr.-It. Art. 470.—Le contrat fait sans détermination de temps est censé fait pour un an. L'année commence au jour fixé par la convention ou par l'usage des lieux.

Art. 471.—Le bail à colonat partiaire, encore qu'il soit fait à temps déterminé, ne cesse pas de droit. Chacune des parties est tenue de dénoncer à l'autre le contrat dans le terme fixé par l'usage des lieux ou par la convention. A défaut de dénonciation dans le dit terme, le contrat est réputé prorogé pour une année.

Art. 481.—Lorsque le colonat partiaire a été contracté pour la vie du colon ou pour une durée supérieure à dix ans, le colon a le droit de le résilier au bout de dix ans, moyennant dénonciation préalable suivant l'usage des lieux. Toute convention contraire est nulle.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (١٦٥١ و ١٦٦٤) .

٣ — **المذكرة الايضاحية:** المزارعة ، إذا لم تحدد لها مدة ، تكون لمدة دورة زراعية سنوية . وقد صرح بهذا الحكم فى المزارعة ، وهو مفهوم كذلك فى إيجار الأراضى الزراعية بوجه عام (م ٨٣١ من المشروع المقابلة للمادة ٦٢١ من القانون الجديد وتوافق المادة ٣٩٧/٤٨٥ من التقنين الحالى وانظر م ٤٨٤ من التقنين المختلط) .

٤ — **التعديلات البرلمانية :** .....
.....
.....

مادة ٦٢٢

الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٩٨ / ٤٨٦ من التقنين المصرى : تدخل فى التأجير بهذا الوجه الآلات الزراعية والمواشى الموجودة فى الأرض فى وقت العقد إذا كانت تلك الآلات والمواشى مملوكة للمؤجر ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. It. 1655.—Le bétail nécessaire pour cultiver et engraisser le fonds, la provision de fourrage pour hiverner le bétail, et les ustensiles nécessaires pour l'exploitation du fonds, doivent être fournis par le colon. La quantité de bétail doit être proportionnée aux ressources que les terres tenues à métairie fournissent pour l'alimenter.

٣ — المذكرة الايضاحية : خلافا لما تقدم فى الأراضى الزراعية ، تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر ، فهى تدخل دون اتفاق ، ولا تخرج إلا بالاتفاق على خروجها . وترجع هذه الخاصية إلى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع ، والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواش (م ٨٣٢ من المشروع وتقابل المادة ٦٢٢ من القانون الجديد وتوافق م ٣٩٨ / ٤٦٨ من التقنين الحالى .

٤ — التعديلات البرلمانية : ....
....
....

مادة ٦٢٣

١ — يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شؤون نفسه .

٢ — وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .

٣ — ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٣٩٩/٤٨٧ من التقنين المصرى : على المستأجر بهذا الوجه أن يصرف المصاريف اللازمة لحفظ ما يوجد بالأرض من المبانى وغيرها من المأوى

وأن يبذل جهده فى خدمة الأرض . وعليه أيضا أن يستعوض الآلات التى بليت بكثرة الاستعمال إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك ولكن لا يكون ملزما بأن يستعوض الحيوانات التى نفقت إلا من النتاج فقط إذا كان هلاكها بدون تقصير منه .

(ومرشد الحيران م ٧٢١ — ٧٢٤)

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 474, al. 2.—Il (le preneur) est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la conservation de la chose en bon père de famille.

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٢٤) .

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخلت بعض تعديلات لفظية لا تمس جوهر الحكم ، على هذه المادة ، فى مجلس النواب والشيوخ .

مادة ٦٢٤

١ — توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

٢ — فاذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٧١٥ — ٧١٧) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 472—Les fruits se partagent, dans la proportion fixée par la convention ou par l'usage des lieux ; à défaut d'usage ou de convention, ils se partagent par moitié.

Art. 478.—La perte par cas fortuit de tout ou partie des produits est supportée en commun et ne donne pas d'action en indemnité à l'un des contractants contre l'autre.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٦٤٨ و ١٦٦١) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٦٢٣ و ٦٢٤).

وتعرض هذه النصوص (١) لتنظيم التزامات المؤجر والمزارع على أساس فكرة الشركة ، وينبنى على هذه الفكرة ما يأتى :

١ — لا تنقطع صلة المؤجر بالزراعة ، بل هو الذى يتولى التوجيه والرقابة فى حدود الاتفاق والعرف ، لأنه شريك ويهمه نجاح المحصول (م ٨٣٣ من المشروع (٢) ولا نظير لها فى التقنين الحالى) .

٢ — العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شؤونه الخاصة ، فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية لأنه هو الذى اختاره . أما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ، وهذا تطبيق للقواعد العامة للايجار . أما ما نفق من المواشى بغير خطأ المزارع فيعوض من النتاج كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية ، ولا يعوض ما بلى بالاستعمال المعتاد من الأدوات الزراعية (م ٨٣٤ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٦٢٣) وتوافق المادة ٣٩٩ / ٤٨٧ من التقنين الحالى ، إلا فى تعويض ما بلى بالاستعمال المعتاد من الأدوات الزراعية فقد جعلها التقنين الحالى على المزارع دون مبرر) .

٣ — توزع النفقات ما بين المؤجر والمزارع على أساس وجود الشركة بينهما على النحو الآتى : يستقل المزارع بتحمل مصروفات الزراعة وما يتبعها من جمع المحصول ، وكذلك مصروفات صيانة العين والأدوات والترميمات التأجيرية للمبانى ، ويستقل المؤجر بتحمل مصروفات الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للعين ، ويشترك الاثنان ، بنسبة حصة كل منهما فى الغلة ، فى تحمل نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد وقد تقدم أن هذه نفقات يستقل بتحملها المزارع ، وإنما يشترك الاثنان فى تحملها إذا رغب أحد منهما فى استعمال وسائل للاستغلال لا توجد فى العين المؤجرة بشرط أن تكون وسائل معتادة (وإلا استقل بتحملها من طلبها) وبشرط ألا تتوافر عادة عند المستأجر (وإلا استقل هذا بتحملها) . كل ذلك ما لم يقض اتفاق بغيره (م ٨٣٥ من المشروع (٣) ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) .

---

(١) المقصود نص المادة ٨٣٣ من المشروع التمهيدى وقد حذفت فى لجنة المراجعة ، والمادة ٨٣٤ تمهيدى ، وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٦٢٣ ، والمادة ٨٣٥ تمهيدى وقد حذفت فى لجنة المراجعة والمادة ٨٣٦ تمهيدى ، وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٦٢٤ (أنظر الهوامش التالية) .

(٢) حذفت المادة ٨٣٣ من المشروع التمهيدى فى لجنة المراجعة ، ولا تتضمن محاضر هذه اللجنة أية إشارة إلى سبب هذا الحذف . وكان نصها « المؤجر هو الذى يتولى التوجيه فى استغلال الأرض ، وله الرقابة على أعمال المزارعة ، ويكون كل ذلك فى حدود الاتفاق فان لم يوجد اتفاق ففى حدود العرف »

(٣) حذفت المادة ٨٣٥ من المشروع التمهيدى فى لجنة المراجعة ، ولا تتضمن محاضر هذه اللجنة أية إشارة إلى سبب هذا الحذف . وكان نصها :

١ — مصروفات الزراعة وصيانة العين وجمع المحصول وإصلاح الأدوات والترميمات التأجيرية للمبانى كل هذا يكون على المستأجر .

٢ — وعلى المؤجر الترميمات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للعين . =

٤ ــ توزع الغلة أيضا على أساس وجود الشركة ، فالمؤجر والمزارع شريكان لكل حصته المتفق عليها ، أو التى يقضى بها العرف . فان لم يوجد اتفاق ولا عرف ، فلكل نصف الغلة ، وتبعة الهلاك عليهما معا ، كل بقدر حصته (م ٨٣٦ من المشروع وقد أصبحت فى القانون المادة ٦٢٤ ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) .

٤ــ التعديلات البرلمانية : مادة ٦٢٤ : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى :

« ١ ــ توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف فاذا لم يوجد اتفاق او عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

٢ ــ فاذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر » .

وقد عدلت هذه المادة فى مجلس النواب ، تعديلا من مقتضاه النص صراحة على كيفية توزيع مصروفات الزراعة ونحوها بين المؤجر والمزارع ووضع حد أدنى لنصيب المزارع فى صافى الغلة منعا لتعسف المؤجر . فأصبح نص هذه المادة كالآتى :

١ ــ مصروفات الزراعة ونفقات البذر والتسميد والحصاد وجمع المحصول والاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة وفقا للمادة ٦٤٢ فقرة أولى (وهى التى أصبحت فى القانون المادة ٦١٣) يتحملها المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته فى الغلة .

٢ ــ وتوزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف . فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة . وفى جميع الأحوال لايجوز أن يقل نصيب المزارع عن خمس صافى الغلة . وإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولايرجع أحد منهما على الآخر . »

ولكن مجلس الشيوخ ، أخذ بالنص الذى قدمته الحكومة دون التعديل الذى أدخله مجلس النوب ، وذلك ، كما ذكرت لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ ، لأن النص العام فى المزارعة جعل المرجع للاتفاق أو العرف فى جميع الأحكام الواردة فى هذا الشأن ، فمن الخير أن يترك للطرفين أن يتفقا على نسبة توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق فان لم يوجد عرف كان من العدل أن تقسم الغلة بالتساوى . وأضافت اللجنة فى تقريرها ، أن لامحل لاشتراط ألا يقل نصيب المزارع عن خمس صافى الغلة لأن هذا الاشتراط يقابله التزام فى تحمل مصروفات الزراعة ونفقات البذور والتسميد والحصاد والاصلاحات وقد ينوء المزارع بتحمل نسبة الخمس فى هذه النفقات . وقد ينفق الطرف الآخر هذه المصاريف ولكنه لا يحصل من الغلة على حصة تتعادل مع ما أنفق . هذا وقد رأت اللجنة فضلا عما

= ٣ ــ ويتحمل المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته فى الغلة ، نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما فى استعمال وسائل معتادة فى الاستغلال لا توجد فى العين المؤجرة إذا كانت هذه الوسائل مما لا يتوافر عادة عند المستأجر .

٤ ــ كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره .

تقدم أن هناك تشريعا فى طريقه إلى البرلمان يحدد علاقة المؤجر بالمزارع وأنه لايحسن إقحام أحكام استثنائية فى القانون العام لأنها عرضة للتغيير .

مادة ٦٢٥

لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : .....
.....
.....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1763.— Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

Art. 1764. — En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Pr. Fr.-It. Art. 474, al 1.—Le colon ne peut sous-louer le fonds ni le donner à cultiver à autrui, sans le consentement du bailleur.

انظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٦٤٩) وتقنين كويبك .

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٢٧) .

٤ — التعديلات البرلمانية : أدخل على هذه المادة تعديل لفظى طفيف فى مجلس النواب.

مادة ٦٢٦

لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٨٨/٤ . . التقنين المصرى : وينقضى التأجير المذكور بموت المستأجر أو بأى حادثة تمنعه من الزراعة إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التى لم تحصد .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 480, al. 1.—Le colonat partiaire ne cesse pas par la mort du bailleur.

Al 2.—Il cesse de droit par la mort du colon, à moins qu'il n'ait été contracté en égard à la famille entière du colon et qu'il y ait en celle-ci une personne habile à remplacer le décédé.

C. It. Art. 1653, al. 1er.—Le bail à métairie se résout par le décès du colon à la fin de l'année agraire courante, mais si le décès est arrivé dans les quatre mois, il est facultatif aux enfants ou aux autres héritiers du défunt qui habitaient avec lui de continuer le bail même pour l'année suivante; à défaut d'héritiers cohabitant avec le colon, ou si ceux-ci ne peuvent ou ne veulent pas user de cette faculté, elle appartient à la veuve du colon.

٣ — المذكرة الايضاحية : (انظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٢٧) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٢٧

١ — إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

٢ — ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضا عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٠٠ / ٤٨٨ من التقنين المصرى : وينقضى التأجير المذكور بموت المستأجر أو بأى حادثة تمنعه من الزراعة إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التى لم تحصد.
(ومرشد الحيران م ٧٢٥ — ٧٣٠).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 480, al. 3.—Lorsque le colonat partiaire cesse par la mort du colon, il prend fin à l'expiration de l'année agricole en cours.

C. It. 1653. —Le bail à métairie se résout par le décès du colon à la fin de l'année agraire courante, mais si le décès est arrivé dans les quatre mois,

Il est facultatif aux enfants ou aux autres héritiers du défunt qui habitaient avec lui de continuer le bail même pour l'année suivante ; à défaut d'héritiers cohabitant avec le colon ou si ceux-ci ne peuvent ou ne veulent pas user de cette faculté, elle appartient à la veuve du colon. Dans le cas où les héritiers ou la veuve ne cultiveraient pas le fonds en bon père de famille, soit pendant ce qui reste de l'année agraire courante, soit pendant l'année suivante le bailleur fera cultiver le fonds à ses frais, en prélevant les dits frais sur la portion des fruits à laquelle ils auraient droit.

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦٢٥ إلى ٦٢٧) .

تعرض هذه النصوص لانتهاء عقد المزارعة على أساس أن شخصية المزارع ملحوظة فى هذا العقد ، وهذه هى الفكرة الأخرى التى تقوم إلى جانب فكرة الشركة ، وينبنى عليها ما يأتى :

١ ـ لايجوز للمزارع أن يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن ، حتى لولم يوجد شرط مانع ، فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة ، إذ هى ملحوظ فيها شخصية المزارع . فاذا أخل هذا بالشرط المانع ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض (م ٨٣٧ من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٦٢٥ (١) ولا مقابل لها فى التقنين الحالى) على أنه يجوز أن تحل أسرة المزارع محله عند قيام عذر يقتضى هذه الحلول كما سيأتى :

٢ ـ إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لشيخوخة أو لأى سبب آخر ، فلا يحل محله إلا أحد من أفراد أسرته إذا كان ذلك مستطاعا بحيث يتحقق استغلال الأرض إستغلالا مرضيا . فان لم يكن ذلك مستطاعا ، كان للمؤجر أن يفسخ الايجار (م ٨٣٨ من المشروع وليس لها مقابل فى القانون (٢) وتوافق م ٤٠٠ / ٤٨٨ من التقنين الحالى) .

٣ ـ وتنقضى المزارعة أيضا بموت المزارع لأنه هو الذى لوحظت شخصيته . أما موت المؤجر فلا ينهى المزارعة . كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره (م ٨٣٩ من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٦٢٦ وتوافق م ٤٠٠/٤٨٨ من التقنين الحالى) .

وفى الأحوال المتقدمة إذا انقضت المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التى صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج فيحصد ويقسم (م ٨٤٠ فقرة أولى وتقابلها

---

(١) لاحظ أن المادة ٨٣٧ من المشروع التمهيدى ، كانت تتضمن فقرة ثانية نصها «فاذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الاخلال بالعقد» .

وقد حذفت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة ، إكتفاء بالقواعد العامة .

(٢) كان نص المادة ٨٣٨ من المشروع التمهيدى كالآتى :

« إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأى سبب آخر ، ولم يكن مستطاعا أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر فى حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضيا كان للمؤجر أن يطلب فسخ العقد » .

وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة ، ولم يرد فى محاضر هذه اللجنة ذكر لسبب ذلك الحذف .

فى القانون المادة ٦٢٧ فقرة أولى ويقابلها م ٤٠٠ / ٤٨٨ من التقنين الحالى) . ويزيد المشروع حكماجديدا (٨٤٠ فقرة ثانية وتقابلها فى القانون المادة ٦٢٧ فقرة ثانية) يقضى بأنه فى حالة انتهاء المزارعة بموت المستأجر يكون للورثة الخيار بين تقاضى ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم فى العمل حتى ينضج المحصول ويحصد ، فيأخذوا حصتهم منه ما داموا يستطيعون القيام بالعمل على الوجه المرضى .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

إيجـــار الوقف :

مادة ٦٢٨

١ ـــ للناظر ولاية اجارة الوقف .

٢ ـــ فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق إلا إذا كان متوليا من قبـل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الاجارة من ناظر أوقاض .

مادة ٦٢٩

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا إن أذن له الناظر فى قبضها .

مادة ٦٣٠

١ ـــ لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل .

٢ ـــ ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل .

مادة ٦٣١

١ ـــ لاتصح اجارة الوقف بالغبن الفاحش الا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .

مادة ٦٣٢

١ ـــ فى اجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

٢ — وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الاجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد.

مادة ٦٣٣

١ — لايجوز للناظر بغير إذن القاضى أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، فاذا عقدت الاجارة لمدة أطول ، انقصت المدة إلى ثلاث سنين .

٢ — ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضى ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذى يخالفه فى طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين .

مادة ٦٣٤

تسرى أحكام عقد الايجار على إجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة :

للمادة ٦٢٨ :

مرشد الحيران م ٦٨١ : للناظر ولاية إجارة الوقف فلا يملكها الموقوف عليه إلا إذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الاجارة من ناظر أو قاض .

للمادة ٦٢٩ :

مرشد الحيران م ٦٨٢ : ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا إذا أذن له الناظر بقبضها .

للمادة ٦٣٠ : .....

للمادة : ٦٣١

مرشد الحيران م ٦٨٨ : لا تصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ولو كان المؤجر هو المستحق الذى له ولاية التصرف فى الوقف .

للمادة ٦٣٢ :

مرشد الحيران م ٦٨٩ : إذ آجر المتولى الوقف بغبن فاحش لا يدخل تحت التقويم نقصا فى أجر المثل فالاجارة فاسدة ويلزم المستأجر باتمام أجر المثل ورفع ما نقص منه فى المدة الماضية من حين العقد .

للمادة ٦٣٣ :

مرشد الحيران م ٦٨٣ : يراعى شرط الواقف فى اجارة وقفه فان عين الواقف مدة الاجارة اتبع شرطه وليس للمتولى مخالفته .

والمادة ٦٨٤ : إذا كان لا يرغب فى استئجار الوقف المدة التى عينها الواقف وكانت إجارتها أكثر من تلك المدة أنفع للوقف وأهله يرفع المتولى الأمر إلى القاضى ليؤجرها المدة التى يراها أصلح للوقف .

والمادة ٦٨٥ : إذا عين الواقف المدة واشترط أن لا يؤجر أكثر منها إذا كان أنفع للوقف وأهله فللقيم أن يؤجرها المدة التى يراها خيراً للوقف وأهله بدون إذن القاضى .

والمادة ٦٨٦ : إذا أهمل الواقف تعيين مدة الاجارة فى الوقفية تؤجر الدار أو الحانوت سنة والأرض ثلاث سنين إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة فى إجارة الدار أو الحانوت أو النقص فى إجارة الأرض .

للمادة ٦٣٤ : .....

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة : .....
.....
.....

٣ — المذكرة الايضاحية : ١ - هذه النصوص لا مقابل لها فى التقنين الحالى . فلم يتعرض هذا التقنين لايجار الوقف على أهميته العملية ، بل ترك الأمر للقضاء ، وطبق القضاء أحكام الشريعة الاسلامية فى ذلك . وقنن المشروع هذه الأحكام كما طبقها القضاء . فعرض لمن له الحق فى إيجار الوقف ومن له الحق فى استئجاره وكيف تقدر أجرة الوقف ولأية مدة يجوز الايجار . وذكر أن أحكام عقد الايجار تسرى على إيجارة الوقف فيما لم تتعارض فيه مع هذه الأحكام (م ٨٥٠ من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٦٣٤) .

٢ - أما من له حق إيجار الوقف فالناظر (م ٨٤١ فقرة أولى من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٦٢٨ فقرة أولى) ولا ينتهى الايجار بموته أو بعزله . بل يسرى إيجاره الصحيح

على الناظر الذى يأتى بعده (م ٨٤٩ من المشروع وليس لها مقابل فى القانون(١) أما المستحق ، ولو انحصر فيه الاستحقاق ، فلا يملك الايجار إلا إذا أذن له فى ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى . والناظر هو الذى يقبض الأجرة حتى لو كان المؤجر غيره ، إلا إذا أذن الناظر فى القبض لغيره (م ٨٤٢ من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٦٢٩) .

٣ — أما من له حق استئجار الوقف فمن يتعاقد معه الناظر على الايجار ولو كان مستحقا فى الوقف بشرط ألا يكون هو الناظر ، فانه لا يجوز له أن يتعاقد مع نفسه فى استئجار الوقف ولو بأجر المثل . أما إذا كان المستأجر أحدا من أصوله أو فروعه (أو ممن لا تقبل شهادتهم له) فيجوز على أن يكون الايجار بأجر المثل (م ٨٤٣ — ٨٤٤ من المشروع (٢) ولم ينقل المشروع المادة ٦٩٣ من مرشد الحيران ونصها ما يأتى: «إذا انقضت مدة الاجارة تؤجر بأجر المثل لمن يرغب فيها ولو كان غير المستأجر الأول ، ما لم يكن للمستأجر الأول حق القرار فى العين المستأجرة . فان كان له حق القرار من بناء أو غراس قائم بحق فهو أولى بالاجارة من غيره بشرط أن يدفع أجر المثل» . فيكون المستأجر الذى بنى أو غرس فى أرض الوقف خاضعا للأحكام العامة فى عقد الايجار .

٤ — وأجرة الوقف يجب ألا يكون فيها غبن فاحش فلا يجوز أن تقل عن أربعة أخماس أجر المثل بل يجب أن تكون أجر المثل فى بعض الأحوال كما تقدم . وينطبق هذا الحكم حتى لو كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، لجواز أن يخل بحق المستحق الذى يأتى بعده . وإذا عقد إيجار بغبن فاحش خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل ، ويستطيع الناظر الذى صدر منه الايجار أن يطالب بذلك (م ٨٤٥ من المشروع (٣). ولم ينقل

---

(١) كان نص المادة ٨٤٩ من المشروع التمهيدى كالآتى: «لا تنتهى إجارة الوقف بموت الناظر ولا بعزله . » وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة ، لأنها تفصيلية (قارن المادة ٦٩٩ من مرشد الحيران وقد استمدت منها هذه المادة المحذوفة) .

(٢) المادة ٨٤٣ من المشروع التمهيدى ، قد أصبحت فى القانون المادة ٦٣٠ ، أما المادة ٨٤٤ تمهيدى ؛ فقد حذفت فى لجنة المراجعة ، لأن حكمها ينطبق على حكم المادة السابقة . وكان نصها كالآتى « يجوز للموقوف عليه أن يستأجر الوقف ، دون إخلال بالقيد الوارد فى الفقرة الثانية من المادة السابقة » .

(٣) لاحظ أن حكم المادة ٨٤٥ من المشروع التمهيدى ، يختلف عن حكم المادة ٦٣١ المقابلة لها فى القانون ، إذ كان نص المادة ٨٤٥ تمهيدى كالآتى :

١ — لا تصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، ولو كان المؤجر هو المستحق الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، هذا مع عدم الاخلال بالقيد الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٨٤٣ (وهى منشورة بالهامش السابق) .

٢ — وإذا أجر المتولى الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو أن يدفع أجر المثل .

وفى لجنة المراجعة ، عدلت الفقرة الأولى ، بما يجعل حكم إجارة المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف جائزة بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . وأصبح نص هذه المادة ، وقد أصبحت فى المشروع النهائى المادة ٦٦٠ ، كالآتى: =

المشروع أحكام الشريعة الاسلامية فى حالة ما إذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الايجار (م ٦٩٠ — ٦٩٢ من مرشد الحيران) ، وآثر استقرار التعامل بجعل الأجرة المتفق عليها هى التى تسرى إلى أن ينتهى الايجار .

٥ — أما مدة الايجار فيراعى فيها شرط الواقف . فان عين مدة وجب التقيد بها ، إلا إذا كان فى مجاوزتها ضرورة أو نفع للوقف ، فيجوز للناظر فى هذه الحالة أن يستأذن القاضى فى الايجار لمدة أطول إذا لم يكن مأذونا فى ذلك من قبل فى كتاب الوقف . وإذا لم يحدد الواقف المدة ، فالمبانى لا يزيد إيجارها عن سنة إلا إذا كانت الزيادة تقتضيها المصلحة ويترك ذلك لتقدير الناظر . والأراضى لا يزيد إيجارها على ثلاث سنوات ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى النقص وفقا لتقدير الناظر (م ٨٤٦ — ٨٤٧ من المشروع وليس لها مقابل فى القانون (١) .

ولا تزيد مدة الايجار فى كل حال على ثلاث سنوات ولو بعقود مترادفة . فاذا زادت أنقصت إلى ثلاث . ومع ذلك يجوز الايجار لمدة أطول من ثلاث سنوات فى حالتين : (ا) إذا أذن القاضى ، ويأذن للضرورة كما لو كان الوقف محتاجا للعمارة . (ب) إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ، ويسرى الايجار مادامت نظارته باقية ، فان انتهت جاز للناظر الذى

= ١ — لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .

٢ — والغبن الفاحش هو مايزيد على خمس أجر المثل . والعبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

٣ — وإذا آجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل وإلا فسخ العقد . وقد تعدلت هذه المادة فى مجلس الشيوخ ، فجعلت الفقرة الثانية مادة مستقلة هى المادة ٦٣٢ ، وحذفت من الفقرة الثالثة التى أصبحت ثانية تحديد الأربعة أخماس (انظر فيمايلى التعديلات البرلمانية للمادة ٦٣١) .

(١) كان نص المادة ٨٤٦ من المشروع التمهيدى كالآتى :

١ — يراعى شرط الواقف فى اجارة وقفه ، فان عين الواقف مدة الاجارة اتبع شرطه ، وليس للمتولى مخالفته .

٢ — إذا كان لا يرغب فى استئجار الوقف المدة التى عينها الواقف ، أو كانت الاجارة أكثر من تلك المدة أنفع للوقف ، جاز للناظر ، بعد استئذان القاضى ، أن يؤجر الوقف لمدة أطول ، إذا لم يكن مأذونا فى ذلك من قبل بكتاب الوقف .

وكان نص المادة ٨٤٧ من المشروع التمهيدى كالآتى :

« إذا أهمل الواقف تعيين مدة الاجارة فى كتاب الوقف ، تؤجر الدار والحانوت وما إليهما سنة ، والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة فى إجارة الدار والحانوت ، أو النقص فى إجارة الأرض . »

وقد حذفت هاتين المادتان فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بنص المادة ٨٤٨ تمهيدى المقابلة للمادة ٦٣٣ من القانون .

يخلفه ، إذا لم يكن الايجار قد انقضى ، أن ينقص المدة إلى ثلاث سنوات (م ٨٤٨ من المشروع وتقابلها فى القانون المادة ٦٣٣ (١) .

٤ — التعديلات البرلمانية : (٢)

مادة ٦٢٨ : .....
.....
.....

مادة ٦٢٩ : .....
.....
.....

مادة ٦٣٠ : .....
.....
.....

مادة ٦٣١ : كانت هذه المادة فى المشروع النهائى المادة ٦٦٠ وكان نصها كالآتى :
١ — لاتصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى

---

(١) لاحظ أن المادة ٨٤٨ من المشروع التمهيدى لم تكن تنص على حالة ما إذا كان الناظر هو الواقف ، فى جواز الايجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ولكن نص على هذه الحالة صراحة فى المشروع النهائى ، وليس فى محاضر لجنة المراجعة إشارة إلى سبب هذه الاضافة (قارن نص المادة ٦٣٣ فقرة ثانية من القانون) .

(٢) اقترح فى مجلس الشيوخ ، أثناء نظر المشروع ، حذف المواد من ٦٢٨ إلى ٦٣٤ لأنها تقنين للشريعة فى أحكام إيجار الوقف ولأن قضاء محكمة النقض استقر فى أحكام عديدة على سريان أحكام القانون المدنى على معاملات الوقف ومنها الايجار ، كما أنه لامبرر للتمييز فى المعاملة بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها — غير أن لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ لم تأخذ بهذا الاقتراح ، «لأن للوقف نظاما خاصا روعيت فيه مصلحته ، وتقنين أحكام الشريعة فى المشروع أكفل برعاية هذه المصلحة . ويلاحظ أن قضاء محكمة النقض فى صدد الوقف بنى على اجتهاد مرجعه غموض التشريع الحالى ونقصه وهو بعد اجتهاد لايمنع من تضارب الأحكام واختلاف المحاكم فيما بعد . وإذا لم يكن بد من منع هذا الخلاف وذلك التضارب من طريق التصريح بالحكم فأحكام الفقه الاسلامى هى الخليقة وحدها بأن تكون مرجعا للتقنين لأن الناس ألفوها منذ مئات السنين فضلا عن صدورها عن إدراك دقيق لحاجات الوقف وما ينبغى له من حماية . ويراعى من ناحية أخرى أن الوقف أحوج إلى الحماية من غيره والاعتراض على التفريق بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها هو اعتراض على أساس التشريع وحكمته فى الحماية . وهو من هذا الوجه لايختلف عن الاعتراض على التفريق بين مشترى عقار البالغ ومشترى عقار القاصر.» (من التقرير الاضافى للجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ).

له ولاية التصرف فى الوقف فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .

٢ — والغبن الفاحش هو مايزيد على خمس أجر المثل والعبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ولايعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك .

٣ — وإذا آجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل وإلا فسخ العقد .

وقد تعدل هذا النص فى مجلس الشيوخ ، بأن حذفت منه الفقرة الثانية وأفردت لها مادة خاصة ، أتت فى الترتيب بعد هذه المادة مباشرة (مادة ٦٣٢) . وأصبحت الفقرة الثالثة فقرة ثانيـة ، وحذفت منها عبارة « أربعة أخماس » لأن لجنة القانون المدنى بالمجلس رأت ألا تعين نسبة الغبن الفاحش فى النص وتركت تقديره لأحكام الشريعة الاسلامية.

مادة ٦٣٢ : (جديدة) .

مادة ٦٣٣ : .....

.....

.....

مادة ٦٣٤ : .....

.....

.....

الفصل الثانى

العارية

نظـــرة عامة

المذكرة الايضاحية : وضعت العارية إلى جانب عقد الايجار باعتبارهما من العقود التى ترد على المنفعة كما أشير إلى ذلك فى باب القرض .

واتبع فى ترتيب أحكامها ترتيبا منطقيا ما اتبع فى غيرها من العقود المشابهة لها ، فعرفت العاريـة ، ثم ذكرت التزامات المعير ، فالتزامات المستعـير ، وختم الموضوع بأسباب انقضاء العارية .

ويختلف المشروع عن التقنين الحالى فى مسائل أهمها ما يأتى :

١ – جعل المشروع العارية عقدا رضائيا ، وهو عينى فى التقنين الحالى ، وذلك تمشيا مع التطور الحديث ، وطبقا لما أخذ به فى عقد القرض .

٢ — بين المشروع بوضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين .

٣ — وضع المشروع أحكام المصروفات التى يقوم بها المستعير ، فبين حـكم المصروفات الضرورية ، والنافعة ، ونفقات الصيانة ، والنفقات اللازمة لاستعمال الشىء ، كما بين حـكم ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية ، (وقرر للمستعير الحق فى حبس العارية إلى أن يستوفى ما يكون مستحقا له من مصروفات وتعويضات (١) .

٤ — عين المشروع مقدار العناية الواجبة على المستعير فى المحافظة على العارية ، فتطلب منه أكبر العناية ، بل اقتضى منه أن يقدم المحافظة على العارية على المحافظة على الشىء المملوك له . غير أنه اكتفى بأن يرد العارية بالحالة التى تـكون عليها وقت الرد .

٥ — بين أسباب انقضاء العارية ، وعنى بحق المعير فى إلغاء العارية إذا احتاج إلى الشىء المعار أو أساء المستعير إستعمال ذلك الشىء أو أصبح فى حالة إعسار .

مادة ٦٣٥

العـارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئـا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال .

---

(١) الحكم الخاص بحق المستعير فى حبس العارية إلى أن يستوفى ما يكون مستحقا له من مصروفات وتعويضات ، كان منصوصا عليه فى المادة ٨٥٥ من المشروع التمهيدى ، و حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة ، إكتفاء بالقواعـد العامة .

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٦٤ / ٥٦٥ من التقنين المصرى : فالعارية بالاستعمال فقط هى أن المعير يسلم إلى المستعير شيئا يبيح له الانتفاع به ويلتزم المستعير برده بعد الميعاد المتفق عليه .

والمادة ٤٦٦ / ٥٦٧ : إذا لم يصرح فى العقد بنوع العارية يكون تعيينه بحسب أحوال المتعاقدين والشىء المعار .

والمادة ٤٦٧/٥٦٨ : عارية الاستعمال تكون بلا مقابل أبدا .

(ومرشد الحيران م ٧٧٣ - ٧٧٥ . والمجلة م ٨٠٤ - ٨٠٥ و٨٠٨ - ٨١١ و٨٢٢) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1875.—Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

Art. 1876.—Ce prêt est essentiellement gratuit.

Art. 1877.—Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.

Art. 1878.—Tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage, peut être l'objet de cette convention.

Pr. Fr.-It. Art. 623.—Le prêt à usage ou commodat est le contrat par lequel une des parties livre à l'autre une chose pour s'en servir pendant un certain temps ou pour un usage déterminé et avec l'obligation de restituer la chose reçue.

Art. 624.—Le commodat est essentiellement gratuit. Si une rémunération a été convenue, il y a location.

C. Tunis. et Maroc.—Art. 1055/830.—Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties remet une chose à l'autre partie pour s'en servir pendant un temps ou pour un usage déterminé, à charge par l'emprunteur de restituer la chose même. Dans le commodat, le prêteur conserve la propriété et la possession juridique des choses prêtées ; l'emprunteur n'en a que l'usage.

Art. 1057/832.—Le prêt à usage peut avoir pour objet les choses mobilières ou immobilières.

Art. 1058/833.—Le prêt à usage est parfait par le consentement des parties et par la tradition de la chose à l'emprunteur.

Art. 1060/835.—Le prêt à usage est essentiellement gratuit.

C. Lib. Art. 729.—Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel une personne (prêteur) s'engage à remettre une chose à une autre personne (emprunteur) pour s'en servir pendant un temps ou pour un usage déterminé, à charge par celle-ci de restituer la chose prêtée elle-même. Dans le comodat le prêteur conserve la propriété et la possession juridique des choses prêtées ; l'emprunteur n'en a que la détention et l'usage.

Art. 730.—Le prêt à usage est essentiellement gratuit.

Art. 731.—Le prêt à usage peut avoir pour objet des choses immobilières comme des choses mobilières.

Art. 732.— Le prêt à usage est parfait par le consentement des parties et par la tradition de la chose à l'emprunteur.

C. Holl. Art. 1777.—Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre gratuitement une chose à l'autre pour s'en servir, à charge par le preneur de la rendre après s'en être servi ou après un temps déterminé.

Art. 1778.—Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.

Art. 1779.—Tout ce qui est dans le commerce et qui ne se consomme pas par l'usage peut être l'objet de cette convention.

Art. 1765.—Tout ce qui peut être l'objet d'un contrat de louage peut l'être du prêt à usage.

C. All. Art. 598.—En vertu du contrat du prêt à usage, le prêteur à usage d'une chose est obligé envers l'emprunteur à usage à lui permettre gratuitement l'usage de la chose.

C. Suisse Oblig. Art. 305.—Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi.

C. Pol. Art. 419.—Par le contrat de prêt à usage le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose à l'emprunteur.

Art. 420.—Le prêteur est tenu de délivrer la chose prêtée à l'emprunteur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨٠٥ و ١٨٠٦) والتقنين الأسبانى (١٧٤٠ و ١٧٤١) والتقنين الأرجنتينى (٢٢٨٩ و ٢٢٩٠ و ٢٢٩٤ و ٢٢٩٦ و ٢٢٩٩) وتقنين كويبك (م ١٧٦٣ و ١٧٦٤ و ١٧٦٥) والتقنين النمساوى (م ٩٧١) والتقنين البرازيلى (م ١٢٤٨) والتقنين الصينى (م ٤٦٤ و ٤٦٥) .

٣ — **المذكرة الايضاحية** : يفهم من هذا التعريف أن العارية عقد رضائى لاعينى ، فاستغنى فيها عن التسليم باعتباره ركنا ضروريا لانعقاد العقد ، وأصبح العقد بنشىء التزاما بالتسليم (أنظر التقنين الألمانى المادة ٥٩٨ والتقنين السويسرى المادة ٣٩٥ والتقنين الصينى المادة ٤٦٤ والتقنين البولونى المادة ٤١٩ والتقنين اللبنانى المادة ٧٢٩) ، ويفهم منه أيضا :

١ — أن العارية ترد على الأشياء التى تهلك بالاستعمال سواء أكانت منقولا أم عقارا (أنظر التقنين المراكشى المادة ٨٣٢ والتقنين اللبنانى المادة ٧٣١) .

٢ — وأنها عقد تبرع إذ لو كانت بأجر انقلبت إيجارا .

٣ — وأنها تخول المستعير أن يستعمل الشىء لا أن يستغله وأن يده عليه يد عارضة ، فالثمار والحيازة القانونية تكون للمعير (أنظر التقنين الفرنسى المادة ١٨٧٧ ، والتقنين الأرجنتينى المادة ٢٢٩٩ ، وتقنين كويبك المادة ١٧٦٤) .

٤ — وأن العقد يتم بين المستعير والمعير ، سواء أكان المعير مالك أم غير مالك ، كالمنتفع والمستأجر والمرتهن . . . الخ .

٤ — **التعديلات البرلمانية** : .....

.....

.....

§ ١ — إلتزامات المعير :

مادة ٦٣٦

يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التى يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٧٨٥ ، والمجلة م ٨١٢).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1888.—Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

C. Québ. Art. 1773.—Le prêteur ne peut retirer la chose, ou troubler l'emprunteur dans l'usage convenable qu'il en fait, qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée, sauf néanmoins l'exception contenue en l'article qui suit.

C. Autr. Art. 976.—Lors même que la chose prêtée devient indispensable au prêteur avant l'expiration du terme fixé et avant que l'usage en soit achevé, le prêteur n'a pas à moins de stipulation expresse, le droit de retirer la chose avant l'arrivée du terme.

C. Pol. Art. 420.—Le prêteur est tenu de délivrer la chose prêtée à l'emprunteur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٥) والتقنين الأسبانى (م ١٧٤٩) والتقنين الهولندى (م ١٧٨٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية : تفرض هذه المادة على المعير التزامين : (١) الالتزام بتسليم الشيء إلى المستعير فاذا لم يقم به المعير مختارا أكره على ذلك إن كان الوفاء العينى ممكنا وإلاحكم عليه بالتعويض. (٢) والالتزام بترك الشيء للمستعير طوال المدة المحددة فى العقد وهو يقضى عليه بألا يسترد الشيء قبل الميعاد المتفق عليه ، وألا يتعرض للمستعير فى استعماله لذلك الشيء بحيث إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه بالتعويض .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص هذه المادة فى المشروع كالآتى : « يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التى يكون عليها وقت العارية وأن يتركه للمستعير طوال مدة العارية ». وقد أضيفت فى مجلس النواب إلى هذا النص كلمة « انعقاد » عقب كلمة «وقت».

مادة ٦٣٧

١ — إذا اضطر المستعير إلى الانفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات.

٢ — أما المصروفات النافعة فتتبع فى شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التى ينفقها من يحوز الشيء وهو سيء النية.

---

١ — **النصوص المصرية المقابلة** : المادة ٥٧٣/٤٧١ من التقنين المصرى : للمستعير الحق فى طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التى اضطر لصرفها قبل امكان إخبار المعير بها وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار.

(ومرشد الحيران م٧٤٣. والمجلة م ٨١٥و٨٢٧).

٢ — **النصوص الاجنبية المقابلة** :

C. Fr. Art. 1890.—Si, pendant la durée du prêt l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire, et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.

Pr. Fr.-It. Art. 634.—Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose à quelque dépense extraordinaire, nécessaire et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1071/846.—Cependant, l'emprunteur a le droit de répéter les dépenses urgentes et extraordinaires qu'il a dû faire pour la chose avant d'avoir pu en donner avis au prêteur. Il a, de ce chef, un droit de rétention sur la chose prêtée. Cependant, lorsqu'il est en demeure de restituer la chose, il ne peut répéter les frais faits pendant le temps de sa demeure.

C. Lib. Art. 749.—L'emprunteur a une action en dommages-intérêts contre le prêteur : (1) lorsqu'il a fait des dépenses urgentes pour la conservation de la chose ; (2) lorsque la chose prêtée avait des défauts tels qu'il en est résulté un préjudice pour celui qui s'en sert.

C. All. Art. 601.—L'emprunteur à usage est tenu de supporter les frais habituels d'entretien de la chose prêtée, spécialement, en cas de prêt d'un animal, les frais de nourriture. L'obligation du prêteur à usage de réparer d'autres dépenses se détermine d'après les dispositions concernant la gestion d'affaire sans mandat ; l'emprunteur à usage a le droit d'enlever toute installation dont il a pourvu la chose.

C. Suisse Oblig. Art. 307, al. 2.—Il peut répéter les dépenses extraordinaires qu'il a dû faire dans l'intérêt du prêteur.

C. Pol. Art. 425.—L'emprunteur est tenu de supporter les frais ordinaires d'entretien de la chose prêtée, il a néanmoins le droit d'exiger le remboursement

des autres dépenses conformément aux dispositions relatives à la gestion d'affaires.

انظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٧) والتقنين الأسبانى (م ١٧٥١) والتقنين البرتغالى (م ١٥١٩ و ١٥٢١) والتقنين الهولندى (م ١٧٨٩) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣٢١) وتقنين كويبك (م ١٧٧٥) والتقنين النمساوى (م ٩٨١) والتقنين الصينى (م ٤٦٩ فقرة ٢) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٣٨).

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٣٨

١ — لاضمان على المعير فى استحقاق الشىء المعار إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان أو أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق .

٢ — ولاضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية ، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشىء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٧٩٠) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1891.—Lorsque la chose prêtée a des défauts tels, qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

Pr. Fr.-It. Art. 635.—Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur sera tenu à des dommages-intérêts si connaissant le défaut de la chose, il n'en a pas averti l'emprunteur.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1077/852.—L'emprunteur a une action en dommages contre le prêteur ; (1) Lorsque la chose prêtée avait des défauts tels qu'il en est résulté un servit ; (2) Lorsque la chose prêtée avait des défauts tels qu'il en est résulté un préjudice pour celui qui s'en sert.

Art. 1078/853.—Toutefois, le prêteur n'est pas responsable : (1) Lorsqu'il ignorait la cause de l'éviction ou les vices cachés de la chose ; (2) Lorsque les vices ou les risques étaient tellement apparents que l'emprunteur eût pu facilement les connaître ; (3) Lorsqu'il a prévenu l'emprunteur de l'existence de ces défauts ou de ces dangers, ou des risques de l'éviction ; (4) Lorsque le dommage a été occasionné exclusivement par le fait ou la faute de l'emprunteur.

C. Lib. Art. 749.—L'emprunteur a une action en dommages-intérêts contre le prêteur : (1) lorsqu'il a fait des dépenses urgentes pour la conservation de la chose ; (2) lorsque la chose prêtée avait des défauts tels qu'il en est résulté un préjudice pour celui qui s'en sert.

Art. 750.—Toutefois, le prêteur n'est pas responsable : (1) lorsqu'il ignorait la cause de l'éviction ou les vices cachés de la chose ; (2) lorsque les vices ou les risques étaient tellement apparents que l'emprunteur eût pu facilement les connaître ; (3) lorsqu'il a prévenu l'emprunteur de l'existence de ces défauts ou de ces dangers, ou des risques d'éviction; (4) lorsque le dommage a été occasionné exclusivement par la faute ou la négligence de l'emprunteur.

C. All. Art. 599.—Le prêteur à usage n'est tenu de répondre que de son fait intentionnel ou de sa négligence grossière.

Art. 600.—Lorsque le prêteur à usage dissimule dolosivement tout défaut de droit ou tout vice de la chose prêtée, il est obligé de réparer envers l'emprunteur à usage le dommage qui en résulte.

C. Pol. Art 421.— Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable envers l'emprunteur du dommage qui en est résulté, si, connaissant les défauts de la chose, il ne l'en a pas averti au plus tard au moment de la livraison.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٨) والتقنين الأسبانى (م ١٧٥٢) والتقنين البرتغالى (م ١٥٢١ فقرة ٢) والتقنين الهولندى (م ١٧٩٠) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣٢٠) وتقنين كويبك (م ١٧٧٦) والتقنين الصينى (م ٤٦٦) .

٣—المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمادتين ٦٣٧ و ٦٣٨) .

١ — لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير، وجب عليه أن يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشيء ، فاذا اضطر المستعير إلى القيام بهذه النفقات كى يحفظ الشيء إلى أن يرده ، وجب على المعير أن يرد إليه هـذه النفقات مالم يكن المستعير قد تسبب بخطئه فى حدوث ماأوجب ضرورة هذه النفقات . أما إذا صرف المستعير على الشيء مصروفات نافعة، فانه لايستحق ردها كاملة كما هو شأنه فى المصروفات الضرورية ، وإنما يسرى عليه فى ذلك حكم حائز الشيء سيىء النية (المادة ١٤٣٢ و ١٣٥٩ من المشروع وتقابلان المادتين ٩٨٠ و ٩٢٤ من القانون) وذلك لأنه يعلم أنه ليس مالكا للشيء ، وأنه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التى ليست إلا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعة ذلك .

٢ — ونظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشيء المعار أوبسبب وجود عيب خفى فيه ، إلا إذا كان عالما بسبب الاستحقاق أوبالعيب الخفى وتعمد إخفاءه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب ، ويفرض فى ذلك طبعا أن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لو علم فلا محل مسئولية المعير (أنظر المادتين ٨٥٢ و ٨٥٣ من التقنين المراكشى) .

ولما كان التضييق فى التزام الضمان إلى هذا الحد سببه تبرع المعير ، فاذا ثبت أن العارية إنما عقدت استثناء لمصلحة المعير ، فلا يستفيد المعير من هـذا التضييق فى التزامه (بودرى لاكانتينرى جزء ٣ ، نبذة ٦٧٤) .

٣ — (١) ليس فى التقنين الحالى ولا فى أغلب التقنينات اللاتينية القديمة نص على حق المستعير فى حبس الشىء المعار إلى أن يسترد ما أنفقه فى المحافظة على الشىء ، وذلك بالرغم أن بوتييه كان يعترف بحق الحبس فى هـذه الحالة (بوتييه ، فى الالتزامات ، نبذة ٤٣ ونبذة ٨٢) ، وقد أقرت هذا الحق بعض التقنينات الحديثة (تقنين كويبك المادة ١٧٧٠ ، والتقنين المراكشى المادة ٨٤٦) ، وجعلته مقصورا على المصروفات التى يجوز للمستعير أن يستردها دون التعويضات التى تجب له بسبب الاستحقاق أو العيوب الخفية ، ولما لم يكن هناك من سبب للتفرقة بين المصروفات والتعويضات فى هذا الشأن ، فقد قرر المشروع حق الحبس فى الحالتين متمشيا فى ذلك مع ما ذهب إليه التقنين اللبنانى فى المادة ٧٥١ .

٤ — التعديلات البرلمانية : مادة ٦٣٨ كان نص الفقرة الثانية من هذه المادة فى المشروع كالآتى :

« ولا ضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشىء منه لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك » .

وقد عدلت هذه الفقرة تعديلا لفظيا فى مجلس الشيوخ بأن استعيض عن عبارة « يلحقه بسبب ذلك » الواردة فى نهايتها ، بعبارة « يسببه ذلك » .

---

(١) لاحظ أن النبذة رقم ٣ من هـذه المذكرة الايضاحية كانت خاصة بالمادة ٨٥٥ من المشروع التمهيدى ، وكان نصها : « للمستعير أن يحبس الشىء تحت يده حتى يستوفى ما يستحقه بمقتضى المادتين السابقتين من مصروفات وتعويضات » وقد حذفت هذه المادة فى لجنة المراجعة كما سبق أن ذكرنا ، إكتفاء بالقواعد العامة .

٢ — التزامات المستعير :

مادة ٦٣٩

١ — ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد، وذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف. ولا يجوز له دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع.

٢ — ولا يكون مسئولا عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذى تبيحه العارية.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٦٩ فقرة أولى/٥٧١ من التقنين المصرى : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاما.

والمادة ٤٧٠/٥٧٢ : إذا استعمل المستعير الشيء المستعار فى غير ما أعد له أو استعمله بعد الزمن المتفق عليه كان ملزما بتعويض مساو لقيمة الأجرة مع تعويض التلف الحاصل من الافراط فى استعماله.

(ومرشد الحيران م ٧٧٧ - ٧٨٠ و ٧٨٢ - ٧٨٤. والمجلة م ٨١٦ - ٨٢١ و ٨٢٣ - ٨٢٤).

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1881.—Si l'emprunteur emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il sera tenu de la perte arrivée, même par cas fortuit.

Art. 1884.—Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

Pr. Fr.-It. Art. 626.—Si l'emprunteur emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il sera tenu de la perte arrivée même par cas fortuit, à moins qu'il ne prouve que la chose aurait également péri, même s'il ne l'avait pas employée à un usage différent ou s'il l'avait restituée à l'époque fixée par le contrat.

Art. 628.—Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1062/837.—L'emprunteur ne peut se servir de la chose prêtée que de la manière et dans la mesure déterminées par le contrat ou par l'usage, d'après sa nature.

Art. 1063./838.—L'emprunteur peut se servir de la chose lui-même, la prêter ou en céder gratuitement l'usage à un autre, à moins que le prêt n'ait été fait en considération de sa personne, ou pour un usage spécialement déterminé.

Art. 1064/839.—L'emprunteur ne peut ni louer, ni donner en gage la chose prêtée, ni en disposer sans la permission du prêteur.

Art. 1074/849.—L'emprunteur ne répond pas de la perte ou de la détérioration de la chose prêtée résultant de l'usage qu'il en a fait, lorsque cet usage est normal ou conforme à la convention des parties ; si le prêteur prétend que l'emprunteur a abusé de la chose, il doit en fournir la preuve.

Art. 1076/851.—Toute stipulation qui chargerait l'emprunteur des cas fortuits est nulle. Est nulle également la stipulation par laquelle l'emprunteur stipulerait d'avance qu'il ne répondra pas de son fait ou de sa faute.

C. Lib. Art. 735.—L'emprunteur ne peut se servir de la chose prêtée que de la manière et dans la mesure prévues par le contrat ou par l'usage.

Art. 736.—L'emprunteur peut se servir de la chose lui-même, la prêter ou en céder gratuitement l'usage à un autre, à moins que le prêt n'ait été fait en considération de sa personne, ou pour un usage spécialement déterminé excluant cette affectation.

Art. 737.—L'emprunteur ne peut ni louer, ni donner à gage la chose prêtée, ni en disposer, sans la permission du prêteur.

C. Hol. Art. 1781, al. 2.—Il (l'emprunteur) ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention; le tout à peine de dommages-intérêts s'il y a lieu.

C. Lib. Art. 746.—L'emprunteur ne répond pas de la perte ou détérioration de la chose prêtée, résultant de l'usage qu'il en a fait, lorsque cet usage est normal ou conforme à la convention des parties. Si le prêteur prétend que l'emprunteur a abusé de la chose, il doit le prouver.

Art. 749.—Est nulle toute stipulation qui mettrait à la charge de l'emprunteur les cas de force majeure autres que ceux prévus à l'article précédent. Est nulle également la stipulation aux termes de laquelle l'emprunteur serait exonéré d'avance de sa faute ou de sa négligence.

C.Port. Art. 1516.—Si la chose périt ou se détériore par l'usage auquel elle est destinée, ou par cas fortuit ou force majeure, sans qu'elle ait été employée à un autre usage que celui pour lequel elle a été empruntée, toute la perte sera pour le propriétaire, à moins de convention contraire. Néanmoins, lorsqu'en cas d'événement imprévu ou de force majeure, l'emprunteur, pouvant sauver la chose prêtée, ne le fait pas ou la laisse périr pour sauver de préférence sa propre chose, il est tenu de toute la perte.

C. All. Art. 602.—L'emprunteur à usage n'est pas tenu de répondre des modifications ou détériorations qui seraient survenues à la chose prêtée par l'usage tel qu'il ressort de la convention.

C. Arg. Art. 2302.—The borrower cannot make any other use of the thing than that stated in the contract ; and in the absence of an express agreement, that to which the thing is destined, according to its nature or the custom of the country. In the event of an infringment therefor, the lender may demand the immediate return of the thing lended, and compensation for damages.

C. All. Art. 603.—L'emprunteur à usage ne peut faire aucun autre usage de la chose prêtée que l'usage tel qu'il ressort de la convention. Il n'a pas le droit, sans la permission du prêteur à usage, d'abandonner l'usage de la chose à un tiers.

C. Suisse Oblig. Art. 306.—L'emprunteur ne peut employer la chose prêtée qu'à l'usage déterminé par le contrat ou, à défaut par la nature de la chose ou sa destination. Il n'a pas le droit d'autoriser un tiers à se servir de la chose. L'emprunteur qui enfreint ces règles répond même du cas fortuit, à moins qu'il ne prouve que la chose en eut été atteinte également s'il les avait observées.

C. Pol. Art. 422.—Si le contrat ne détermine pas le mode d'usage, l'emprunteur ne peut se servir de la chose qu'à l'usage déterminé par sa nature et sa destination. L'emprunteur ne peut pas, sans l'autorisation du prêteur abandonner l'usage de la chose à un tiers.

Art. 424.—L'emprunteur est tenu de la perte fortuite de la chose prêtée ou du dommage fortuitement survenu à cette chose lorsqu'il l'a employée à un usage contraire à la convention ou à la nature et la destination de la chose, ou lorsque, sans y avoir été autorisé par le contrat ni contraint par les circonstances, il l'a remise à un tiers, alors que la chose n'aurait pas péri ou n'aurait pas été endommagée s'il en avait usé d'une manière régulière ou s'il l'avait gardée chez lui.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٢) والتقنين الأسبانى (م ١٢٤٦) والتقنين الهولندى (م ١٧٨١ فقرة ٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣٠٢ و ٢٣٠٤) وتقنين كوبيك (م ١٧٦٩) والتقنين النمساوى (م ٩٧٢) والتقنين الصينى (م ٤٦٧ و ٤٦٨ فقرة ٣) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٤٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٤٠

١ — إذا اقتضى استعمال الشيء نفقة من المستعير ، فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة .

٢ — وله أن ينزع من الشيء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه ، على أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : التقنين المصرى المادة ٤٧١/٥٧٣ : للمستعير الحق فى طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التى اضطر لصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار .

(ومرشد الحيران م ٧٩٣ . والمجلة م ٨١٠) .

٣ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Fr. Art. 1896.—Si, pour user de la chose, l'emprunteur à fait quelque dépense, il ne peut pas la répéter.

Pr. Fr.-It. Art. 629.—Si, pour user de la chose, l'emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut pas la répéter.

C. Tunis et Maroc. Art. 1070/845.—Les frais de réception et de restitution du prêt sont à la charge de l'emprunteur Sont également à sa charge : (1) les frais d'entretien ordinaire ; (2) ceux nécessaires pour l'usage de la chose.

C. Lib. Art. 738.—L'emprunteur doit supporter : (1) les frais d'entretien ordinaires de la chose prêtée; (2) ceux nécessaires pour l'usage de la chose.

C. All. Art. 601.—L'emprunteur à usage est tenu de supporter les frais habituels d'entretien de la chose prêtée, spécialement, en cas de prêt d'un animal, les frais de nourriture. L'obligation du prêteur à usage de répétre d'autres dépenses se détermine d'après les dispositions concernant la gestion d'affaires sans mandat ; l'emprunteur à usage a le droit d'enlever toute installation dont il a pourvu la chose.

C Suisse Oblig. Art. 307.—L'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien ; il doit notamment nourrir les animaux prêtés. Il peut répéter les dépenses extraordinaires qu'il a dû faire dans l'intérêt du prêteur.

C. Pol. Art. 425.—L'emprunteur est tenu de supporter les frais ordinaires d'entretien de la chose prêtée; il a néanmoins le droit d'exiger le remboursement des autres dépenses conformément aux dispositions relatives à la gestion d'affaires.

C. Chin. Art. 469.—Les frais ordinaires d'entretien de la chose prêtée sont à la charge de l'emprunteur, il en est de même des frais de nourriture si la chose prêtée est un animal. L'emprunteur peut enlever toutes les adjonctions qu'il a faites à la chose prêtée, mais il doit rétablir l'état des choses antérieur.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٣) والتقنين الأسبانى (م ١٧٤٣) والتقنين الهولندى (م ١٧٨٥) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣١٦) وتقنين كوبيك (م ١٧٧١) والتقنين النمساوى (م ٩٨١) والتقنين البرازيلى (م ١٢٥٤) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٤٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : كان نص الفقرة الأولى من هذه المادة فى المشروع كالآتى : « إذا اقتضى استعمال الشيء مصروفات من المستعير فليس له استردادها وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة » . وقد عدلت هـذه الفقرة تعديلا لفظيا فى مجلس الشيوخ ، بأن استبدلت كلمة « نفقة » بكلمة « مصروفات » .

مادة ٦٤١

١ — على المستعير أن يبذل فى المحافظة على الشيء العناية التى يبذلها

فى المحافظة على ماله دون أن ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

٢ — وفى كل حال يكون ضامنا لهلاك الشىء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجىء أو قوة قاهرة وكان فى وسعه أن يتحاشاه باستعمال شىء من ملكه الخاص، أو كان بين أن ينقذ شيئا مملوكا له أو الشىء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه.

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: المادة ٤٦٨/٥٦٩ من التقنين المصرى: المستعير ضامن لضياع الشىء المستعار أو نقصان قيمته الحاصل بتقصيره ولو كان التقصير يسيرا. م٤٦٩/٥٧٠: يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاما. ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حساب الاتفاق بينه وبين المعير.

(ومرشد الحيران م ٧٧٦ و ٧٩١. والمجلة م ٨١٣ و ٨١٤ و ٨٢٤).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1880.—L'emprunteur est tenu de veiller, en bon père de famille, à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s il y a lieu.

C. Fr. Art. 1882.—Si la chose prêtée périt par cas fortuit dont l'emprunteur aurait pu la garantir en employant la sienne propre, ou si, ne pouvant conserver que l'une des deux, il a préféré la sienne, il est tenu de la perte de l'autre.

Pr. Fr. — It. Art. 625.—L'emprunteur est tenu de veiller en bon père de famille, à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 627.—Si la chose prêtée périt par cas fortuit dont l'emprunteur aurait pu la garantir en employant la sienne propre, ou si, ne pouvant conserver que l'une des deux, il a préféré la sienne, il est tenu de la perte de l'autre.

C. Tunis et Maroc. Art. 1061./836.—L'emprunteur est tenu de veiller avec diligence à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut en confier la garde à une autre personne, à moins de nécessité urgente ; il répond, en cas de contravention, du cas fortuit et de la force majeure.

C. Lib. Art. 734.—L'emprunteur est tenu de veiller avec diligence à la conservation de la chose prêtée.

C. Port. Art. 1514.—Le commodataire doit veiller à la conservation de la chose prêtée comme à celle de sa propre chose.

Art.1515.—Le commodataire est en outre soumis, relativement à la chose

prêtée, aux obligations dont l'article 1451 charge le dépositaire relativement au dépôt (Obligation d'avertir le déposant de tout trouble).

C. Hol. Art. 1781. al. 1er.—L'emprunteur est tenu de veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation de la chose prêtée.

C. Port. Art. 1516, paragraphe unique.—Néanmoins, lorsqu'en cas d'événement imprévu ou de force majeure l'emprunteur, pouvant sauver la chose prêtée, ne le fait pas ou la laisse périr pour sauver de préférence sa propre chose, il en est tenu de toute perte.

Art. 1768.—Si la chose prêtée périt par un cas fortuit dont l'emprunteur pouvait la garantir en employant la sienne propre, ou si, ne pouvant conserver que l'une des deux, il a préféré sauver la sienne, il est tenu de la perte.

C. Pol. Art. 423.—L'emprunteur est tenu de veiller avec soin à la conservation de la chose prêtée en l'état dans lequel il l'a reçue. Il n'a pas le droit de déposer la chose chez un tiers à moins qu'il n'y soit contraint par les circonstances ou autorisé par le contrat. Lorsque l'emprunteur a le droit de déposer la chose chez un tiers, il est tenu d'avertir immédiatement le prêteur du lieu du dépôt et de la personne du dépositaire, il ne répond alors que de sa faute dans le choix de cette personne.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨٠٨ و ١٨١٠) والتقنين الهولندى (م ١٧٦٢ و ١٧٨١ فقرة ٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣٠٠ و ٢٣٠٣) والتقنين البرازيلى (م ١٢٥١ و ١٢٥٣) والتقنين الصينى (م ٤٦٨ فقرة أولى) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٤٢) .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

مادة ٦٤٢

١ — متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشىء الذى تسلمه بالحالة التى يكون عليها ، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف .

٢ — ويجب رد الشىء فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤ من التقنين المصرى : وعليه أن يرد الشىء المستعار فى الميعاد المعين للرد ويجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد. (ومرشد الحيران م ٧٨٦ و ٧٨٩ ، والمجلة م ٨٢٥ — ٨٣٠) .

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 631.—L'emprunteur est tenu de restituer la chose à l'échéance du terme convenu, ou, à défaut de terme, quand il s'est servi de la chose conformément à la convention. Si la durée du prêt n'est en aucune manière déterminée, l'emprunteur est obligé de restituer la chose à la demande du prêteur.

C. Tunis. et Maroc. Art. 1065/840.—L'emprunteur doit restituer, à l'expiration du temps convenu, identiquement la chose même qu'il a reçue avec toutes ses accessoires et accroissements depuis le prêt ; il ne peut être contraint à la restitution avant le temps convenu.

Art. 1069/844.—L'emprunteur doit restituer la chose dans le lieu où elle lui à été remise, sauf clause contraire.

C. Lib. Art. 740.—L'emprunteur doit restituer, à l'expiration du temps convenu, identiquement la chose même qu'il a reçue, et, en outre, ses accessoires et accroissements depuis le prêt.

Art. 744.—Sauf stipulation contraire, l'emprunteur doit restituer la chose dans le lieu où elle lui a été remise.

C. Arg. Art. 2308.—If the borrower does not return the thing owing to the loss thereof by his fault, or by that of his agents, or employees, he shall pay the lender for value thereof. If he does not return it on account of having destroyed or dissipated it, he shall be guilty of the crime of breach of trust, and criminal proceedings may be instituted against him, before or after the civil action for the recovery of the value there of, and idemnity for the damage caused.

C. All. Art. 604, al. 1er.— L'emprunteur à usage est obligé de restituer la chose prêtée à usage après l'expiration du temps fixé pour le prêt à usage.

C. Pol. Art. 428.—A l'expiration du prêt à usage l'emprunteur et la personne à laquelle il a remis la chose sont tenus de la restituer au prêteur en état de bon entretien.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨١٥) والتقنين الأسبانى (١٧٤٩) والتقنين البرتغالى (م ١٥١٠) والتقنين النمساوى (م٩٨٢) والتقنين الصينى (م ٤٧٠) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣٠٥) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦٣٩ إلى ٦٤٢) .

١ — يلتزم المستعير بأن يستعمل الشيء وفقا للعقد ، وأن يحافظ عليه فى أثناء العارية وأن يرده بعد انقضائها .

٢ — فاذا كان الشيء معارا لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال ، بحيث لو جاوزه إلى غيره اعتبر مجاوزا لحقه بل مخلا بواجب التقيد بذلك الاستعمال ، وكذلك الحال لو أن العارية حددت بوقت معين فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشيء بعد ذلك الوقت . أما إذا لم يعين العقد استعمالا أو وقتا ما ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشيء إلا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف .

ولما كان حق المستعير مقصورا على أن يستعمل الشيء دون أن يستغله ، فلا يجوز له أن يؤجره إلى الغير ، ولا أن يعيره من باب أولى ، إلا إذا أثبت أن المعير قد أذنه فى ذلك صراحة أو ضمنا .

ومادام المستعير مراعيا حدود الاستعمال الذى يبيحه له الاتفاق ، فانه لايسأل عما يصيب الشيء بسبب ذلك الاستعمال المباح من تغير أو تلف أو نقصان (استهلاك تدريجى) لأن ذلك يعتبر ملازما لطبيعة العارية ، ويجب على المعير أن يتوقعه .

٣ — ويشترط فى ذلك أن يكون المستعير قد قام بصيانة الشيء الصيانة المعتادة ، إذ أن نفقات الصيانة واجبة عليه ، وكذلك تجب عليه النفقات اللازمة لاستعمال الشيء فاذا أنفق على الشيء المعار مايلزم لاعداده للاستعمال فأنه لايرجع بهذه النفقات ، إلا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته إلى الشيء المعار واعتماده على العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لاعداد الشيء للاستعمال .

فاذا كان المستعير قد أضاف إلى الشيء المعار شيئاً آخر ليعده بذلك للاستعمال ، فله أن ينزع من الشيء المعار ما يكون قد أقامه فيه ، أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية .

٤ — أما واجب المستعير فى المحافظة على الشيء المعار ، فقد ذهبت الشرائع فى تحديده مذاهب شتى ، فاكتفى التقنين الفرنسى وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب على المستعير عناية رب الأسرة ، أو العناية المعتادة من رجل متوسط العناية (التقنين الفرنسى المادة ١٨٨٠ ، والتقنين الايطالى المادة ١٨٠٨ ، والتقنين الهولندى المادة ١٧٨١ فقرة أولى ، وتقنين كويبك المادة ١٧٦٦ ، المشروع الفرنسى الايطالى المادة ٦٢٥). وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير تجب عليه العناية التى يبذلها عادة فى المحافظة على ماله (التقنين البرتغالى المادتان ١٥١٤ و١٥١٥ ، والتقنين البرازيلى المادة ١٢٥١) ، غير أن العنايه التى تعودها المستعير فى أحواله قد تزيد أو تنقص عن عناية الرجل المعتاد ، فان نقصت فانه يكون من الاجحاف على المعير ، وهو متبرع ، أن يتحمل نتائج أخطاء من المستعير لا يرتكبها متوسط الناس عناية . وهناك فريق ثالث من التشريعات قد راعى أن العارية فى مصلحة المستعير وحده ، فشدد فيما فرضه عليه من عناية ، إذ اقتضاه أكبر عناية ممكنة (التقنين الأرجنتينى المادة ٢٣٠٠) ، ويمكن أن تفسر عبارة التقنين الحالى (المادتان ٤٦٨ — ٤٦٩/٥٦٩ — ٧٥٠) بأن المشروع المصرى أخذ بذلك أيضا .

غير أن هذا المذهب بالغ فى الشدة على المستعير ، إذ أنه يلزم المستعير — الذى يمكن أن يكون عادة قليل العناية بماله هو — ليس فقط بالعناية المعتادة التى يبذلها متوسط الناس بل بأقصى ما يتصور من العناية ، وفى هذا إرهاق له قد يصل إلى حد التعجيز .

لذلك أخذ المشروع بحل وسط يلزم المستعير كبير العناية بمثل ما يبذله فى المحافظة على ماله الشخصى ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من عناية ، فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط .

ولما كان المشروع قد فرض على المستعير أن يبذل أقصى ما فى وسعه من عناية ، فقد نظر إلى حالة القوة القاهرة أو الحادث المفاجىء الذى يهدد الشيء المستعار بالهلاك ، فأوجب على المستعير إذا كان فى وسعه أن يتفادى هلاك الشيء المستعار باستعماله شيء من ملكه ، أن يفتدى الأول بالثانى ، وكذلك إذا كانت القوة القاهرة تهدد بالهلاك أحد الشيئين بحيث لايستطاع إنقاذ غير واحد من الشيئين ، فقد أوجب المشروع على المستعير

أن يقدم إنقاذ العارية على انقاذ ملكه . ويفهم من ذلك أن المشروع لايكتفى فى حالة القوة القاهرة والحادث المفاجىء باشتراط أقصى مايبذله المستعير عادة من عناية فى حفظ ماله ، بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر إنقاذ مال المعير على إنقاذ مال نفسه .

وكل ذلك نص عليه المشروع باعتباره مقررا لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على مايخالفه .

٥ — وأخيرا على المستعير أن يرد الشيء عند انتهاء العارية بالحالة التى يكون عليها فى ذلك الوقت ، غير أنه إذا ثبت أن مايوجد فى الشيء وقت وجوب رده من هلاك أوتلف يرجع إلى تقصير المستعير فيما يجب عليه من عناية طبقا للمادة ٨٥٨ (وتقابلها فى القانون المادة ٦٤١) فان المستعير يكون مسئولا عن ذلك .

وقد أوجب المشروع فى العارية أن يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم أولا، مالم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف مانص عليه فى عقد القرض(١) ، إذ أن محل القرض يغلب فيه أن يكون نقودا أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المقترض ويرد مثلها . أما فى العارية فيمكن أن يكون محلها عقارا أو منقولا كبير الكلفة فى نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه فى موطن المستعير ، وإنما يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم . وهـذا أيضا باعتباره مطابقا لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....

.....

.....

---

(١) كان المشروع التمهيدى ينص فى المادة ٧٢٦ منه على التزام المقترض بأن يرد المثل فى المكان والزمان المتفق عليهما ، فان لم يكن هناك اتفاق على المكان كان الرد واجبا فى موطن المقترض... الخ ، وقد حذفت هذه المادة من المشروع فى لجنة المراجعة، لأن أحكامها مستفادة من القواعد العامة (أنظر ماذكرناه فيما سلف فى باب القرض) .

§ ٣ — انتهاء العارية :

مادة ٦٤٣

١ — تنتهى العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه ، فاذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشيء فيما أعير من أجله .

٢ — فان لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير أن يطلب إنهاءها فى أى وقت .

٣ — وفى كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : المادة ٥٧٢/٤٧٢ من التقنين المصرى :
وعليه أن يرد الشيء المستعار فى الميعاد المعين للرد ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد . وفى حالة عدم تعيين الميعاد يلزم رده بعد انتهاء الاستعمال المستعار لأجله .
(ومرشد الحيران م ٧٨١ و٧٨٥ و٧٩٢ . والمجلة م ٨٢٦ — ٨٣٢) .

٢ — النصوص الأجنبية المقابلة :

Pr. Fr.-It. Art. 831.—L'emprunteur est tenu de restituer la chose à l'échéance du terme convenu, ou, à défaut de terme, quand il s'est servi de la chose conformément à la convention. Si la durée du prêt n'est en aucune manière déterminée l'emprunteur est obligé de restituer la chose à la demande du prêteur.

C. Tunis et Maroc. Art. 1066/841.—Si le prêt a été fait sans détermination d'époque, l'emprunteur ne doit restituer la chose qu'après s'en être servi suivant la destination convenue ou suivant l'usage. Lorsque le prêt a été fait sans détermination de but, le prêteur peut réclamer la restitution de la chose à tout moment, s'il n'y a usage contraire.

C. Lib. Art. 741.—Si le prêt a été fait sans détermination de durée, l'emprunteur doit restituer la chose après s'en être servi, suivant la destination convenue ou suivant l'usage. Lorsque la destination de la chose prêtée n'en a pas été déterminée, le prêteur peut, sauf usage contraire, réclamer cette dernière à tout moment.

C. Aut. Art. 973.—Quand il n'a pas été fixé de terme pour la restitutiosn, mais que le but de l'usage a été déterminé, l'enprunteur est obligé de se servir de la chose sans délai et de la restituer le plus tôt possible.

Art. 974.-Quand ni la durée ni le but de l'usage n'ont été déterminés, il ne

se forme pas de véritable contrat, mais seulement un prêt précaire et le prêteur peut à volonté redemander la chose prêtée.

Art. 975.—En cas de contestation sur la durée de l'usage, c'est à l'emprunteur à prouver son droit à un usage d'une plus longue durée.

Art. 977.—L'emprunteur est généralement en droit de rendre la chose empruntée même avant le terme fixé, mais si cette remise anticipée est onéreuse au prêteur, elle ne pourra être effectuée contre sa volonté.

أنظر ، التقنين الايطالى (م ١٨١٥) والتقنين الأسبانى (م ١٧٥٠) والتقنين البرتغالى (م ١٥١١ و ١٥١٢) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣١٩) والتقنين البرازيلى (م ١٢٥٠) والتقنين الصينى (م ٤٧٠) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٤٥) .

٤ — التعديلات البرلمانية : ....

.....

.....

مادة ٦٤٤

يجوز للمعير أن يطلب فى أى وقت إنهاء العارية فى الأحوال الآتية :

ا) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشىء لم تكن متوقعة .

ب) إذا أساء المستعير استعمال الشىء أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه .

جـ) إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة : (مرشد الحيران م ٧٨٥ و ٧٨٧ — ٧٨٨ . والمجلة م ٨٠٦).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة :

C. Lib. Art. 742.—Le prêteur peut exiger la restitution, même avant l'expiration du temps, ou l'utilisation convenue : (1) S'il a lui-même un besoin imprévu et urgent de la chose ; (2) Si l'emprunteur en abuse, ou en fait un usage différent de celui prévu par le contrat ; (3) S'il néglige de donner à la chose des soins nécessaires.

C. Suisse Oblig. Art. 309, al. 2.—Le prêteur peut réclamer la chose, même auparavant si l'emprunteur en a fait un usage contraire à la convention, s'il la détériore, s'il autorise un tiers à s'en servir, ou enfin s'il survient au prêteur lui-même un besoin urgent et imprévu de la chose.

C. Pol. Art. 407, al. 2.—Le prêteur peut demander la restitution anticipée lorsque l'emprunteur fait de la chose un usage contraire au contrat ou à la nature ou à la destination de la chose, lorsqu'il la néglige ou lorsqu'il la remet à un tiers sans y être autorisé par la convention

٣ — المذكرة الايضاحية: (أنظر المذكرة الايضاحية الواردة عقب المادة ٦٤٥).

٤ — التعديلات البرلمانية: كان نص الفقرة « ج » من هذه المادة فى المشروع كالآتى: « إذ أعسر المستعير بعد انقضاء العارية أو كان معسرا قبل ذلك ولكن المعير لم يعلم باعساره إلا بعد أن انعقدت العارية . . » وقد عدلت هذه الفقرة فى مجلس الشيوخ تعديلا لفظيا يوضح المعنى فأصبحت كما هى واردة فى القانون .

مادة ٦٤٥

تنتهى العارية بموت المستعير ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره .

---

١ — النصوص المصرية المقابلة: (مرشد الحيران م ٧٩٥ . والمجلة م ٨٠٧).

٢ — النصوص الاجنبية المقابلة:

C. Fr. Art. 1879.—Les engagements qui se forment par le commodat, passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte. Mais si l'on n'a prêté qu'en considération de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée.

Pr. Fr. It. Art. 633.—Si le prêt n'a été fait qu'en considération de la personne de l'emprunteur et si celui-ci vient à mourir, le prêteur peut réclamer immédiatement la chose aux héritiers, encore qu'un terme ait été convenu.

C. Tunis et Maroc. Art. 1079/834.—Le prêt à usage se résout par la mort de l'emprunteur ; mais les obligations qui en résultent se transmettent à sa succession. Ses héritiers répondent personnellement des obligations qui résultent de leur fait et relatives à la chose prêtée.

C. Lib. Art. 752.—Le prêt à usage se résout par la mort de l'emprunteur, mais les obligations qui en résultent se transmettent à ses héritiers.

C. All. Art. 605.—Le prêteur à usage peut dénoncer le prêt : (1) Lorsque par suite d'une circonstance non prévue, il a besoin de la chose ; (2) Lorsque l'emprunteur à usage fait de la chose un usage contraire au contrat, spécialement abandonne sans permission l'usage à un tiers ou, par sa négligence dans les soins qui lui incombent, met gravement la chose en danger ; (3) Lorsque l'emprunteur à usage vient à décéder.

C. Suisse Oblig. Art. 311.—Le prêt à usage finit par la mort de l'emprunteur.

C. Pol. Art. 427, al. 3.—Le prêt à usage prend fin par la mort de l'emprunteur sauf convention contraire.

أنظر أيضا ، التقنين الايطالى (م ١٨٠٧) والتقنين الأسبانى (م ١٧٤٢) والتقنين البرتغالى (م ١٥١٣) والتقنين الهولندى (م ١٧٨٠) والتقنين الأرجنتينى (م ٢٣١٧) .

٣ — المذكرة الايضاحية : (وهى خاصة بالمواد من ٦٤٣ إلى ٦٤٥) :

١ — تنتهى العارية بانقضاء مدتها ، أو بالغائها أو بموت المستعير .

٢ — فاذا كانت لها مدة معينة ، أو محددة باستعمال معين ، انتهت العارية بانقضاء تلك المدة أو بانتهاء ذلك الاستعمال ، أما إذا لم تحدد مدة ، ولم يمكن تحديدها بالاستعمال ، اعتبر العقد قابلا للانهاء بناء على طلب المعير فى أى وقت يشاء . وعلى كل حال فما دام العقد دائما فى مصلحة المستعير، فهو يستطيع أن يتنازل عنه قبل انتهاء مدته ، فيجوز له أن يرد العارية فى أى وقت ، ما لم يكن فى ذلك إضرار بالمعير ، فلا يجبر عليه .

٣ — وبما أن المعير متبرع ، فاذا عرضت له بعد العارية حاجة إلى الشىء المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله أن يطلب إلغاء العقد ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها إن لم يكن قد فعل وذلك لأنه أولى من المستعير بالانتفاع بماله، ويكون للقاضى فى هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلى الشىء المعار عاجلة وغير متوقعة (أنظر التقنين الفرنسى المادة ١٨٨٩ وتقنين كويبك المادة ١٧٧٤ ، وعكس ذلك التقنين النمساوى المادة ٩٧٦) فاذا وجد القاضى أن المعير مقصر فى عقد العارية دون تبصر بحاجته الى الشىء المعار ، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر جاز له أن يرفض إلغاء العارية .

كذلك إذا أساء المستعير استعمال الشىء أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، جاز للمعير أن يطلب إلغاء العارية جزاء إخلال المستعير بالتزاماته .

وإذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشىء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالاعسار، وكذلك إذا كان الاعسار سابقا على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم ، أما إن سلمه بعد العلم بالاعسار فلا يجوز له الالغاء .

٤ — ولما كانت العارية تبرعا فالغالب فيها أن يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير ، فاذا مات المستعير تنتهى العارية ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك ، ومتى انتهت العارية بموت المستعير ، فان التزامات المستعير كالالتزام برد العارية وغيره تبقى فى تركته وتعتبر دينا عليه(١) .

أما موت المعير فلا ينهى العارية ، وتبقى فى تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية .

٤ — التعديلات البرلمانية : .....
.....
.....

---

(١) وكانت المادة ٨٦٢ من المشروع التمهيدى المقابلة للمادة ٦٤٥ من القانون تنص فعلا ، على بقاء ما ينشأ عن العارية من التزامات فى تركة المستعير المتوفى . ولم يتضمن المشروع النهائى هذا الحكم . ولم تشر محاضر لجنة المراجعة بشىء عن سبب عدم إيراد هذا الحكم فى المشروع النهائى، أكثر من أن اللجنة قد أقرت نص المادة ٧٦٢ تمهيدى مع تعوير لفظى طفيف .

مطبعة شندلر بمصر

فهرس هجائى مؤقت

للجزء الثالث من التقنين المدنى المصرى

(ا)

إعسار :

إعسار أحد الشركاء ٥٢٤.
إعسار المستأجر ٦٠١ — ٦٠٩ .

إيجار :

أركانه ٥٥٨ — ٥٦٣ .
إلتزام المؤجر بالتسليم ٥٦٤ — ٥٦٦
إلتزام المؤجر بالصيانة ٥٦٧ — ٥٧٠
إلتزام المؤجر بالضمان ٥٧١ — ٥٧٨
إلتزام المستأجر فى استعمال العين ٥٧٩ — ٥٨١ .
المحافظة عليها ٥٨٢ — ٥٨٥ .
دفع الأجرة ٥٨٦ — ٥٨٧ .
وضع منقولات ٥٨٨ .
حق حبسها ٥٨٩ .
رد العين ٥٩٠ — ٥٩٢ .
التنازل عن الايجار والايجار من الباطن ٥٩٣ — ٥٩٧ .
إنتهاء الايجار ٥٩٨ — ٦٠٠ .
موت المستأجر أو إعساره ٦٠١ — ٦٠٣ .
نفاذ الايجار فى حق الغير ٦٠٤ — ٦٠٥ .
الأجرة المعجلة ٦٠٦.
إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ٦٠٧ — ٦٠٩ .
إيجار الأراضى الزراعية ٦١٠ — ٦١٨ .
إيجار الوقف ٦٢٨ — ٦٣٤ .

(ب)

بيع :

أركانه ٤١٨ وما بعدها .
إلتزامات البائع ٤٢٨ وما بعدها .
إلتزامات المشترى ٤٥٦ وما بعدها .
بيع بالعينة ٤٢٠ .
بيع بشرط التجربة ٤٢١ .
بيع بشرط المذاق ٤٢٢ .
البيع جزافا ٤٢٩ .
البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية ٤٣٠ .
البيع بالتقسيط ٤٣٠.
بيع الوفاء ٤٢٥ .
بيع ملك الغير ٤٦٦ — ٤٦٨ .
بيع الحقوق المتنازع عليها ٤٦٩ — ٤٧٢ .
بيع التركة ٤٧٢ — ٤٧٦ .
البيع فى مرض الموت ٤٧٧ — ٤٧٨
بيع النائب لنفسه ٤٧٩ — ٤٨١ .

(ت)

تسليم :

إلتزام على البائع ٤٣١ .
موضوع التسليم ٤٣٢ .
النقص فى الشىء ٤٣٣ .
العجز والزيادة فيه ٤٣٤ .
طرق التسليم ٤٣٥ و ٤٣٦ .
هلاك المبيع قبل التسليم ٤٣٧ و ٤٣٨.

سيد غليل
المحامي

حميد خليل
العساس

سعيد خليل
الحساس



349.62:A87tA:v.3:c.1
العطيفى ،جمال الدين
[مصر. قوانين، انظمة، الخ.] التقنين ال
AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT LIBRARIES
01022583

